



## Prospekt nezajištěných listinných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 7,0 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 500 000 000 Kč s možností navýšení až na 750 000 000 Kč splatných v roce 2027

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (dále jen „Prospekt“) dle českého práva pro dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,0 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) se splatností v roce 2027 (dále jen „Emise“ nebo „Dluhopisy“), která může být dále zvýšena až o 50 % na celkovou jmenovitou hodnotu emise 750 000 000 Kč (slovy: sedm set padesát milionů korun českých), vydávaných společností YD Capital a.s., se sídlem Studentská 819/5, 625 00 Brno, IČ 086 70 994, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8262 (dále jen „Emitent“).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 7,0 % p.a., jak je dále uvedeno v kapitole „Emisní podmínky Dluhopisů“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 22. 1. 2020. Pokud nedojde k předčasnému splacení dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je dále stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 22. 1. 2027. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem dále definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Blíže viz kapitola „Emisní podmínky Dluhopisů“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sraženy příslušné daně a poplatky. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola „Zdanění a devizová regulace v České republice“.

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

Tento prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů.

Pokud se v tomto Prospektu vykytují informace uvedené formou hypertextového odkazu, tak tyto informace nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.

Rozšiřování tohoto prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoliv správním orgánem jakékoliv jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (dále jen „ČNB“). Emitent k datu vyhotovení Prospektu nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoliv regulovaném trhu.

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2020/009224/570 ze dne 17. ledna 2020, které nabylo právní moc dne 22. ledna 2020. Pro účely veřejné nabídky je Prospekt platný do 22. 1. 2021. Rozhodnutím o schválení Prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Nedílnou součástí tohoto Prospektu jsou emisní podmínky Dluhopisů (dále jen „Emisní podmínky“).

Tento dokument je prospektem pro retailové nekapitálové cenné papíry ve smyslu článku 6 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na

regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „Nařízení“), a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 2019/980, kterým se doplňuje Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „Nařízení o prospektu“). Tento dokument byl vypracován v souladu s přílohami 6 a 14 Nařízení o prospektu.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 17. 1. 2020 a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Tento Prospekt byl schválen jediným členem představenstva v působnosti předsedy představenstva dne 7. 11. 2019. Emitent bude v rozsahu stanoveném právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci a plnit svou informační povinnost. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek Prospektu bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy ČR. Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Tento Prospekt pozbude platnosti ke dni 22. 1. 2021, tj. po uplynutí 12 měsíců od právní moci rozhodnutí ČNB o schválení tohoto Prospektu. **Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.**

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) a dále také k nahlédnutí v provozovně Emitenta na adrese Zábřdovická 15/16a, Brno 615 00, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 (více viz kapitola „Důležitá upozornění“).

# DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (Zákon o cenných papírech USA) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákonu o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákonu o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákonu o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoliv dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irsku (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (FinancialPromotion Order) v platném znění a nařízením o Prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Tento Prospekt je nutné posuzovat jako celek. Emitent vynaložil maximální úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že dále uvedené informace jsou správné a úplné, za což odpovídá v souladu s platnými právními předpisy.

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

Žádný státní orgán, s výjimkou České národní banky, ani jiná osoba tento Prospekt neschválili. Jakékoli prohlášení opačného smyslu je nepravdivé. Emitent neschválil jakékoliv jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vydání tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoliv po datu jeho vydání neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoliv okamžiku po vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.

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

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

Emitent bude v souladu s právními předpisy uveřejňovat výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své úhrnné finanční výkazy (rozvahu a výkaz zisku a ztrát) a plnit ostatní informační povinnosti.

Jakékoliv předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže

přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoliv vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

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

Za závazky z Dluhopisů je odpovědný výlučně Emitent, žádná třetí osoba není odpovědná za plnění závazků z Dluhopisů ani za jejich splnění nikterak neručí. Za závazky Emitenta včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo, nebo jiný orgán státní správy či samosprávy, ani je jiným způsobem nezajišťuje.

**Investoři musí zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Ty rizikové faktory, které Emitent považuje za podstatné a schopné ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho závazky z cenných papírů k investorům, jsou uvedeny dále v tomto Prospektu v části Rizikové faktory.**

# Obsah

<b>DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ</b> . . . . .	<b>3</b>
<b>SHRNUTÍ</b> . . . . .	<b>8</b>
Oddíl A – Úvod a upozornění . . . . .	8
Oddíl B – Klíčové informace o emitentovi . . . . .	9
Oddíl C – Klíčové informace o cenných papírech . . . . .	11
Oddíl D – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů . . . . .	12
<b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b> . . . . .	<b>14</b>
1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi . . . . .	14
1.1. <i>Finanční rizika</i> . . . . .	14
1.2. <i>Provozní rizika</i> . . . . .	17
1.3. <i>Rizika spojená s výstavbou, prodejem a pronájmem nemovitostí</i> . . . . .	17
2. Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům . . . . .	19
<b>INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM</b> . . . . .	<b>21</b>
<b>EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ</b> . . . . .	<b>22</b>
1. Základní charakteristika dluhopisů . . . . .	22
1.1. <i>Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise</i> . . . . .	22
1.2. <i>Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva</i> . . . . .	22
1.3. <i>Omezení převoditelnosti</i> . . . . .	23
1.4. <i>Vlastníci Dluhopisů</i> . . . . .	23
1.5. <i>Převody Dluhopisů</i> . . . . .	23
1.6. <i>Převoditelnost Dluhopisů a jejich převody</i> . . . . .	23
1.7. <i>Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva</i> . . . . .	23
1.8. <i>Povinnost splatit jmenovitou hodnotu</i> . . . . .	23
1.9. <i>Rovné postavení</i> . . . . .	23
1.10. <i>Status dluhopisů</i> . . . . .	23
1.11. <i>Ohodnocení finanční způsobilosti</i> . . . . .	24
2. Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu Dluhopisů a přijetí na regulovaný trh . . . . .	24
2.1. <i>Datum emise, emisní kurz</i> . . . . .	24
2.2. <i>Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a lhůta pro upisování Dluhopisů</i> . . . . .	24
2.3. <i>Způsob a místo úpisu Dluhopisů</i> . . . . .	25
3. Úrokový výnos Dluhopisů . . . . .	25
3.1. <i>Způsob úročení, výnosová období</i> . . . . .	25
3.2. <i>Konvence pro výpočet úroku</i> . . . . .	25
3.3. <i>Stanovení úrokového výnosu</i> . . . . .	25
3.4. <i>Konec úročení</i> . . . . .	25
3.5. <i>Úročení v případě prodlžení Emitenta</i> . . . . .	26
4. Splacení Dluhopisů a nabytí Dluhopisů Emitentem . . . . .	26
4.1. <i>Konečné splacení</i> . . . . .	26
4.2. <i>Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta</i> . . . . .	26
4.3. <i>Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů</i> . . . . .	26
4.4. <i>Nabytí Dluhopisů Emitentem</i> . . . . .	27
4.5. <i>Zánik Dluhopisů nabytých Emitentem</i> . . . . .	27
4.6. <i>Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy</i> . . . . .	27
5. Informační povinnost . . . . .	27
5.1. <i>Účetní závěrky</i> . . . . .	27
6. Platební podmínky . . . . .	27
6.1. <i>Měna plateb</i> . . . . .	27
6.2. <i>Den výplaty</i> . . . . .	28
6.3. <i>Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy</i> . . . . .	28
6.4. <i>Provádění plateb</i> . . . . .	29
6.5. <i>Změna způsobu a místa provádění plateb</i> . . . . .	30

7. Předčasná splatnost Dluhopisů v případě neplnění povinností . . . . .	30
7.1. Případy neplnění povinností . . . . .	30
7.2. Náležitosti žádosti o předčasné splacení . . . . .	31
7.3. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů . . . . .	31
8. Promlčení . . . . .	31
9. Osoby podílející se na vydání a splacení Dluhopisů a na vyplácení úroků Dluhopisů. . . . .	32
9.1. Zabezpečení výplat a výpočtů. . . . .	32
9.2. Výplatní (výdejní) místo . . . . .	32
9.3. Změny v osobách podílejících se na vydání a splacení Dluhopisů, vyplácení úroků z Dluhopisů a změny ve výplatním (výdejním) místě . . . . .	32
10. Oznámení. . . . .	32
10.1. Oznámení Vlastníkům dluhopisů . . . . .	32
10.2. Oznámení Emitentovi . . . . .	33
11. Schůze Vlastníků Dluhopisů . . . . .	33
11.1. Působnost a svolání schůze . . . . .	33
11.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní . . . . .	34
11.3. Průběh Schůze, rozhodování Schůze . . . . .	34
11.4. Právo Vlastníků dluhopisů na předčasné splacení Dluhopisů následkem usnesení Schůze . . . . .	35
11.5. Zápis z jednání. . . . .	35
12. Zdanění . . . . .	35
13. Rozhodné právo a rozhodování sporů . . . . .	36
14. Rozhodné právo a rozhodování sporů . . . . .	36

**INFORMACE O EMITENTOVĚ . . . . . 37**

1. Odpovědné osoby, prohlášení odpovědných osob, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem	37
1.1. Odpovědné osoby a prohlášení odpovědných osob . . . . .	37
1.2. Zprávy znalců. . . . .	37
1.3. Údaje od třetích stran . . . . .	37
1.4. Prohlášení o schválení Prospektu . . . . .	37
2. Oprávnění auditoři . . . . .	37
3. Rizikové faktory. . . . .	37
4. Údaje o Emitentovi . . . . .	37
4.1. Historie a vývoj Emitenta . . . . .	37
4.2. Události specifické pro Emitenta. . . . .	39
4.3. Úvěrová hodnocení . . . . .	39
4.4. Struktura půjček a úvěrů. . . . .	40
4.5. Popis financování činnosti Emitenta . . . . .	40
5. Přehled podnikání Emitenta . . . . .	40
5.1. Hlavní činnosti prováděné Emitentem . . . . .	40
5.2. Hlavní trhy. . . . .	41
6. Organizační struktura Emitenta . . . . .	44
6.1. Skupina Emitenta. . . . .	44
6.2. Závislost na Skupině . . . . .	44
7. Informace o trendech . . . . .	44
7.1. Žádná podstatná negativní změna. . . . .	44
7.2. Informace o známých trendech . . . . .	44
8. Prognózy nebo odhady zisku . . . . .	46
9. Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta. . . . .	46
9.1. Představenstvo. . . . .	46
9.2. Dozorčí a kontrolní orgány . . . . .	46
9.3. Prohlášení o střetu zájmů. . . . .	47
10. Jediný akcionář . . . . .	47
11. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta . . . . .	47
11.1. Roční finanční údaje . . . . .	47
11.2. Mezitímní finanční údaje . . . . .	49
11.3. Soudní a rozhodčí řízení. . . . .	49
11.4. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta . . . . .	49
12. Doplňující údaje. . . . .	49

12.1. Základní kapitál . . . . .	49
12.2. Zakladatelské dokumenty a stanovy . . . . .	50
13. Významné smlouvy . . . . .	50
14. Dostupné dokumenty . . . . .	50
<b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČR . . . . .</b>	<b>51</b>
<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ . . . . .</b>	<b>54</b>
<b>POPIS VEŘEJNÉ NABÍDKY . . . . .</b>	<b>55</b>
1. Důvody nabídky a použití výnosu . . . . .	55
2. Obecné informace o nabídce . . . . .	55
3. Umístění a nabídka dluhopisů . . . . .	56
4. Přijetí k obchodování . . . . .	58
5. Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky prodeje Dluhopisů, další informace o nabídce . . . . .	58
6. Udělení souhlasu s použitím Prospektu . . . . .	59
<b>VŠEOBECNÉ INFORMACE . . . . .</b>	<b>60</b>
<b>INTERPRETACE . . . . .</b>	<b>62</b>
<b>ADRESY . . . . .</b>	<b>63</b>

# SHRNUTÍ

## Oddíl A – Úvod a upozornění

A.1	Cenné papíry	Dluhopisy YD Capital 2027; ISIN CZ0003524175
A.2	Emitent	Emitentem je YD Capital a.s. Sídlo společnosti je na adrese Studentská 819/5, Brno 625 00, Česká republika. Kontaktní tel. číslo Emitenta je 737 227 801, email je <a href="mailto:info@ydc.cz">info@ydc.cz</a> LEI 315700MOT32PHGI2F397
A.3	Hlavní manažer	Osobou nabízející Dluhopisy je YD Capital a.s., se sídlem Studentská 819/5, Brno 625 00, Česká republika, IČ 086 70 994, zapsaná v OR u KS Brno pod sp. zn. B 8262, LEI 315700MOT32PHGI2F397.
A.4	Orgán schvalující prospekt	Tento Prospekt schválila Česká národní banka, IČ 481 36 450, tel. 224 411 111, zelená linka tel. 800 160 170, email: <a href="mailto:podatelna@cnb.cz">podatelna@cnb.cz</a> .
A.5	Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2020/009224/570 ke sp. zn. S-Sp-2019/00077/CNB/572 ze dne 17. ledna 2020, které nabylo právní moci dne 22. ledna 2020.
A.6	Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod Prospektu Dluhopisů. Jakékoliv rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků). Investor do Dluhopisů může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, kdy bude u soudu podána žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájeném soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.



## Oddíl B – Klíčové informace o emitentovi

B.1	Kdo je emitentem cenných papírů?	<p>Emitentem je YD Capital a.s. Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8262, LEI 315700MOT32PHGI2F397.</p> <p>Sídlo Emitenta je Studentská 819/5, 625 00 Brno.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (OZ); zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (ZOK), ve znění pozdějších předpisů; ZPKT; zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (ZD); zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Jediným akcionářem Emitenta je Mgr. Ing. Lubomír Pecl, nar. 1. 1. 1988, trvale bytem Myslbekova 22, Brno 615 00.</p> <p>Výkonným ředitelem společnosti Emitenta je Mgr. Ing. Lubomír Pecl, nar. 1. 1. 1988, trvale bytem Myslbekova 22, Brno 615 00.</p> <p>Emitent zastřešuje aktivity svých Dceřiných společností (Skupina). Skupinu Emitenta tvoří ke dni vypracování tohoto Prospektu tyto společnosti:</p> <p>YD Real Estate s.r.o. YD Technologies s.r.o. YD Financial Services s.r.o.</p> <p>Emitent vlastní 100 % obchodního podílu ve všech výše uvedených Dceřiných společnostech. Emitent je holdingovou společností, která hodlá podnikat tak, že bude poskytovat vnitropodnikového financování svým dceřiným společnostem. Tato emise je určena pro poskytnutí vnitropodnikového financování Dceřině společnosti YD Real Estate s.r.o.</p> <p>Skupina Emitenta se soustřeďuje na investice do rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor a dále také na investice do moderních technologií. Skupina Emitenta má v úmyslu působit v České republice a na Slovensku.</p> <p>Zemí registrace Emitenta je Česká republika.</p> <p>Auditorem Emitenta je Ing. Ondřej Krátký, se sídlem K nádraží 225, Telnice 664 59, ev. č. 2437.</p>						
B.2	Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?	<p>Následující tabulka uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta:</p> <table border="1" data-bbox="502 1227 1428 1386"> <thead> <tr> <th data-bbox="502 1227 1093 1294">Finanční údaje (tis. Kč)</th> <th data-bbox="1093 1227 1428 1294">K datu zahajovací rozvahy 6. 11. 2019</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="502 1294 1093 1339"><b>Celkový úplný výsledek za účetní období po zdanění</b></td> <td data-bbox="1093 1294 1428 1339">0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="502 1339 1093 1386">Čistý finanční dluh</td> <td data-bbox="1093 1339 1428 1386">0</td> </tr> </tbody> </table>	Finanční údaje (tis. Kč)	K datu zahajovací rozvahy 6. 11. 2019	<b>Celkový úplný výsledek za účetní období po zdanění</b>	0	Čistý finanční dluh	0
Finanční údaje (tis. Kč)	K datu zahajovací rozvahy 6. 11. 2019							
<b>Celkový úplný výsledek za účetní období po zdanění</b>	0							
Čistý finanční dluh	0							

B.3	Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného Emitenta?	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <p>Kreditní riziko – Emitent podniká prostřednictvím svých Dceřiných společností a jeho hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích jeho Dceřiných společností, což může vést k neschopnosti Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p> <p>Riziko likvidity – Existuje riziko, že Emitent nebude mít dostatek likvidních prostředků pro krytí svých závazků z Dluhopisů.</p> <p>Riziko refinancování – Existuje riziko, že Emitentova schopnost dostát svým závazkům z Dluhopisů je závislá na schopnosti tyto závazky refinancovat</p> <p>Riziko spojené s pojištěním majetku – Existuje riziko budoucích nákladů spočívající v nepojištěných rizicích.</p> <p>Riziko ztráty klíčových osob – Na vytváření a uskutečňování klíčových strategií Emitenta se podílí klíčové osoby, u kterých neexistuje záruka, že si je Emitent bude schopen udržet.</p> <p>Riziko nově vzniklé společnosti – Emitent vznikl k datu 6. 11. 2019, je tedy nově založenou společností a jako takový nemá žádnou historii, a tedy investice do Dluhopisů není podpořena historickými finančními výsledky. Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu nevykonával žádnou činnost.</p> <p>Riziko vyplývající z charakteristiky developmentu jako oboru podnikání – V každé fázi developerského projektu existuje riziko nedosažení dalšího stupně povolení, a tedy nemožnost realizovat daný projekt. Dále mohou existovat spory o vlastnická práva k dané nemovitosti, mohou nastat problémy se subdodavateli prací v podobě chyb, prodlení nebo prodražení stavebních prací.</p> <p>Rizika spojená s nízkou likviditou nemovitostí – Schopnost dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna likviditou nemovitostí, do kterých hodlá Skupina investovat. V případě, že by se některá nemovitost ukázala jako dlouhodobě nelikvidní, může tento stav mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.</p>
-----	---	--

## Oddíl C – Klíčové informace o cenných papírech

C.1	Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?	<p>Dluhopisy v této Emisi jsou nepodřízené nezajištěné listinné cenné papíry na řad vydávané podle českého práva s pevným ročním úrokovým výnosem 7,0 % vypláceným za každý kalendářní měsíc zpětně, v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 500 000 000 CZK splatné v roce 2027, která může být zvýšena až o 50 % předpokládané celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na celkovou výši 750 000 000 CZK, ISIN CZ0003524175. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 50 000 CZK. Datum emise je 22. 1. 2020 (Datum emise).</p> <p>Celkový počet Dluhopisů bude 10 000 kusů číslovaných 1–10 000, případně 1–15 000 v případě zvýšení emise o 50 %.</p> <p>Dluhopisy budou vydávány dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o dluhopisech).</p> <p>Měna Dluhopisů je koruna česká (CZK).</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. Dluhopisy jsou neomezeně převoditelné.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou navzájem rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným a nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví ustanovení právních předpisů, která mají donucovací povahu.</p> <p>Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých vlastníků, přičemž Dluhopisy nezanikají.</p> <p>Emitent má právo, ze svého rozhodnutí, předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to i částečně, 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. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka Dluhopisů žádat předčasné splacení Dluhopisů a to: a) v Případech neplnění povinností, b) v Případě, kdy se tak rozhodne Vlastník Dluhopisu, c) jestliže Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek, a osoba, která byla Vlastníkem dluhopisu k Rozhodnému datu pro právo na účast na schůzi, a v souladu se zápisem z dané Schůze, hlasovala proti usnesení nebo se neúčastnila dané Schůze.</p> <p>Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.</p> <p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,0 % p.a.</p> <p>Úrokové výnosy jsou vypláceny vždy za každý měsíc zpětně. Dnem výplaty úroků je vždy 22. kalendářní den v měsíci každého roku do data splatnosti Dluhopisu. Prvním dnem výplaty úroku je 22. 2. 2020. Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti Dluhopisů (tedy 22. 1. 2027), pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů.</p> <p>Zástupce držitelů Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven. V případech, kdy jde o výpočet za kratší období než jednoho roku, použije se úrokové konvence „30E/360“ (tzn. má se za to, že jeden rok má 360 dní, rozdělených do 12 měsíců po 30 dnech).</p> <p>Úrokové výnosy budou zaokrouhlovány dle všeobecně známých matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa.</p>
C.2	Kde budou cenné papíry obchodovány?	<p>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.</p>
C.3	Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	<p>Za dluhy z Dluhopisů není poskytnuta jakákoliv záruka či ručení.</p>

C.4	Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <p>Dluhopisy stejně jako jiné půjčky podléhají riziku nesplacení.</p> <p>Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry, a to i vzhledem k tomu, že Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů.</p> <p>Přijetí jakéhokoliv dalšího dluhového financování Emitentem může znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</p>
-----	---	--

#### Oddíl D – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů

D.1	Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem a případným zprostředkovatelem v rámci veřejné nabídky dle §34 odst. 1 ZPKT. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 500 000 000 CZK, v případě navýšení bude celková jmenovitá hodnota emise nejvýše 750 000 000 CZK.</p> <p>Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy, které je Emitent oprávněn vydat, a to až do výše 500 000 000 CZK, v případě navýšení bude až do výše 750 000 000 CZK. Za účelem oslovení investorů Emitent zvažuje využití zprostředkovatelů (Zprostředkovatel), kteří budou přijímat pokyny ke koupi Dluhopisů a předávat je Emitentovi. V rámci veřejné nabídky budou investoři vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Objednávka může být učiněna písemně nebo za použití prostředků komunikace na dálku a musí být doručena Emitentovi. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude 50 000 CZK a maximální 500 000 000 CZK, v případě navýšení maximálně 750 000 000 CZK.</p> <p>Emitent odhaduje, že výše celkových nákladů spojených s nabídkou nepřesáhne v případě upsání celkové jmenovité hodnoty Emise 5 milionů Kč.</p> <p>Odesláním potvrzení Emitentem dojde k uzavření smlouvy o koupi Dluhopisů za podmínek uvedených v Objednávce odsouhlasené Emitentem (Smlouva o úpisu). Emitent je oprávněn Objednávku investorů dle svého uvážení krátit. V případě krácení objemu Dluhopisů vrátí Emitent dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného odkladu na účet investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu bez zbytečného odkladu po jeho provedení, bude mít formu písemné zprávy doručené na adresu investora za tímto účelem sdělenou Emitentovi. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emitent bude umisťovat Dluhopisy formou uzavírání kupních smluv o převodu cenných papírů (Dluhopisů) a vypořádávat tyto smlouvy tak, že:</p> <p>Investor uzavře s Emitentem kupní smlouvu o nabytí Dluhopisů, tedy Kupní smlouvu</p> <p>Investor složí kupní cenu na bankovní účet Emitenta podle pokynů Emitenta, nejpozději do 10 pracovních dnů od data uzavření kupní smlouvy</p> <p>Vydání listinného dluhopisu investorovi za podmínek daných Kupní smlouvou</p> <p>Předmětné Dluhopisy se neobchodují na žádném organizovaném trhu a ani Emitent tento krok neplánuje.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů poběží od Data Emise do 30. 6. 2020.</p> <p>Dluhopisy budou nabízeny tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a také neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. Pokud se Emitent rozhodne využít Zprostředkovatelů, tento údaj publikuje na své internetové stránce. Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku.</p> <p>Žádná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy při obchodech uskutečněných k Datu emise rovna emisnímu kurzu k Datu emise (tj. 100 % jmenovité hodnoty upisovaných/kupovaných Dluhopisů), a následně určené Emitentem vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejňována na webových stránkách Emitenta v sekci Pro investory. Kupní cena za nabízené Dluhopisy bude Emitentem uveřejňována po celou dobu trvání veřejné nabídky.</p>
-----	---	--

D.2	Kdo je osobou nabízející cenné papíry?	<p>Emitentem je YD Capital a.s. Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8262, LEI 315700MOT32PHGI2F397.</p> <p>Sídlo Emitenta je Studentská 819/5, 625 00 Brno.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (OZ); zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (ZOK), ve znění pozdějších předpisů; ZPKT; zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (ZD); zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.</p>
D.3	Proč je tento prospekt sestavován?	<p>Tento Prospekt byl sestaven pro účely veřejné nabídky Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta.</p> <p>K datu vyhotovení Prospektu Emitent zamýšlí prostředky získané z Emise Dluhopisů použít prostřednictvím svých Dceřiných společností působících v oblasti nemovitostí, tedy prostřednictvím společnosti YD Real Estate s.r.o., na následující projekty:</p> <p>Nákup plně pronajatého areálu ve Slavkově u Brna, výstavba nových výrobních a skladovacích prostor k pronájmu v tomto areálu, výstavba 22 bytových jednotek k pronájmu v tomto areálu</p> <p>Nákup pozemků v Útěchově u Brna a jejich příprava k výstavbě rodinných domů</p> <p>Nákup polyfunkčního domu v Praze v ulici Na Poříčí</p> <p>Nákup bytového domu v Brně na Vranovské, jeho rekonstrukce a nástavba</p> <p>Další užití prostředků získaných z Emise Dluhopisů je následující:</p> <p>Vnitropodnikové financování Emitenta a Dceřiných společností působících v oblasti nemovitostí a jejich projektů. Emitent neposkytne prostředky získané z emise žádné společnosti mimo Skupinu</p> <p>Provozní potřeby Emitenta</p> <p>Akvizice pozemků či celých developerských projektů</p> <p>Akvizice obchodních podílů ve společnostech vlastnících nemovitosti</p> <p>Výše uvedené oblasti, do kterých má být investován výnos z Dluhopisů, nejsou řazeny dle jejich významu pro Emitenta. K datu Prospektu nejsou Emitentovi známy konkrétní částky vzniklé rozdělením výtěžku Emise, které by měly být v konkrétních případech investovány.</p> <p>Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady Emise přibližně 5 000 000 CZK a její čistý výtěžek přibližně 495 000 000 CZK.</p> <p>Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.</p> <p>Za okolností vyskytujících se k datu Prospektu, bude, dle názoru Emitenta, odhadovaný výtěžek z Emise Dluhopisů postačovat, v rozsahu, ve kterém je toto schopen k datu vypracování tohoto Prospektu zjistit, k dosažení cílů popsanych v prvním odstavci tohoto pododdílu D.3.</p>

# RIZIKOVÉ FAKTORY

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů představují standardní podnikatelskou činnost, která je svou podstatou spojena s množstvím rizik, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent s nejlepším vědomím nejzávažnější rizikové faktory, které mohou významným způsobem ovlivnit schopnosti Emitenta vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známé ke dni vyhotovení tohoto Prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitentovi známé, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nepovažuje za podstatné.

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Podávané rizikové faktory jsou zařazeny do jednotlivých kategorií s tím, že v rámci jednotlivých kategorií jsou rizika seřazena dle své důležitosti od nejvýznamnějšího po méně významné. Uvedením rizikových faktorů v textu Prospektu se Emitent snaží poskytnout co možná nejširší rozsah informací týkajících se investice a předejít neopodstatněným nárokům souvisejících s úpisem/koupí Dluhopisů.

Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

## 1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny, včetně rizik týkajících se Dceřiných společností, rizik trhu rezidenčního bydlení, kancelářských a obchodních prostor. Riziko sekundární závislosti, které zahrnuje všechna zprostředkovaně působící rizika na Emitenta od Dceřiných společností pospaná v kapitole 1, může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

### 1.1. Finanční rizika

Finanční rizika Emitenta zahrnují kreditní riziko, riziko likvidity a tržní riziko (včetně měnového rizika, rizika úrokové sazby, cenového rizika).

Emitent nevyužívá derivátové finanční instrumenty za účelem snížení expozice vůči výše uvedeným rizikům.

#### Kreditní riziko – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti

Kreditní riziko se může projevit v neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Emitent hodlá podnikat prostřednictvím svých dceřiných společností v oblasti nemovitostí, finančního zprostředkování a technologiích. Prostředky získané z Emise Dluhopisů hodlá investovat do výstavby nemovitostí (rezidenční, kancelářské a obchodní prostory), nákupu nemovitostí a pozemků určených pro budoucí výstavbu (Akvizice). Všechny hospodářské výsledky Emitenta jsou tak zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích jeho Dceřiných společností. Emitent nemá jiné zdroje příjmů.

Pohledávky Emitenta vůči společnostem ze Skupiny mohou být podřízené pohledávkám jiných osob vůči společností ze Skupiny, především pohledávkám vzniklých v souvislosti s externími úvěry nebo zápůjčkami.

Schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů je závislá především na schopnosti jeho Dceřiných společností zabezpečit dostatek zdrojů na splácení dluhů Emitenta z Dluhopisů. Na schopnosti Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů se

tak mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně jeho Dceřiných společností. Jedná se především o rizika trhu s nemovitostmi a trhu s technologiemi.

Na úrovni Dceřiných společností Emitenta je řízení kreditního rizika směřováno k zjištění bonity klienta, a to ať se jedná o klienta kupujícího nemovitost od jedné z Dceřiných společností Emitenta nebo o klienta, který má zájem o pronájem některé z nemovitostí, kterou má v majetku některá z Dceřiných společností Emitenta.

U každého klienta je zjišťováno, jakým způsobem hodlá financovat nákup nebo pronájem nemovitosti v majetku Dceřiných společností Emitenta. V případě prodeje klient skládá zálohu 20 % kupní ceny, která v případě neuskutečnění prodeje z důvodu na straně klienta propadá Dceřině společnosti. V případě pronájmu klient skládá při podpisu nájemní smlouvy kauci 3 měsíčních nájmu.

Emitent nemá k datu vyhotovení tohoto Prospektu vůči společnostem mimo Skupinu Emitenta, či dalším společnostem tvořícím Skupinu Emitenta, žádnou kreditní expozici.

### **Riziko likvidity – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálových výdajů, ke kterým je zavázán.

Řízení likvidity Emitenta má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými. Likvidita Emitenta může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření společností ve Skupině a jejich schopnosti dostát svým závazkům vyplývajícím z případných přijatých úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem včas a v plné výši. Případný nedostatek likvidních prostředků může mít negativní vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Emitent může být vystaven podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, které uzavřely jeho Dceřiné společnosti a podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěru, což může vést k potřebě finančních prostředků dříve než k datu původní splatnosti.

Emitent má k datu vyhotovení tohoto Prospektu k dispozici likvidní prostředky v následující výši:

- Peněžní prostředky v hotovosti: 0
- Peněžní prostředky na účtech: 2 000 000
- Krátkodobé pohledávky: 0

### **Riziko refinancování – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Zisk Skupiny Emitenta, její finanční situace a schopnost Emitenta plnit jeho závazky vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů jsou závislé na podnikatelském úspěchu Skupiny Emitenta a též na řádném plnění závazku jednotlivých Dceřiných společností ze Skupiny Emitenta. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, nepostačovaly-li by příjmy generované stávajícími investicemi k úhradě závazků Emitenta z Dluhopisů, bude schopnost Emitenta uspokojovat své dluhy z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

Nelze předem vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování je podstatným způsobem odvislá od tržní hodnoty jím vlastněných aktiv. Případný pokles jejich tržní hodnoty může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování vůbec možné nebylo, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

### **Rizika spojená s pojištěním majetku – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Emitent a Dceřiné společnosti mají uzavřena majetková pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Náklady spojené s případnými živými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako např. požár, bouře, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) mohou mít přesto negativní dopad na majetek Skupiny a hospodářskou a finanční situaci Skupiny, jelikož pojištění majetku Skupiny neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s majetkem, proto mohou také negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy. Navíc smluvní závazky Emitenta v pojistných smlouvách mohou být nastaveny tak, že se Emitent musí podílet na hrazení pojistných událostí v podobě tzv. spoluúčasti. Ačkoliv ta zpravidla představuje relativně nízký objem finančních prostředků v porovnání s částkou hrazenou příslušnou pojišťovnou, může se též pohybovat v řádu několika statisíc korun. Nutnost vynaložit peněžní prostředky k alespoň částečné úhradě nákladů spojených s pojistnými událostmi může ovlivnit rozsah disponibilních prostředků Emitenta, a tudíž i jeho schopnost hradit své vlastní závazky z Dluhopisů.

### **Rizika spojená se sekundárními závazky z úvěrových smluv – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

V případě, že společnosti ze Skupiny Emitenta uzavřou s financujícími bankami úvěrové smlouvy za účelem financování projektů, mohou tyto smlouvy umožňovat stanovení dodatečných závazků či omezení pro jednotlivé společnosti ve Skupině Emitenta (včetně Emitenta), případně stanovení dalších zvláštních podmínek a závazků, jejichž porušení může vést ke zvýšení úrokové sazby, nebo za určitých okolností, i k předčasnému zesplatnění poskytnutých úvěrů.

Jednotlivé společnosti ze Skupiny Emitenta se mohou například u bank zavázat k udržování některých ukazatelů. U rezidenčních projektů se jedná většinou o plnění ukazatelů před samotným poskytnutím financování (předprodeje, stavební povolení, vlastní zdroje apod.). V průběhu financování a výstavby projektu dochází pouze ke kontrole jediného ukazatele, a to je loan-to-value. Tedy po určitém množství proinvestovaných bankovních prostředků musí být vypracován posudek na prostavěnost a hodnota stavby musí být vždy vyšší než výše vyčerpaných finančních prostředků. U výnosových projektů je potřeba stále dodržovat ukazatele krytí dluhové služby. Nejde vyloučit, že v budoucnu dojde k neplnění těchto finančních ukazatelů.

Pokud některá společnost ze Skupiny Emitenta poruší jeden či několik finančních ukazatelů, případně nebudou plněny jiné podmínky úvěrových smluv, taková situace může vést k zesplatnění úvěrů, nebo ukončení úvěrových smluv nebo smluv o spolupráci (bez výpovědní doby nebo ve velmi krátké výpovědní době) nebo ke zvýšení úrokových sazeb předmětných úvěrů. Pokud by v takovýchto případech nebyly včas zajištěny jiné zdroje financování a poskytnuté úvěry se staly předčasně splatnými, existuje riziko, že příslušná financující banka bude nakládat s aktivy, která byla poskytnuta jako zajištění. Tato opatření ze strany financující banky by měla negativní dopad na likviditu a aktiva, případně na finanční a ziskovou pozici jednotlivých společností ze Skupiny Emitenta.

### **Závislost na externím financování – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Externí financování společností ve Skupině Emitenta bude zajištěno prostřednictvím emisí dluhopisů a externího financování zajištěného finančními institucemi. Závislost financování projektů na příslušných finančních institucích by mohla způsobit nemožnost refinancovat jednotlivé bankovní úvěry, které společnosti ve Skupině Emitenta případně budou mít, např. z důvodu, že Skupina Emitenta nebude mít dostatek aktiv pro poskytnutí zástavy finanční instituci, která má takový bankovní úvěr poskytovat. Emitent by v některých případech mohl vystupovat i jako ručitel vůči poskytovatelům externího financování Skupiny pro jeho Dceřiné společnosti.

### **Riziko schopnosti Emitenta vymáhat plnění ze smluv uzavřených jeho Dceřinými společnostmi – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči vlastníků Dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta vymáhat zprostředkovaně plnění ze smluv uzavřených jeho Dceřinými společnostmi a na schopnosti klientů platit závazky vůči Dceřiným společnostem Emitenta řádně a včas. I v případě řádného plnění všech závazků platí, že příjmy z prodeje nemovitostí nemusí být dostačující k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů.



## Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem – působí přímo

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoliv budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoliv dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

## 1.2. Provozní rizika

### Riziko Emitenta jako holdingové společnosti – působí přímo

Emitent je holdingovou společností zastřešující aktivity Skupiny, která primárně drží, spravuje a financuje účast na Dceřiných společnostech a sama nevykonává jinou významnější podnikatelskou činnost. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání Dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob, když k datu Prospektu Dceřiné společnosti žádné osoby neovládají. Pokud by Dceřiné společnosti nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonat platby (např. ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (např. dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou a/nebo smlouvami), mohlo by to mít významný negativní vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost plnit své dluhy.

### Riziko ztráty klíčových osob – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti

Klíčové osoby Skupiny, tj. členové vedení Emitenta a Dceřiných společností, které v současné době tvoří výkonný ředitel Mgr. Ing. Lubomír Pecl a předseda dozorčí rady Ing. Bc. Tomáš Paulík, ACCA, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent usiluje o udržení a motivaci těchto osob, nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat, nebo že bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby. Případná ztráta klíčových osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta či Skupiny, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy.

### Riziko nově vzniklé společnosti – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti

Emitent a Skupina Emitenta jsou relativně nově založené společnosti bez dlouhodobé podnikatelské historie (vznik v říjnu 2019) působící na trhu s nemovitostmi a technologiemi. Emitent a Skupina Emitenta mohou tedy být vnímány jako mladé společnosti v nedostatečné míře diverzifikující podnikatelská rizika. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů není podpořena žádnými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek snížení schopnosti Emitenta plnit své závazky.

## 1.3. Rizika spojená s výstavbou, prodejem a pronájmem nemovitostí

### Rizika vyplývající z charakteristiky developmentu nemovitostí jako oboru podnikání

Část Skupiny zabývající se nemovitostmi je vystavena rizikům, která souvisejí s činností v oblasti developmentu rezidenčních a komerčních prostor. Taková činnost zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice vhodné nemovitosti (pozemek, dům,...), přes získání potřebných stanovisek, souhlasů a povolení k výstavbě až po realizaci výstavby a prodej/pronájem. Každá taková fáze developerského projektu zahrnuje rizika nedosažení dalšího stupně, díky čemuž nebude možné výstavbu realizovat.

Ve fázi akvizice vhodné nemovitosti mohou nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k dané nemovitosti či nutnost získání veřejnoprávního povolení k takové nemovitosti, kvůli kterým nebude možné akvizici realizovat, popřípadě může nabytá nemovitost vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

Povolovací proces v ČR je charakteristický účastí velkého počtu různých stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence atd.), často s různými zájmy a motivací, což může vést k častým zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původnímu plánu (např. změna konceptu nebo designu), či dokonce k nezískání potřebného povolení. Plánování konceptu a designu nemovitosti je důležitou součástí developerského cyklu, přičemž nedostatky v této fázi se obvykle později projeví zvýšenými investičními náklady. Taktéž zásahy nebo změny v konceptu během fáze výstavby jsou důvodem časových prodlení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu.

Výstavba konkrétního projektu je dále spojena s množstvím smluv se subdodavateli. Nedostatečná koordinace, jakož i nedostatečná součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může následně mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a dodržení rozpočtu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, a to i po vypršení záruční doby konkrétní subdodávky. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesní pojistkou. Rizika spojená s developerskými aktivitami Skupiny mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

#### **Rizika spojená s nízkou likviditou nemovitostí**

S investováním do nemovitostí je spojeno riziko jejich nízké likvidity. Prodej a nákup nemovitostí je složitý proces, který zpravidla trvá i několik měsíců. V případě, že některá/některé z nemovitostí bude/budou dlouhodobě nelikvidní, může tato skutečnost narušit obchodní plány společností ze Skupiny a sekundárně rovněž ovlivnit výnosnost celého projektu. Toto může jít dále vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

#### **Riziko existence sporů v souvislosti s nájemními smlouvami – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti působící v oblasti realit**

Případné právní náklady vzniklé z důvodu sporů v souvislosti s nájemními smlouvami by mohly snížit zisk Emitenta, popřípadě ohrozit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy z Dluhopisů. Realitní část Skupiny může nabývat nemovitosti, které jsou pronajaté, a tedy bude vstupovat do nájemních vztahů jejichž podmínky byly stanoveny dříve, než do nich vstoupila realitní část Skupiny Emitenta. Takové podmínky nájemních vztahů mohou být postaveny nevýhodně pro pronajímatele zejména co se týče doby trvání nájmu nebo výpovědních důvodů takové nájemní smlouvy. Mohou se vyskytovat realitní projekty, kdy tento stav nebude na obtíž, neboť záměrem realitní části Skupiny Emitenta bude dlouhodobá držba takové nemovitosti. V případě však kdy se bude jednat např. o developerský projekt, který bude vyžadovat ukončení všech nájemních smluv v dané nemovitosti např. z důvodu její rekonstrukce, mohou takto nevýhodně nastavené nájemní smlouvy znamenat potenciální riziko sporů s nájemníky ohledně ukončení těchto smluv, které mohou znamenat dodatečné náklady.

#### **Rizika související s Emitentovou závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Emitentovy Dceřiné společnosti jsou v různých oblastech podnikání vystaveny rizikům souvisejícím se závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích.

I přes to, že Emitent své partnery vybírá obezřetně, nemůže zaručit poskytování a kvalitu služeb poskytovaných externími subjekty nebo to, že tyto externí subjekty budou dodržovat příslušné předpisy. Finanční obtíže, včetně platební neschopnosti, jakéhokoliv takového poskytovatele služeb nebo jeho subdodavatele nebo snížení kvality služby, překročení rozpočtu či zpoždění dodávek služeb mohou mít nepříznivý dopad na Emitentovo podnikání, finanční situaci a provozní výsledky. I když emitent má záložní poskytovatele služeb a subdodavatele, nemůže zaručit, že tito poskytovatelé a subdodavatelé budou plnit řádně a včas.

Zároveň také existuje riziko, že tržní cena služeb poskytovaných těmito třetími stranami se v budoucnu bude měnit, takže absence fixace cen ve smlouvách s těmito subdodavateli, může vést k nárůstu nákladů Emitenta a Dceřiných společností což bude mít negativní dopad na cash flow a zisk.

## Riziko poškození nemovitostí a jejich následných oprav a rizika spojená s pojištěním nemovitostí

Jádrem tohoto rizika je nežádoucí dopad nenadálé situace či havárie, při které bude poškozena nemovitost ve vlastnictví některé společnosti ze Skupiny. V důsledku toho mohou dané společnosti vzniknout vysoké náklady na odstranění takových škod. Toto riziko bude minimalizováno využitím vhodného pojištění, takové situace však přesto mohou negativně ovlivnit hospodářské výsledky příslušných společností ze Skupiny. Toto může následně mít vliv na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

## 2. Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

### Riziko nesplacení Dluhopisů

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.

### Riziko likvidity

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nelze zaručit, že vznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, že takový sekundární trh bude trvat, nebo bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu není investor schopen kdykoliv prodat své Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

### Žádné omezení pro dluhové financování Emitenta

Emisní podmínky neobsahují žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoliv budoucího dluhového financování Emitenta či objemu a podmínek jakéhokoliv budoucího vydávání finančních nástrojů Emitentem. Přijetí jakéhokoliv 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.

### Riziko inflace

V případě, že bude inflace vyšší, než je očekávaný výnos z investice, má toto riziko vliv na reálný výnos z investice. V takovém případě by reálný výnos z investice byl nižší než výnos původně očekávaný.

### Riziko předčasného, i částečného, splacení

Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, a to i částečně, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

Vlastník Dluhopisů bude realizovat nižší než předpokládaný výnos též v případě, že v souladu s Emisními podmínkami sám požádá o předčasné splacení Dluhopisů.

## Riziko existence poplatků spojených s investicí do Dluhopisů

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným Zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

## Na případný výnos z investice do Dluhopisů mohou mít vliv poplatky či jiné výdaje

Na případný výnos z investice do Dluhopisů budou mít vliv i poplatky, které musejí hradit investoři. Celkový výnos investice do Dluhopisů bude u každého investora ovlivněn úrovní poplatků jemu účtovaných v souvislosti s nákupem, prodejem či případnou účastí Dluhopisu ve vypořádacím systému. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky za otevření účtů, převody cenných papírů, či převody peněžních prostředků. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě vlastníkům Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

## Krácení objednaného množství Dluhopisů Emitentem

Množství Dluhopisů, které si investor v rámci nabídky Dluhopisů objedná, je Emitent oprávněn dle svého uvážení krátit. Existuje tedy riziko, že investor získá méně Dluhopisů, než kolik si jich v souladu s pravidly nabídky a prodeje Dluhopisů objednal.

## Rizika spojená s Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

Vlastník Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco nominální úroková sazba je po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (Tržní úroková sazba) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se mění také cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

## INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Auditovaná zahajovací rozvaha Emitenta, spolu se zprávou auditora dostupná zde:

<https://ydc.cz/ke-stazeni>

# EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností YD Capital a.s. se sídlem Studentská 819/5, Brno 625 00, IČ: 086 70 994, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8262 (**Emitent**), dle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 500 000 000 CZK (slovy: pět set milionů korun českých), přičemž Emitent může rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 50 % na celkovou jmenovitou hodnotu emise 750 000 000 CZK (slovy: sedm set padesát milionů korun českých), nesoucí fixní úrokový výnos 7,0 % p. a., splatné v roce 2027 (dále jen **Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 7. listopadu 2019. Dluhopisům byl centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003524175. Název Dluhopisu je „Dluhopisy YD Capital 2027“.

Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů. Emitent je oprávněn nabízet Dluhopisy i mimo veřejnou nabídku, tedy způsobem nevyžadujícím uveřejnění Prospektu, a to zejména po ukončení platnosti veřejné nabídky, za podmínky souladu takové nabídky se zákonem.

Emitent sám vykonává funkci manažera, tj. provádí činnosti spojené se zabezpečením umístění Dluhopisů. Žádná osoba však v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat.

Emitent rovněž sám vykonává činnosti administrátora v souvislosti s prováděním plateb souvisejících s Dluhopisy, a agenta pro výpočty v souvislosti se stanovením výnosu z Dluhopisů.

Emitent sám vykonává činnost aranžéra, tj. provádí činnosti spojené s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s Emisí Dluhopisů.

Emitent může pověřit na základě smlouvy o umístování prodeje dluhopisů (**Smlouva o umístování**) příslušného zprostředkovatele (**Zprostředkovatel**) k účasti na veřejné nabídce Dluhopisů. Ve Smlouvě o umístování udělí Emitent Zprostředkovateli pověření v souvislosti s Emisí působit v roli zprostředkovatele potenciálních investorů do Dluhopisů, kdy Zprostředkovatel bude přijímat pokyny potenciálních investorů k nákupu Dluhopisů a předávat je Emitentovi, v rozsahu jeho zákonné licence a Zprostředkovatel se také zaváže k součinnosti při vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů, ať už přímo nebo prostřednictvím dalšího zprostředkovatele v mezích zákonné licence takových zprostředkovatelů.

Tento Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2020/009224/570 ze dne 17. ledna 2020, které nabylo právní moci dne 22. ledna 2020 a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz).

## 1. Základní charakteristika dluhopisů

### 1.1. Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydány jako nepodřízené nezajištěné listinné cenné papíry ve formě na řad. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 50 000 CZK (slovy: padesát tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 500 000 000 CZK (slovy: pět set milionů korun českých), přičemž Emitent může rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 50 %. Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 500 000 000 CZK (slovy: pět set milionů korun českých).

### 1.2. Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva

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

### 1.3. Omezení převoditelnosti

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

### 1.4. Vlastníci Dluhopisů

Vlastníci Dluhopisů jsou vedeni v seznamu vlastníků vedeném Emitentem (Seznam vlastníků).

Vlastníkem Dluhopisu je, není-li prokázán opak, osoba uvedená v Seznamu vlastníků, ve kterém je Dluhopis evidován.

Jestliže Emisní podmínky, právní předpisy nebo pravomocné rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nestanoví jinak, bude Emitent pokládat každou osobu na Seznamu vlastníků, ve kterém je příslušný Dluhopis evidován, za Vlastníka Dluhopisu. Osoba, která bude Vlastníkem dluhopisu a která nebude mít z jakéhokoliv důvodu zapsán tento Dluhopis v Seznamu vlastníků, je povinna o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisu neprodleně informovat Emitenta.

### 1.5. Převody Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází jejich bezpodmínečným rubopisem ve prospěch nového Vlastníka dluhopisů a jejich předáním, kdy takto provedeným převodem přecházejí na nového Vlastníka veškerá práva spojená s listinnými Dluhopisy. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž je listinný Dluhopis převáděn, a den převodu listinného Dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný předložením Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu. Emitent zapíše do seznamu změnu vlastníka dle předchozí věty bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána. Jakákoliv změna v Seznamu vlastníků Dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

### 1.6. Převoditelnost Dluhopisů a jejich převody

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3(a) těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v článku 6.3(a) těchto Emisních podmínek).

### 1.7. Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva

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

### 1.8. Povinnost splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje, že splatí jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

### 1.9. Rovné postavení

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

### 1.10. Status dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) 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 tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů.

### 1.11. Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## 2. Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu Dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

### 2.1. Datum emise, emisní kurz

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 22. 1. 2020 (**Datum emise**).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Emisní kurz jakýchkoliv jiných Dluhopisů vydaných během Lhůty pro upisování Dluhopisů po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce Emisního kurzu jakýchkoliv Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

### 2.2. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování Dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 500 000 000 CZK, přičemž Emitent může rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 50 % na celkovou jmenovitou hodnotu emise 750 000 000 CZK (slovy: sedm set padesát milionů korun českých). Lhůta pro upisování dluhopisů začne běžet 0:00 hodin středoevropského času v 22. 1. 2020 a skončí dne 30. 6. 2020 („**Lhůta pro upisování dluhopisů**“).

Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů vydat Dluhopisy ve vyšší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve vyšší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

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

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) během Lhůty pro upisování dluhopisů.

Emitent je oprávněn stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování (dále jen „**Dodatečná emisní lhůta**“), pokud nebude Lhůta pro upisování dluhopisů dostačující – v takovém případě však již nebudou jakékoliv Dluhopisy nabízeny mezi veřejnost. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem uvedeným v článku 10 těchto Emisních podmínek.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování dluhopisů nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem uvedeným v čl. 10 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících emisí, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise uvedena shora.



### 2.3. Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem a případným Zprostředkovatelem v rámci veřejné nabídky k úpisu a koupi retailovým i jiným (zejména kvalifikovaným) investorům, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a tímto Prospektem.

S každým upisovatelem Dluhopisů bude uzavřena smlouva o upsání a koupi Dluhopisů, jejímž předmětem bude povinnost Emitenta vydat a povinnost potenciálního nabyvatele upsat a koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě.

Dluhopisy budou k Datu emise nebo v jiný den dohodnutý ve smlouvě o upsání a koupi Dluhopisů předány investorům proti zaplacení emisního kurzu na příslušný účet sdělený za tímto účelem upisovatelům.

## 3. Úrokový výnos Dluhopisů

### 3.1. Způsob úročení, výnosová období

Dluhopisy (resp. jejich aktuální jmenovitá hodnota) jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,00 % p. a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každý měsíc zpětně, a to vždy k 22. kalendářnímu dni v měsíci každého roku do data splatnosti Dluhopisu, prvním dnem výplaty úroku je 22. 2. 2020 („Den výplaty úroku“), a to v souladu s článkem 6 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

„Výnosovým obdobím“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno jednoměsíční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující jednoměsíční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (tento den vyjímaje) až do Dne splatnosti dluhopisů (jak je definován v článku 3.4 (*Konec úročení*) těchto Emisních podmínek). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.2 (*Den výplaty*) těchto Emisních podmínek).

### 3.2. Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

### 3.3. Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 3.2 (*Konvence pro výpočet úroku*) těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Emitentem zaokrouhlena na dvě desetinná místa dle matematických pravidel.

### 3.4. Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů („Dnem splatnosti dluhopisů“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak jsou definovány v článku 4 (*Splacení Dluhopisů a nabytí Dluhopisů Emitentem*) těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v článku 3.5 (Úročení v případě *prodlení Emitenta*) až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky,

nebo (ii) dne, kdy Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

### 3.5. Úročení v případě prodlení Emitenta

Jestliže bude Emitent v prodlení se splacením Dluhopisů, včetně situace, kdy je Emitent v prodlení se splacením Dluhopisů v návaznosti na úplné a/nebo částečné předčasné splacení dle těchto Emisních podmínek, nebo s vyplacením úrokového výnosu Dluhopisů, bude takový dluh Emitenta úročen úrokovou sazbou ve výši 7,00 % p. a.

## 4. Splacení Dluhopisů a nabytí Dluhopisů Emitentem

### 4.1. Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 22. 1. 2027 („Den konečné splatnosti Dluhopisů“), a to v souladu s článkem 6 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

### 4.2. Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek splatit veškeré Dluhopisy k jím v takovém rozhodnutí určenému dnu, a to buď částečně („Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů“) nebo zcela („Den předčasné splatnosti dluhopisů“). Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů ani Den předčasné splatnosti dluhopisů však nesmí nastat dříve než po uplynutí doby 12 měsíců od Data emise.

Oznámení o (úplném nebo částečném) předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle předchozího článku těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit veškeré Dluhopisy, a to buď zcela, nebo částečně, v souladu s ustanoveními tohoto článku Emisních podmínek. Takové oznámení musí být učiněno nejdále 60 dnů přede Dnem částečné předčasné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

V případě částečné předčasné splatnosti vzniká všem Vlastníkům dluhopisů právo na výplatu předčasné splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisů a alikvotního úrokového výnosu z předčasné splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů. V případě úplné předčasné splatnosti vzniká všem Vlastníkům dluhopisů právo na výplatu celé jmenovité hodnoty a alikvotního úrokového výnosu Dluhopisu ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Při provádění plateb z důvodu předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta se postupuje v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek.

### 4.3. Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů výlučně (i) v souladu s tímto článkem 4.3 těchto Emisních podmínek, (ii) v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek, (iii) v souladu s článkem 11.4 těchto Emisních podmínek, v žádných jiných případech nejsou Vlastníci dluhopisů oprávněni předčasné splacení Dluhopisů požadovat.

Jakýkoli Vlastník dluhopisu je oprávněn písemným oznámením doručeným Emitentovi nejpozději 60 dní před Dnem výročí (jak je definován dále v textu) požádat o splacení jím vlastněných Dluhopisů za cenu rovnající se 100 % z jejich souhrnné jmenovité hodnoty zvýšené o odpovídající úrokový výnos, a to ke dni, jež následuje 36 nebo 48 měsíců po Datu emise („Den výročí“), a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit; Emitent splatí Dluhopisy do 30 dnů ode Dne výročí a ve stejné lhůtě vyplatí Vlastníkům dluhopisů jmenovitou hodnotu splácených Dluhopisů spolu s příslušným

úrokovým výnosem. V žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být podepsána Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny. Byla-li žádost podepsána smluvním zmocněncem Vlastníka dluhopisu, musí být k žádosti přiložena rovněž plná moc s úředně ověřenými podpisy.

#### 4.4. Nabytí Dluhopisů Emitentem

Emitent je oprávněn kdykoliv nabývat do svého vlastnictví Dluhopisy, a to jakýmkoli způsobem a, v případě úplatného nabytí, za jakoukoli cenu.

#### 4.5. Zánik Dluhopisů nabytých Emitentem

Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda Dluhopisy bude držet ve svém majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, Dnem částečné předčasné splatnosti dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti Dluhopisů, Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů předchází.

#### 4.6. Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi (jak je definovaná v článku 11.1(a) těchto Emisních podmínek) se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží. Je-li k Rozhodnému dni pro vyplacení úroků nebo k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty Vlastníkem dluhopisu Emitent, nevznikne Emitentovi právo na výplatu úrokového výnosu nebo jmenovité hodnoty takového Dluhopisu.

## 5. Informační povinnost

### 5.1. Účetní závěrky

Emitent předloží Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 10.1 těchto Emisních podmínek:

- ihned jakmile bude k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku, svoji auditovanou účetní závěrku vyhotovenou k poslednímu dni předchozího účetního období;
- ihned, jakmile budou k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 9. daného kalendářního roku svoji pololetní zprávu za první kalendářní pololetí daného kalendářního roku.

Povinnost Emitenta podle tohoto článku zahrnuje v každém případě předložit účetní výkazy obsahující rozvahy a výkazy zisků a ztrát v plném rozsahu za příslušné období, jejichž správnost, úplnost, přesnost a pravdivost včetně souladu těchto výkazů s relevantními účetními standardy, bude písemně potvrzena osobou či osobami oprávněnými jednat za Emitenta.

## 6. Platební podmínky

### 6.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a vyplatit úrokový výnos Dluhopisů v českých korunách. Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy Dluhopisů bude Emitentem splacena Vlastníkům dluhopisů

Emitentem za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že dojde k nahrazení české koruny měnou euro v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské měnové unie, je Emitent bez ohledu na výše uvedené oprávněn ode dne vstupu České republiky do Evropské měnové unie vyplácet jakékoli peněžité dluhy z jakýchkoliv v té době nesplacených Dluhopisů v měně euro. Částka příslušné platby bude z českých korun na měnu euro přepočtena v souladu s obecně závaznými nebo uznávanými pravidly pro takový přepočet.

## 6.2. Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a vyplacení úrokových výnosů Dluhopisů bude Emitentem prováděno k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také „**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den výplaty úroku**“ nebo „**Den splatnosti v Případě neplnění povinností**“ (jak je definován v článku 7.3 těchto Emisních podmínek) nebo každý z těchto dní také „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v českých korunách (případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila).

## 6.3. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

### a) Jmenovitá hodnota

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 10 dnů předchází Dni konečné splatnosti Dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni splatnosti v Případě neplnění povinností („**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba pro splacení jmenovité hodnoty**“).

„**Datem ex-jistina**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby pro splacení jmenovité hodnoty nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-jistina, nebo kdykoli po tomto dni. Pokud to nebude odporovat platným a účinným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta učiněnou Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 10.1 těchto Emisních podmínek je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

### b) Úrokové výnosy Dluhopisů

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí úrokové výnosy Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 10 dnů předchází Dni výplaty úroku nebo Dni splatnosti v Případě neplnění povinností („**Rozhodný den pro vyplacení úroků**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba pro vyplacení úroků**“, Oprávněná osoba pro splacení jmenovité hodnoty a Oprávněná osoba pro vyplacení úroku společně též jako „**Oprávněné osoby**“, v jednotném čísle jako „**Oprávněná osoba**“).

„**Datem ex-kupón**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro vyplacení úroků.

Pro účely Oprávněné osoby pro vyplacení úroků nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-kupón, nebo kdykoli po tomto dni.

## 6.4. Provádění plateb

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem (nebude-li zvláště sjednána hotovostní výplata ve Výplatním (výdejním) místě dle článku 9.2 těchto Emisních podmínek) na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi věrohodným způsobem nejpozději 5 (pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem nebo podpisem učiněným před oprávněným pracovníkem Emitenta), které bude obsahovat dostatečnou informaci o bankovním účtu, na který má být platba provedena, umožňující Emitentovi platbu provést; v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší 6 (šesti) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku a/nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Emitent (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud je relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „Instrukce“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za Oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen taktéž nejpozději 5 pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Emitent zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Emitent a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponese žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

V případě originálů cizích veřejných listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi doručena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty (resp. pro všechny platby týkající se Dluhopisů). Oprávněná osoba může případně udělit jinou Instrukci („Změnová Instrukce“) nebo předchozí Instrukci odvolat.

Případné odvolání Instrukce musí být Emitentovi věrohodným způsobem sděleno v písemném oznámení doručeném nejpozději 5 pracovních dnů přede Dnem výplaty. Je-li součástí Instrukce plná moc, na základě níž může za Oprávněnou osobu jednat zmocněnec, pokládá se za platnou a účinnou až do doručení jejího písemného odvolání zmocnitelem Emitentovi (přičemž předmětné odvolání bude dostatečně určitě specifikovat Instrukci, ke které se vztahuje).

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na základě řádné Instrukce a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Emitenta, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách.

Pokud kterákoliv Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem, pak se závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu nebo úrokové výnosy Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

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

Emitent dále není odpovědný za to, že platba je poslána na bankovní účet uvedený v Instrukci, pokud Změnová Instrukce nebo odvolání Instrukce nebo odvolání plné moci v souvislosti s Instrukcí je doručeno Emitentovi později než 5 pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.

V případě, že Emitent neobdrží řádnou Instrukci může svůj závazek řádně a včas splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a/nebo úrokový výnos Dluhopisů splnit též tím, že provede výplatu Oprávněné osobě na bankovní účet určený ve smlouvě o úpisu Dluhopisů, uzavřené mezi Emitentem a Oprávněnou osobou jakožto upisovatelem při úpisu emise Dluhopisů („**Sekundární účet**“). Ke změně Sekundárního účtu může dojít pouze prostřednictvím Změnové Instrukce, která bude, kromě dalších náležitostí uvedených v tomto článku, obsahovat výslovný požadavek na změnu Sekundárního účtu, spolu s uvedením čísla účtu, jež má být nově považován za Sekundární účet. Emitent neodpovídá za aktuálnost a/nebo správnost Sekundárního účtu.

## 6.5. Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat. Nedotkne-li se taková změna postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude jim toto rozhodnutí oznámeno v souladu s článkem 10.1 těchto Emisních podmínek; dotkne-li se změna postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů Emitent svolá v souladu s článkem 11.1 Schůzi (jak je definována v článku 11.1(a) těchto Emisních podmínek).

## 7. Předčasná splatnost Dluhopisů v případě neplnění povinností

### 7.1. Případy neplnění povinností

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

a) Prodlení s platbami

Emitent je v prodlení s jakoukoliv platbou v souvislosti s Dluhopisy více než 10 pracovních dní; nebo

b) Porušení ostatních povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoliv další povinnost v souvislosti s Dluhopisy (včetně povinností vyplývajících z těchto Emisních podmínek); nebo

c) Ukončení podnikání

Emitent přestane podnikat nebo přestane-li být oprávněn k vykonávání hlavního předmětu své činnosti, tak je vykonáván ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek; nebo

d) Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 20 000 000 Kč (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně), a to ani ve lhůtě 30 kalendářních dní od doručení takovéhoho pravomocného rozhodnutí Emitentovi, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

e) Protiprávnost

Povinnosti z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit kteroukoliv svou významnou povinnost z Dluhopisů nebo jinou povinnost podle Emisních podmínek; nebo

f) Platební neschopnost

Emitent je v úpadku nebo podá návrh na vyhlášení konkurzu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo podá podobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce vyhlásí na majetek Emitenta konkurz, povolí restrukturalizaci nebo vydá jiné podobné rozhodnutí; nebo takovýto insolvenční návrh nebo řízení je soudem pozastaveno z toho důvodu, že Emitentův majetek nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo

g) Zrušení a likvidace

Bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu nebo jiného příslušného orgánu nebo přijato usnesení valné hromady nebo jiného příslušného orgánu Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace, včetně jakékoliv fúze, rozdělení, změně právní formy Emitenta nebo převodu jmění Emitenta na společníka nebo k jakékoliv obdobné přeměně Emitenta; nebo

h) Úkony ze strany věřitelů

Emitent nesplní řádně a včas povinnost uloženou jakýmkoliv vykonatelným rozhodnutím soudu, rozhodčího soudu, rozhodce, správního nebo jiného orgánu státní moci,

potom může kterýkoliv Vlastník dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným a doručeným Emitentovi (dále také jen „**Žádost o předčasné splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezčízí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 3.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni splatnosti v Případě neplnění povinností (jak je definován níže) a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek.

Poruší-li nebo nesplní-li Emitent jakoukoliv povinnost v souvislosti s Dluhopisy nebo nastane-li Případ neplnění povinností, je Emitent povinen oznámit tuto skutečnost Vlastníkům dluhopisů postupem podle článku 10.1 těchto Emisních podmínek, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozvěděl.

## 7.2. Náležitosti žádosti o předčasné splacení

Žádost o předčasné splacení může být Vlastníkem dluhopisů učiněna v souladu s článkem 10.2 těchto Emisních podmínek nejpozději do 30 dnů ode dne, co Emitent oznámil Případ neplnění povinností postupem podle článku 10.1 těchto Emisních podmínek nebo co se Vlastník dluhopisů o Případu neplnění povinností dozvěděl. V Žádosti o předčasné splacení je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, majetkové číslo účtu, o jejichž splacení je žádáno. Žádost o předčasné splacení musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jménem Vlastníka dluhopisů jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

## 7.3. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů (tedy povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrný úrokový výnos), ohledně nichž Vlastník dluhopisů požádal o předčasné splacení v Případě neplnění povinností podle článku 7.2 těchto Emisních podmínek, se stanou předčasně splatnými k poslednímu pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil písemnou žádost o předčasné splacení Dluhopisů („**Den splatnosti v Případě neplnění povinností**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů).

## 8. Promlčení

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 3 (tří) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 9. Osoby podílející se na vydání a splacení Dluhopisů a na vyplácení úroků Dluhopisů

### 9.1. Zabezpečení výplat a výpočtů

Emitent sám vykonává funkci platebního zástupce, tedy (i) vykonává služby spojené s výplatami úrokových výnosů a se splacením Dluhopisů a další související služby; a rovněž (ii) vykonává služby týkajících se výpočtů spojených s Dluhopisy.

### 9.2. Výplatní (výdejní) místo

Má-li proběhnout vydání listinných Dluhopisů nabyvateli při úpisu, a nebylo-li ve smlouvě o úpisu sjednáno jinak a nevolil-li Emitent vydání listinných Dluhopisů poštou; nebo (ii) vyskytne-li se potřeba vyplatit určitou částku spojenou s Dluhopisy Emitentem v hotovosti za předpokladu, že s tím Vlastník dluhopisů bude souhlasit, proběhne vydání Dluhopisů/hotovostní platba ve výplatním (výdejním) místě, kterým se rozumí pro účely celých těchto Emisních podmínek adresa provozovny Emitenta, a to: Zábřdovická 15/16a, Brno 615 00.

Nebylo-li ve smlouvě o úpisu sjednáno jinak, odevzdá Vlastník dluhopisů listinné Dluhopisy, které byly předčasně splaceny na základě Předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta v souladu s čl. 4.2 těchto Emisních podmínek, Předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů v souladu s čl. 4.3 těchto Emisních podmínek, nebo Konečného splacení v souladu s čl. 4.1 těchto Emisních podmínek, Emitentovi ve výplatním (výdejním) místě určeném v předchozím odstavci tohoto čl. 9.2 Emisních podmínek (nedošlo-li k jeho změně v souladu s článkem 9.3 těchto Emisních podmínek), a to do 30 dnů od příslušného data.

### 9.3. Změny v osobách podílejících se na vydání a splacení Dluhopisů, vyplácení úroků z Dluhopisů a změny ve výplatním (výdejním) místě

Bez ohledu na jakékoliv jiné ujednání těchto Emisních podmínek si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat a/nebo určit jinou osobu výkonem činností uvedených v článku 9.1 těchto Emisních podmínek, nebo další výplatní (výdejní) místo za předpokladu, že se taková změna nebude negativně dotýkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů; má-li se taková změna negativně dotknout postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů Emitent svolá k jejímu schválení Schůzi (jak je definována v článku 11 těchto Emisních podmínek).

Dojde-li ke změnám dle předchozího odstavce bez svolání Schůze (jak je definována v článku 11 těchto Emisních podmínek), oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovouto změnu spolu s dalšími případnými informacemi, které jsou nezbytné pro řádný výkon dané činnosti či uplatňování souvisejících práv z Dluhopisů, způsobem uvedeným v článku 9.1 těchto Emisních podmínek a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30 dnem po takovém Dni výplaty.

## 10. Oznámení

### 10.1. Oznámení Vlastníkům dluhopisů

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz). Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem, nebo způsobem specifikovaným v příslušném ustanovení těchto Emisních podmínek. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.



## 10.2. Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení, které má být podle těchto Emisních podmínek doručeno doporučeně Emitentovi, bude řádně učiněno, pokud bude doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení název Dluhopisů „Dluhopisy YD Capital 2027“ a ISIN CZ0003524175.

## 11. Schůze Vlastníků Dluhopisů

### 11.1. Působnost a svolání schůze

#### a) Působnost

Nestanoví-li právní předpisy jinak, do působnosti schůze Vlastníků dluhopisů („Schůze“) patří výlučně rozhodování o změnách těchto Emisních podmínek (pokud se souhlas Schůze k takové změně vyžaduje s tím, že žádná změna Emisních podmínek není možná bez souhlasu Emitenta).

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů v případě návrhu na změny emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje (v takovém případě se jedná o změnu zásadní povahy ve smyslu §21 odst. 1 Zákona o dluhopisech).

#### b) Svolání

Právo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi se v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy vylučuje, tj. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat Schůzi pouze, pokud tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky.

#### c) Náklady na organizaci

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení o svolání Schůze (dle písm. (d) níže) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Dluhopisů; řádné a včasné doručení takové žádosti jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník dluhopisů.

#### d) Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 10.1 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů a nedohodne-li se svolavatel s Emitentem na oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným v článku 10.1 těchto Emisních podmínek, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze uveřejnit alespoň v jednom celostátně distribuovaném deníku, a to ve lhůtě nejméně 15 kalendářních dnů přede dnem konání Schůze; ve stejné lhůtě je svolavatel také povinen doručit oznámení Emitentovi na adresu jeho sídla.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta,
- název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,
- místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod.,
- program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a
- den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi (jak je definován v článku 11.2(a) těchto Emisních podmínek).

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů.

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

## 11.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### a) Rozhodný den pro účast na Schůzi

Schůze je oprávněna se účastnit a hlasovat na ní osoba („**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“), která bude Vlastníkem dluhopisů na konci 7. kalendářního dne předcházejícího konání příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníků dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na schůzi. K převodům listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### b) Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů odpovídající poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů (podle stavu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi). Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definován níže v článku 11.3(c) těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla usnášeníschopná. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze.

### c) Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je vždy povinen účastnit se Schůze. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze i Společný zástupce (jak je tento pojem definován níže v článku 11.3(c) těchto Emisních podmínek), další osoby zajišťující řádný průběh schůze (notář, předseda, zapisovatel atd.) a hosté přizvaní Emitentem.

## 11.3. Průběh Schůze, rozhodování Schůze

### a) Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů.

Není-li Schůze, která má rozhodnout o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v předcházejícím odstavci.

Před zahájením Schůze je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na Schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této Schůzi. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku nezapočítávají.

### b) Předseda Schůze

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

### c) Společný zástupce

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

#### d) Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje změna Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň 75 % hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

### 11.4. Právo Vlastníků dluhopisů na předčasné splacení Dluhopisů následkem usnesení Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se změnou těchto Emisních podmínek, a osoba, která byla Vlastníkem dluhopisu k Rozhodnému datu pro právo na účast na schůzi, a v souladu se zápisem z dané Schůze, hlasovala proti usnesení nebo se neúčastnila dané Schůze, jak dokazuje zápis ze Schůze, může požádat o předčasné splacení všech Dluhopisů, které takový Vlastník dluhopisů vlastní k Rozhodnému dni pro právo na účast na Schůzi a které nebyly tímto Vlastníkem dluhopisů převedeny, a o výplatu jmenovité hodnoty všech Dluhopisů spolu s narostlým a dosud neuhrazeným úrokem. Oznámení o předčasném splacení musí být Emitentovi doručeno do 30 dnů od zveřejnění usnesení Schůze v souladu s článkem 10.1 těchto Emisních podmínek a musí splňovat obsahové náležitosti kladené na Žádost o předčasné splacení (jak je vyžaduje článek 7.2 těchto Emisních podmínek). Emitent je povinen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem ve lhůtě 30 dnů od doručení Oznámení o předčasném splacení.

### 11.5. Zápis z jednání

Svolavatel vypracuje zápis o Schůzi do 30 dnů ode dne jejího konání. V zápise uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi. Emitent je povinen do 30 dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů na adrese sídla Emitenta.

Pokud Schůze projednávala změnu Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se změnou Emisních podmínek souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří hlasovali pro přijetí příslušného usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

## 12. Zdanění

Daňové předpisy státu investora a daňové předpisy České republiky (jsou-li odlišné) mohou mít dopad na příjmy plynoucí z Dluhopisů.

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Příjem z Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničním daňovým residentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

Bude-li vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní nebo poplatků.

Další informace týkající se zdaňování jsou uvedeny v kapitole „Zdanění a devizová regulace“ prospektu Dluhopisů, jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky.

### **13. Rozhodné právo a rozhodování sporů**

Dluhopisy jsou vydávány na základě právních předpisů České republiky, zejména na základě zákona

190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právním řádem České republiky.

Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů týkajících se Dluhopisů, Emisních podmínek nebo spory s nimi související, budou rozhodovat obecné (státní) soudy České republiky, přičemž v prvním stupni bude místně příslušným Městský soud v Brně.

### **14. Rozhodné právo a rozhodování sporů**

Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V případě rozporu mezi různými jazykovými verzemi, je rozhodující verze česká.

# INFORMACE O EMITENTOVĚ

## 1. Odpovědné osoby, prohlášení odpovědných osob, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem

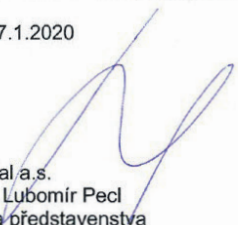
### 1.1. Odpovědné osoby a prohlášení odpovědných osob

Tento Prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost YD Capital a.s., se sídlem Studentská 819/5, IČ 086 70 994, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8262.

Odpovědná osoba prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí a svědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu,

V Brně 17.1.2020

  
YD Capital a.s.  
Mgr. Ing. Lubomír Pecl  
Předseda představenstva

## 1.2. Zprávy znalců

Do dokumentu není zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

## 1.3. Údaje od třetích stran

Některé informace uvedené v Prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

## 1.4. Prohlášení o schválení Prospektu

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení svým rozhodnutím č.j. 2020/009224/570 ke sp. zn. S-Sp-2019/00077/CNB/572 ze dne 17. ledna 2020, které nabylo právní moci dne 22. ledna 2020. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že tento dokument splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení. Schválení tohoto dokumentu ze strany ČNB nemá být chápáno jako podpora či potvrzení existence, kvality, podnikání, či jakýchkoliv výsledků Emitenta, který je popsán v tomto dokumentu, ani potvrzení či schválení kvality Dluhopisů.

Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

## 2. Oprávnění auditoři

Auditorem Emitenta je Ing. Ondřej Krátký, se sídlem K nádraží 225, Telnice 664 59, ev. č. 2437.

## 3. Rizikové faktory

Jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole „Rizikové faktory“.

## 4. Údaje o Emitentovi

### 4.1. Historie a vývoj Emitenta

Obchodní jméno: YD Capital, a.s.

Místo registrace: Česká republika, obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 8262, IČ 086 70 994, LEI 315700MOT32PHGI2F397.

Vznik Emitenta: 6. 11. 2019

Doba trvání: na dobu neurčitou

Způsob založení: zápisem do obchodního rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 8262

Právní forma: akciová společnost dle českého práva

Právní řád, podle kterého byl Emitent založen: právní řád České republiky

Rozhodné právo: Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanský zákoník, Zákon o obchodních korporacích, Zákon o podnikání na kapitálovém trhu, Zákon o dluhopisech.

Sídlo: Studentská 819/5, Brno 625 00

Tel. číslo: 737 227 801

Email: info@ydc.cz

Internetová adresa: www.ydc.cz

Základní kapitál: 2 000 000 Kč

Zakladatelská listina: Emitent byl založen zakladatelským právním jednáním, NZ 790/2019, ze dne 30. 10. 2019

Předmět podnikání: (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona  
Předmět činnosti: správa vlastního majetku

Emitent byl založen zakladatelským právním jednáním dne 30. 10. 2019 (NZ 790/2019) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou YD Capital, a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 8262 dne 6. 11. 2019. Emitent je součástí Skupiny YD spolu se společnostmi YD Real Estate s.r.o., YD Technologies s.r.o. a YD Financial Services s.r.o. Tyto společnosti byly založeny, stejně jako Emitent, v listopadu 2019. Podnikatelskou činnost začala od svého založení vykonávat zatím jen společnost YD Real Estate s.r.o. a to vyhledávání možných investičních příležitostí. Tato činnost byla ke dni vyhotovení tohoto Prospektu přetavena do 2 uzavřených smluv viz níže v tomto článku. YD Financial Services s.r.o. a YD Technologies s.r.o. ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nezačaly vykonávat podnikatelskou činnost a Skupina očekává, že tuto činnost začnou vykonávat zhruba v první polovině roku 2020.

Základní kapitál Emitenta je 2 000 000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen na 1 000 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 2 000 Kč (slovy dva tisíce korun českých). Všechny akcie Emitenta jsou akcie kmenové a není s nimi spojeno žádné zvláštní právo. Všechny akcie Emitenta mají listinnou podobu a znějí na jméno.

Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování v oblasti nemovitostí, je tedy společností nevykonávající jinou podnikatelskou činnost. Emitent tedy neprovedl od data vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné investice.

Emitent nemá ke dni zveřejnění tohoto Prospektu žádné zaměstnance.

K datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neuzavřel významné smlouvy mimo jeho běžnou činnost, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoliv člena Skupiny takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

Dceřiná společnost Emitenta, společnost YD Real Estate, s.r.o., se před datem zveřejnění tohoto Prospektu zavázal z titulu Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu k nabytí 100 % obchodního podílu ve společnosti Areál Matušík s.r.o., která je vlastníkem komerčního areálu ve Slavkově u Brna (100% obsazený polyfunkční areál, cca 7 500 m<sup>2</sup> pozemků – obchodní prostory, kanceláře, byty, skladování, s potenciálem dalšího rozvoje – přístavba 19 bytových jednotek, přístavba haly, využití dvora areálu k výstavbě bezobslužné čerpací stanice; předpoklad nabytí ke konci 02/2020, realizace rozvoje areálu od 03/2020). Dále se také tato dceřiná společnost zavázala z titulu rezervační smlouvy k nabytí 100 % obchodního podílu ve společnosti Eldis s.r.o., která je vlastníkem bytového domu na ul. Vranovská v Brně (19 bytových jednotek určených k rekonstrukci a následnému rozprodeji, potenciál výstavby dalších 2 pater (8–10 bytových jednotek), nabytí ke konci 02/2020, předpoklad realizace projektu od 03/2020 do 12/2021). V případě, že výtěžek z emise nebude dostatečný k nabytí podílů výše uvedených společností, neplyne z toho pro Emitenta žádný negativní dopad.

Neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se pevně zavázaly řídicí orgány Emitenta.

#### 4.2. Události specifické pro Emitenta

Emitent si není vědom žádných významných událostí specifických pro něj, které by mohly jakkoliv ovlivňovat úvahu investora o investici do Dluhopisů Emitenta.

#### 4.3. Úvěrová hodnocení

Emitentovi ani jeho cenným papírům nebyl přidělen rating.

#### 4.4. Struktura výpůjček a úvěrů

Emitent nemá žádné úvěry, emitované investiční nástroje ani vydané či nesplacené dluhové cenné papíry. Emitent je součástí Skupiny.

#### 4.5. Popis financování činnosti Emitenta

Strategie a principy financování činnosti Emitenta vychází ze společné politiky Skupiny YD. Klíčovými očekávanými zdroji financování činnosti Emitenta jsou dluhopisové emise, vlastní zdroje získané podnikatelskou činností a úvěrové bankovní financování.

### 5. Přehled podnikání Emitenta

#### 5.1. Hlavní činnosti prováděné Emitentem

Emitent je nově založenou akciovou společností, která je součástí Skupiny YD a jeho posláním je strategické vedení a rozvíjení vnitřního potenciálu Skupiny, a to prostřednictvím financování a řízení činností Dceřiných společností.

Skupina Emitenta se hodlá soustředit na investice do rezidenčních i komerčních nemovitostí, prostřednictvím společnosti YD Real Estate s.r.o., dále pak na investice do moderních technologií typu smart city, prostřednictvím společnosti YD Technologies s.r.o. a na činnost finančního zprostředkování prostřednictvím společnosti YD Financial Services s.r.o. Společnosti YD Technologies s.r.o. a YD Financial Services s.r.o. zatím nezačaly vykonávat žádnou činnost a plánem Skupiny je uvést tyto společnosti do chodu během první poloviny roku 2020. YD Technologies s.r.o. hodlá investovat do společnosti zabývající se zlepšením úrovně služeb pro běžného občana pohybujícího se městem, neboť naprostá většina lidí dnes vlastní smartphone a je tedy možné lidi přímo propojit např. s příjíždějícím prostředkem hromadné dopravy, kdy občan v aplikaci uvidí, kde se dopravní prostředek přímo nachází, zda má zpoždění nebo jede na čas a v neposlední řadě také bude možné prostřednictvím aplikace platit jízdné, a to tím způsobem, že dopravní prostředek bude přímo zaznamenávat, kdy do něj občan vstoupil a kdy vystoupil a tedy mu z účtu strhne pouze přesnou částku za tu danou jízdu. YD Financial Services s.r.o. je společnost, která hodlá usilovat o povolení k výkonu činnosti investičního zprostředkovatele u České národní banky a posléze po udělení této licence tuto činnost vykonávat.

Budoucí investice, relevantní pro zvážení investice do Dluhopisů dle tohoto Prospektu, hodlá Emitent prostřednictvím své Dceřiné společnosti YD Real Estate s.r.o. směřovat především do sektoru rezidenčního bydlení, kancelářských prostor, maloobchodních prostor, průmyslových budov a polyfunkčních budov, ve kterých se vyskytují různé kombinace různých zaměřených sektorů tzn. např. kombinace maloobchodních a rezidenčních prostor. Vhodné nemovitosti budou vyhledávány ve všech lokalitách. Záměrem Skupiny pro oblast nemovitostí je poskytovat kupujícím a nájemcům nadstandardní architektonické provedení svých nemovitostí, ve kterých se bude promítat technologický pokrok v oblasti řízení domácností.

Strategickým záměrem Emitenta a jeho Dceřiné společnosti YD Real Estate s.r.o. působící v oblasti nemovitostí, je úspěšně realizovat perspektivní nemovitostní projekty na území střední Evropy, se zaměřením na český a slovenský trh. V sektoru nemovitostí vyhledávají příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí či podílu na nich, případně rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především komerčním účelům či podílu na těchto nemovitostech, a to formou přímého nákupu nebo prostřednictvím SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založená k provedení jednoho konkrétního projektu).

Dceřiná společnost Emitenta, společnost YD Real Estate, s.r.o., se před datem vyhotovení tohoto Prospektu zavázal z titulu Smlouvy o smlouvě budoucí o převodu obchodního podílu k nabytí 100 % obchodního podílu ve společnosti Areál Matuščík s.r.o., která je vlastníkem komerčního areálu ve Slavkově u Brna (100% obsazený polyfunkční areál, cca 7 500 m<sup>2</sup> pozemků – obchodní prostory, kanceláře, byty, skladování, s potenciálem dalšího rozvoje – přístavba 19 bytových jednotek, přístavba haly, využití dvora areálu k výstavbě bezobslužné čerpací stanice; předpoklad nabytí ke konci 02/2020, realizace rozvoje areálu od 03/2020). Dále se také tato dceřiná společnost zavázala z titulu rezervační smlouvy k nabytí 100 % obchodního podílu ve společnosti Eldis s.r.o., která je vlastníkem bytového domu na ul. Vranovská v Brně (19 bytových jednotek určených k rekonstrukci a následnému rozprodeji, potenciál výstavby dalších 2 pater (8–10 bytových jednotek), nabytí ke konci 02/2020, předpoklad realizace projektu od 03/2020 do 12/2021)

#### 5.2. Hlavní trhy

Postavení Emitenta na trhu není zcela relevantní, a to z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti. Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování dceřiným společnostem



působícím na trhu s nemovitostmi. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent bude působit téměř výhradně v rámci Skupiny, a není tedy účastníkem vnějšího trhu. Pro Emitenta jsou relevantní faktory trhu ovlivňující Skupinu.

Skupina má v úmyslu působit v České republice a na Slovensku.

V současné době Emitent ani Skupina nerealizují a ani neuvažují o realizaci projektů v jiných zemích než ve výše uvedených ČR a SR.

Postavení Skupiny na trhu s nemovitostmi lze definovat jako cenového příjemce, neboť Skupina nemá tržní sílu ovlivňovat trh nájmu a prodejních cen nemovitostí.

### **Situace na trhu rezidenčního bydlení v ČR**

V rámci celé ČR bytová výstavba už čtvrtým rokem stoupá, což je trend doložený i ve 2. čtvrtletí roku 2019 s dokončeným počtem bytů v počtu 8 313, což je o 311 bytů více než v tom samém období v roce 2018. Za celý rok 2018 to bylo 33 850 bytů, což je nejvyšší úroveň od roku 2009.<sup>1</sup>

I přes celorepublikový nárůst výstavby ceny nemovitostí rychle rostou. Výrazný cenový růst nemovitostí byl v uplynulých letech způsoben především nepoměrem mezi nabídkou a poptávkou.

Sílící ekonomika společnosti a jednotlivých domácností umožňovala stále více zájemcům koupit vlastní bydlení nebo investování do nemovitostí, a to zejména ve spojení s nízkými úrokovými sazbami hypoték. Tyto dva aspekty byly hlavním motorem sílící poptávky. Naopak nabídka nebyla schopna na tento trend pohotově reagovat. Hlavním problémem je v ČR složitá byrokracie povolování staveb, která zpožďuje a prodlužuje proces získání stavebního povolení na řadu let.<sup>2</sup>

Situaci na realitním trhu ovlivňuje též Česká národní banka (ČNB) opatřeními v rámci své makroobezřetnostní politiky, jelikož úvěry na bydlení pro obyvatelstvo tvoří zhruba 76 % veškerých úvěrů domácnostem na trhu. ČNB komerčním bankám doporučila poskytovat hypotéky maximálně do výše 90 % zástavní hodnoty nemovitosti, přičemž podíl nových hypoték poskytovaných v pásmu 80–90 % zástavní hodnoty nemovitosti by neměl překonat 15 % hypoteční produkce příslušné banky. Rozhodnutí ČNB má v konečném důsledku dopad na zvýšení požadavku zájemců o bydlení na vlastní zdroje kvůli zhoršení dosažitelnosti úvěrového financování.<sup>3</sup>

Výše zmíněná opatření včetně vývoje úrokových sazeb mohou mít vliv na snížení poptávky po nemovitostech. Pokud se ale nepodaří odblokovat překážky růstu nabídky, nemusí snížení poptávky nutně vést k významnému snižování cen.<sup>4</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj připravuje významnou novelu stavebního zákona, jejíž účinnost je plánována od roku 2021, která by měla výrazně urychlit povolovací proces. Zda však tato novela skutečně nabyde účinnosti v avizovaném termínu, je pouze otázkou spekulací.

### **Situace na trhu komerčních nemovitostí**

#### **Kancelářské nemovitosti<sup>5</sup>**

Od roku 2017 se celkové investice do trhu kancelářských nemovitostí každoročně pohybují okolo jedné miliardy EUR. Společně se segmentem obchodních nemovitostí tyto dva segmenty jasně dominují objemu investic v České republice. Kancelářskému trhu vládne Praha s největším množstvím kancelářských prostor a nejvyšší likviditou. V závěsu jsou ostatní města jako např. Brno, kde v letech 2018 a 2019 probíhá masivní výstavba kancelářských a obchodních ploch (Nová Zbrojovka, Vlněna,...). Výnosovost prémiových nemovitostí se v Praze a Brně pohybuje mezi 5 % až 7 %.

1 [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)

2 <https://www.e15.cz/ceny-bytu/vyrizovani-stavebniho-povoleni-v-cesku-trva-skoro-nejdele-na-svete-1339278>

3 [https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/clanky\\_rozhovory/media\\_2018/cl\\_18\\_180918\\_frait\\_seznam.html](https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2018/cl_18_180918_frait_seznam.html)

4 <https://zpravy.aktualne.cz/finance/ceny-bytu-v-cesku/r~6c68fb64493811e8a79a0cc47ab5f122/>

5 Colliers International – Market Overview

Atraktivita kancelářských nemovitostí začíná být čím dál více určována vybaveností prostor a služeb pro nájemce, nízkými provozními náklady a snadnou dostupností veřejnou dopravou a případně i osobními auty.

## Obchodní nemovitosti<sup>6</sup>

Investiční trh obchodních nemovitostí zažívá zdravý rozkvět se značnou poptávkou po kvalitních nemovitostech. Zažíváme velké změny ve vlastnictví obchodních center, od roku 2013 prakticky polovina všech moderních center v České republice (cca 1 175 000 m<sup>2</sup>) změnila svého majitele. Nejvíce těchto transakcí se událo v posledních dvou letech. Silná poptávka napomohla souvislému snižování výnosovosti. Výnosovost u prémiových nemovitostí klesla od roku 2013 o 150 procentních bodů, z 6,25 % na 4,75 % v druhé polovině 2017, jenž je nejnižší míra v historii.

Maloobchodní prodeje zaznamenaly značný růst, což mělo pozitivní dopad na poptávku po retailových prostorách zejména v prémiových lokalitách. Některé úspěšné zahraniční značky nyní začínají zvažovat vstup na český trh (Karl Lagerfeld, HUGO, Huawei and Palmers). Lokality mimo prémiových a mimo centra měst vykazují nižší poptávku ze strany nájemců, nicméně celková výše poptávky je stále dostatečně robustní.

Vysoká poptávka a vysoká obsazenost vytváří tlak na výši nájmů a výnosové míry z investic.

## Situace na trhu moderních technologií typu smart city<sup>7</sup>

Dle názoru Emitenta je trh moderních technologií typu „smart city“, neboli v překladu „inteligentní město“, v České republice ještě velice mladý, a ne příliš rozvinutý a tím pádem tedy poskytuje velký prostor pro rozvoj a zejména velký prostor pro úspěch na tomto trhu.

Zavádění konceptu inteligentních měst je cestou k udržitelnému rozvoji měst, kdy se pomocí zavádění moderních technologií do řízení města, má dosáhnout zlepšení kvality života obyvatel tohoto města a zefektivnění správy věcí veřejných. Největší uplatnění tento koncept nachází v dopravě, energetice a zavádění moderních komunikačních a informačních technologií. Koncept inteligentního města lze aplikovat i v dalších oblastech jako jsou odpadové hospodářství, vodohospodářství, e-government a krizové řízení.

Koncept inteligentního města není konečný stav, ale jedná se o postupný proces, jehož cílem je zvýšit kvalitu života ve městech, snížit energetickou náročnost, uspořít mandatorní výdaje a zvýšit efektivitu řízení města. Pomocí konceptu inteligentního města dochází k řešení problematických otázkách ve městech a ke vzájemnému propojování, harmonizaci a synergiím<sup>8</sup>.

V České republice zná pojem „smart city“ 19 % lidí. Většina českých měst je v tomto konceptu zapojena a realizuje alespoň dílčí projekty zaměřené například na úspory energií nebo chytrou dopravu<sup>9</sup>.

Dominantními cílovými oblastmi pro implementaci konceptu Smart v České republice jsou udržitelná mobilita a oblast informační a komunikační technologie a efektivní správa území. Tyto oblasti patří i k nejčastěji uváděným při identifikaci úspěšně implementovaných projektů. V této kategorii tvoří projekty v oblasti ICT a efektivní správa území 45 % z celkového počtu již zrealizovaných projektů a projekty do oblasti udržitelné mobility tvoří 31 % projektů. Mezi aktuálně realizovanými projekty konceptu Smart představují projekty pro cílovou oblast ICT a efektivní správa území 28 % z celkového počtu aktuálně realizovaných projektů, přičemž aktuálně řešené projekty do oblasti udržitelné mobility dosahují 44 %. Dominantní postavení si tyto dvě cílové oblasti udržují i mezi připravovanými projekty, kdy do každé z těchto oblastí je směřována přibližně jedna třetina uvažovaných projektů konceptu Smart.

Za pozitivní lze považovat, že příklady dobré praxe z pohledu systematičnosti je možné identifikovat i na úrovni jednotlivých krajských, nebo i bývalých okresních měst. Do této skupiny patří často zmiňované příklady krajských měst jako Brno nebo Praha. Dále můžeme uvést jako příklad i bývalá okresní města jako Kolín, Litoměřice, Písek, Třinec, Tábor, Chomutov, Mladá Boleslav, Prostějov, Opava, Přerov nebo Příbram. Nicméně systematičnost přístupu k implementaci

6 CBRE Research – Czech Republic Retail

7 [www.vlada.cz](http://www.vlada.cz), Analýza aktuální úrovně zapojení ČR do konceptu smart city a smart region

8 <https://www.mmr.cz/cs/Temp/Smart-Cities/Koncept-Smart-Cities>

9 <https://www.ecofuture.cz/clanky/pojem-smart-city-zna-19-lidi-stejne-procento-si-ho-spojuje-s-usporami-energie>

konceptu smart city/smart region (inteligentní město/inteligentní region) bychom rádi vyzdvihli u města Třebíč, jejíž systematický přístup k implementaci konceptu Smart by mohl být velmi inspirativní pro ta města, která jsou v současnosti víceméně v počáteční fázi implementace tohoto konceptu.

Jako konkrétní příklady realizace konceptu inteligentního města lze uvést např. dopravní portál města Písek<sup>10</sup>, energetický portál města Písek<sup>11</sup>, mobilní aplikace města Plzeň s názvem PlzniTo<sup>12</sup> nebo např. město Litoměřice a jejich chytrou solární lavičku<sup>13</sup>.

V České republice jsou projekty konceptu „smart city“ financovány zejména z dotačních titulů jak z národních, tak i evropských zdrojů, a dále pak z vlastních zdrojů obcí, měst, krajů atd<sup>14</sup>.

### **Situace na trhu investičních zprostředkovatelů<sup>15</sup>**

Na trhu investičního zprostředkování se před poměrně krátkou dobou udála podstatná změna v souvislosti s implementací evropských předpisů a novelizovaným zákonem o podnikání na kapitálovém trhu. S touto novelou přišlo několik poměrně podstatných omezení podnikatelské činnosti investičních zprostředkovatelů a zpřísnění regulace té činnosti, kterou vykonávat dále mohou. Tato omezení byla samozřejmě ze strany trhu vnímána spíše negativně.

Nejcitelněji se investičních zprostředkovatelů dotkly jejich nové povinnosti k povinnému pojištění, zúžení rozsahu investičních nástrojů, ke kterým mohou poskytovat služby, zúžení možnosti předávat pokyny zahraničním subjektům, nová úprava řízení o žádosti (registrace byla nahrazena povoloacím řízením), zavedení dočasnosti povolení k činnosti a nutné obnovování. Zcela nově je pak v zákoně upravena odbornost a její prokazování.

Investiční zprostředkovatelé už tedy nemohou nabízet korporátní dluhopisy bez prospektu nebo akcie. Nové vymezení zahrnuje cenné papíry vydávané investičními fondy a některé dluhopisy. Do budoucna lze tedy očekávat příklon investičních zprostředkovatelů k cenným papírům kolektivního investování na úkor dluhopisů. Rovněž lze očekávat zvýšení zájmu o prospektové emise dluhopisů soukromých emitentů tak, aby bylo možné tyto nástroje distribuovat prostřednictvím stávajících kanálů přes investiční zprostředkovatele.

Nově je povolení investičního zprostředkovatel udělováno na dobu určitou a jeho následného prodloužení je dosaženo zaplacením udržovacího správního poplatku.

Nově je také zaveden požadavek, aby investiční zprostředkovatel zajistil, aby osoby, pomocí kterých vykonává svoji činnost, byly plně svéprávné, důvěryhodné a odborně způsobilé. Odborná způsobilost je nově testována prostřednictvím odborné zkoušky organizované akreditovanou osobou a o úspěšném složení takové zkoušky je akreditovanou osobou vydáváno osvědčení.

Na trhu investičních zprostředkovatelů působí ke dni vyhotovení tohoto Prospektu 177 subjektů<sup>16</sup>. Mezi těmito subjekty se vyskytují jak jednotlivé fyzické osoby, tak velké právnické osoby se známými jmény. Z pohledu Emitenta se tedy jedná o trh, kde je poměrně velká konkurence.

10 <https://parkovani.pisek.eu>

11 <http://portal-pisek.enesa.cz/day>

12 <https://smartcity.plzen.eu/projekty-it/plzni-to/>

13 <https://www.litomerice.cz/aktuality/3939-prvni-ceskou-chytrou-solarni-lavicku-vyuziji-obyvatele-litomerice>

14 [https://www.vlada.cz/assets/evropske-zalezitosti/aktualne/Zaverecna-zprava\\_Smart\\_City\\_a\\_Smart\\_Region.pdf](https://www.vlada.cz/assets/evropske-zalezitosti/aktualne/Zaverecna-zprava_Smart_City_a_Smart_Region.pdf)

15 <https://www.epravo.cz/top/clanky/investicni-zprostredkovatele-po-novem-106295.html>

16 Seznam regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu - ČNB

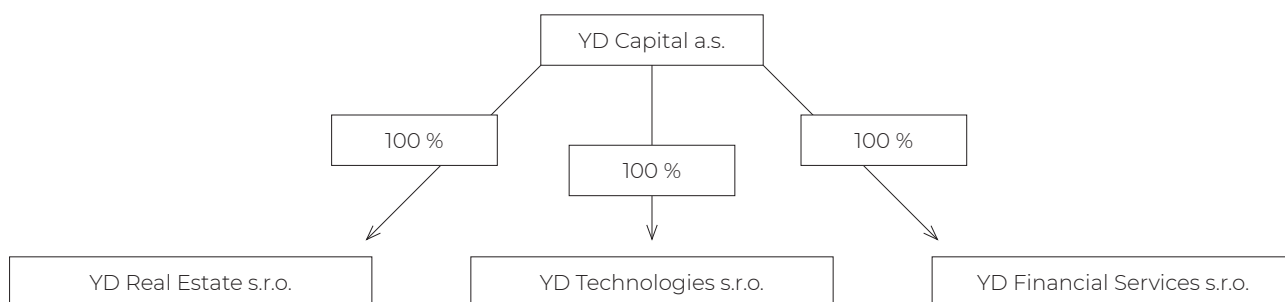
## 6. Organizační struktura Emitenta

### 6.1. Skupina Emitenta

Emitent je holdingovou společností zastřešující aktivity Skupiny YD v oblasti nemovitostí, financí a technologií. Emitent primárně drží, spravuje a financuje účast na Dceřiných společnostech a sám nevykonává jinou významnější činnost.

Emitent má k datu vyhotovení Prospektu přímou majetkovou účast v následujících Dceřiných společnostech:

- YD Real Estate s.r.o., 100% podíl na ZK a hlasovacích právech
- YD Technologies s.r.o., 100% podíl na ZK a hlasovacích právech
- YD Financial Services s.r.o., 100% podíl na ZK a hlasovacích právech



### 6.2. Závislost na Skupině

Emitent vykonává činnost prostřednictvím svých Dceřiných společností a jeho hospodářské výsledky jsou tedy závislé na hospodářských výsledcích jeho Dceřiných společností. Emitent nemá jiné významné zdroje příjmů.

Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit na poskytnutí financování Dceřiným společností zabývajícím se investicemi do nemovitostí, tedy primárně společnosti YD Real Estate s.r.o., povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených Dceřiných společností.

## 7. Informace o trendech

### 7.1. Žádná podstatná negativní změna

Do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta ani ve vyhlídkách Skupiny.

### 7.2. Informace o známých trendech

Emitent a část Skupiny, zabývající se nemovitostmi, kterou hodlá Emitent financovat z Emise, jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu rezidenčního bydlení a komerčních nemovitostí. Tento trh je ovlivněn jak makroekonomickými vlivy, tak faktory specifickými pro tento trh popsány níže.

## Makroekonomické vlivy

Rostoucí poptávka po bytech je způsobena příznivou ekonomickou situací odrážející se též v nízké nezaměstnanosti. Nezaměstnanost se aktuálně nachází na úrovni 2,1 %, při současném nárůstu míry zaměstnanosti. Nízká nezaměstnanost pak tlačí na růst mezd – průměrná mzda vzrostla ve druhém čtvrtletí o 7,2 % oproti stejnému období loni a v současné době činí průměrná mzda 34 105 CZK. Ve stavebnictví však byla v poslední dekádě situace složitější. Navzdory příznivým číslům v letech 2009 a 2010, kdy co do kontribuce k tvorbě HDP se tyto roky s hodnotami přes 100 miliard držely poblíž historického maxima 105 miliard z roku 2008, stály za těmito čísly dotační programy a mnohé projekty se konaly jen díky zásadním slevám odrážejícím se v nižších maržích. Poslední roky je situace odlišná, české stavebnictví zažilo růsty téměř 4 % ročně (2014 – 3Q2018 v průměru 3,8 % meziročně) a patří k těm výkonnějším v EU, jak je patrné i z posledních údajů, i když i zde je patrný menší pokles a to o 2,4 % v srpnu 2019<sup>17</sup>.

Situaci na realitním trhu ovlivňuje též Česká národní banka (ČNB) opatřeními v rámci své makroobezřetnostní politiky, jelikož úvěry na bydlení pro obyvatelstvo tvoří zhruba 76 % veškerých úvěrů domácnostem na trhu. ČNB komerčním bankám doporučila poskytovat hypotéky maximálně do výše 90 % zástavní hodnoty nemovitosti, přičemž podíl nových hypoték poskytovaných v pásmu 80–90 % zástavní hodnoty nemovitosti by neměl překonat 15 % hypoteční produkce příslušné banky. Rozhodnutí ČNB má v konečném důsledku dopad na zvýšení požadavku zájemců o bydlení na vlastní zdroje kvůli zhoršení dosažitelnosti úvěrového financování.

Pro developery je v důsledku pomalého povolování staveb ztíženo doplňování nových bytů do nabídky, což zvyšuje ceny bytů. Zatímco poptávka je stále vysoká, nabídka na ni nedokáže pružně reagovat. Výsledkem je, že se nové bydlení postupně stává obtížněji dostupným.

Dalším faktorem do budoucna snižující atraktivnost hypoték je zvyšování úrokových sazeb. Lze očekávat, že v horizontu dvou let bude Evropská centrální banka muset reagovat na ekonomickou situaci i prudké zvyšování sazeb v USA a své sazby zvýší, což je krok, který již avizovala, avšak s dodatkem, že toto opatření nespěchá. Na takovýto vývoj bude pravděpodobně reagovat i ČNB, jelikož podstatné zvýšení úrokového diferenciálu k eurovým sazbám by vytvářelo systematický a dlouhodobý tlak na oslabení koruny. I bez vlivu ECB lze však čistě na základě signálů vydávaných ČNB stejně jako vývoje domácí inflace očekávat v brzké době pokračování zvyšování sazeb.

### Stavebnictví a bytová výstavba – srpen 2019<sup>18</sup>

**Stavební produkce** v srpnu 2019 byla reálně meziměsíčně nižší o 2,8 %. Meziročně klesla o 2,4 % a tento pokles byl zčásti ovlivněn vyšší srovnávací základnou ze srpna minulého roku. Produkce v pozemním stavitelství se ve srovnání se stejným měsícem minulého roku snížila o 3,8 % (příspěvek -2,7 procentního bodu). Produkce inženýrského stavitelství meziročně vzrostla o 1,1 % (příspěvek +0,3 p. b.). Bez očištění byla produkce meziročně nižší o 3,7 % (srpen 2019 měl ve srovnání se stejným měsícem předchozího roku o jeden pracovní den méně).

**Průměrný evidenční počet zaměstnanců** ve stavebnictví se v srpnu 2019 meziročně zvýšil o 0,7 %. **Průměrná hrubá měsíční nominální mzda** těchto zaměstnanců v srpnu 2019 meziročně vzrostla o 5,2 %.

Stavební úřady v srpnu 2019 vydaly 7 356 **stavebních povolení**, meziročně o 1,1 % více. **Orientační hodnota** těchto staveb dosáhla 35,0 mld. Kč a ve srovnání se stejným obdobím roku 2018 vzrostla o 3,3 %.

**Počet zahájených bytů** v srpnu 2019 meziročně vzrostl o 3,1 % a dosáhl hodnoty 3 294 bytů. V rodinných domech došlo k růstu počtu bytů o 3,3 %, v bytových domech byl zaznamenán růst počtu zahájených bytů o 1,2 %.

**Počet dokončených bytů** v srpnu 2019 meziročně vzrostl o 3,3 % a činil 3 013 bytů. V rodinných domech došlo k růstu o 0,3 %, v bytových domech vzrostl počet dokončených bytů o 8,1 %.

**Stavební produkce** podle údajů Eurostatu **v červenci 2019 v EU28** meziročně vzrostla po očištění o vliv počtu pracovních dnů o 1,7 %. Pozemní stavitelství se zvýšilo o 1,3 % a inženýrské stavitelství vzrostlo o 2,5 %. Údaje za srpen 2019 Eurostat zveřejní podle předběžného harmonogramu dne 17. 10. 2019.

17 <https://www.czso.cz>

18 <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/stavebnictvi-srpen-2019>

## 8. Prognózy nebo odhady zisku

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 9. Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta

Emitent je česká akciová společnost řídicí se českým právem. Jeho orgány jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada. Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta, který rozhoduje o nejvýznamnějších záležitostech, jako jsou zvýšení a snížení základního kapitálu, volba a odvolání členů představenstva a dozorčí rady nebo schválení účetní závěrky Emitenta. Práva a funkce valné hromady v současné době vykonává jediný akcionář Emitenta. Představenstvo zastupuje Emitenta ve všech záležitostech a je pověřeno každodenním řízením obchodní činnosti, zatímco dozorčí rada je nezávislý kontrolní orgán zodpovědný za dohled nad činností Emitenta a představenstva při řízení Emitenta. Dozorčí rada rozhoduje o otázkách uvedených ve stanovách Emitenta (dále též „Stanovy“). Podle ZOK nemůže dozorčí rada přijímat rozhodnutí vyhrazený pro řídicí orgán. Nicméně některé záležitosti mohou podléhat schválení dozorčí radě.

### 9.1. Představenstvo

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo. Emitent má prozatím jednoho člena představenstva. Představenstvu přísluší obchodní vedení společnosti. Nikdo není oprávněn udělovat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Členy představenstva volí a odvolává valná hromada, resp. jediný akcionář Emitenta.

Členem představenstva Emitenta je Mgr. Ing. Lubomír Pecl, nar. 1. 1. 1988, trvale bytem Myslbekova 22, Brno 615 00, pracovní adresa Zábrdovická 15/16a, Brno 615 00.

Přehled relevantních údajů o členu představenstva Emitenta je uveden níže:

Mgr. Ing. Lubomír Pecl

Datum narození: 1. 1. 1988

Den vzniku funkce: 6. 11. 2019

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

- VUT Brno, fakulta podnikatelská, obory daňové poradenství a podnikové finance a obchod, titul Ing.
- Masarykova univerzita, právnická fakulta, obor Právo a právní věda, titul Mgr.
- Jednatel společnosti Realitní kancelář Economy, s.r.o. (od 12. 4. 2011), realizovány prodeje stovek nemovitostí + 12 developerských projektů po celé ČR
- Jednatel společnosti Zborovská 3 s.r.o.
- Jednatel společnosti TREHUS s.r.o.

### 9.2. Dozorčí a kontrolní orgány

Dozorčí rada Emitenta je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, zejména na to, zda se podnikatelská činnost uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má jednoho člena, kterého volí a odvolává valná hromada, resp. jediný akcionář Emitenta. Dozorčí rada je oprávněna:

- Nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti
- Kontrolovat, zda účetní záznamy jsou vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy a stanovami
- Účastnit se valné hromady společnosti a prostřednictvím svého člena seznámit valnou hromadu s výsledky
- Přezkoumávat řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě
- Určit svého člena, který zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti jinému členu

Členem dozorčí rady Emitenta je Ing. Bc. Tomáš Paulík, ACCA, nar. 31. 1. 1988, trvale bytem Sadová 379/28, Ostopovice 664 49, pracovní adresa Zábrdovická 15/16a, Brno 615 00.

Přehled relevantních údajů o členu dozorčí rady Emitenta je uveden níže:

Ing. Bc. Tomáš Paulík, ACCA

Datum narození: 31. 1. 1988

Den vzniku funkce: 6. 11. 2019

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

- Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, obor Veřejná ekonomika a správa, titul Ing.
- Masarykova univerzita, Ekonomicko-správní fakulta, obor Evropská hospodářská, správní a kulturní studia, titul Bc.
- Masarykova univerzita, Fakulta sportovních studií, obor Regenerace a výživa ve sportu, titul Bc.
- The Association of Chartered Certified Accountants (ACCA), odborná kvalifikace v oblasti účetnictví a financí, titul ACCA
- Senior Auditor & Consultant ve společnosti Ernst & Young, s.r.o. (2011–2016)
- Seniorní IFRS specialista ve společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. (2016–2017)
- Finanční ředitel ve společnosti INEXAD s.r.o. a INEXAD Fashion s.r.o. (od 2017)

### 9.3. Prohlášení o střetu zájmů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Emitent nezřídil výbor pro audit.

## 10. Jediný akcionář

Jediným akcionářem Emitenta je ke dni vypracování tohoto Prospektu Mgr. Ing. Lubomír Pecl, nar. 1. 1. 1988, bytem Myslbekova 22, Brno 615 00.

Jakožto jediný akcionář vykonává přímou kontrolu nad Emitentem, který se tak musí v souladu s platnými právními předpisy, řídit i příslušnými interními směrnicemi vydanými Skupinou. Proti zneužití kontroly ovládající osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Emitent neuzavřel ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku. Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem nejsou Emitentovi známa, avšak do budoucna nelze vyloučit změnu na místě osoby jediného akcionáře, případně tříštění akcionářské struktury.

## 11. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a ztrátách Emitenta

### 11.1. Roční finanční údaje

Emitent a jeho dceřiné společnosti vznikli dne 6. 11. 2019 a kromě počáteční rozvahy dosud nevyhotovili žádné finanční výkazy. Počáteční rozvaha byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy.

#### Finanční údaje Emitenta:

Emitent vznikl dne 6. 11. 2019 a kromě počáteční rozvahy dosud nevyhotovil žádné finanční výkazy. Počáteční rozvaha byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy a ověřena auditorem.

Dle počáteční rozvahy ke dni 6. 11. 2019 Emitent evidoval na straně aktiv pouze Pohledávky za upsaný základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč a na straně pasiv Základní kapitál ve výši 2 000 000 Kč. K datu Prospektu byl celý základní kapitál splacen.

K datu Prospektu Emitent nevykonával žádnou činnost.

Finanční údaje z počáteční rozvahy (v tis. Kč)	6 11 2019
<b>AKTIVA CELKEM</b>	2 000
Pohledávky za upsaný základní kapitál	2 000
Dlouhodobý majetek	0
Oběžná aktiva	2 000
Časové rozlišení aktiv	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	2 000
Vlastní kapitál celkem	2 000
Základní kapitál	2 000
Cizí zdroje	0
Časové rozlišení pasiv	0

Emitent prohlašuje, že v případě výskytu každé nové významné skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení cenných papírů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, bez zbytečného odkladu uveřejní dodatek Prospektu.

#### Finanční údaje dceřiné společnosti YD Real Estate s.r.o.:

Finanční údaje z počáteční rozvahy (v Kč)	6. 11. 2019
<b>AKTIVA CELKEM</b>	100
Pohledávky za upsaný základní kapitál	100
Dlouhodobý majetek	0
Oběžná aktiva	100
Časové rozlišení aktiv	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	100
Vlastní kapitál celkem	100
Základní kapitál	100
Cizí zdroje	0
Časové rozlišení pasiv	0

#### Finanční údaje dceřiné společnosti YD Technologies s.r.o.:

Finanční údaje z počáteční rozvahy (v Kč)	6. 11. 2019
<b>AKTIVA CELKEM</b>	100
Pohledávky za upsaný základní kapitál	100
Dlouhodobý majetek	0
Oběžná aktiva	100
Časové rozlišení aktiv	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	100



Vlastní kapitál celkem	100
Základní kapitál	100
Cizí zdroje	0
Časové rozlišení pasiv	0

#### **Finanční údaje dceřiné společnosti YD Financial Services s.r.o.:**

Finanční údaje z počáteční rozvahy (v Kč)	6. 11. 2019
<b>AKTIVA CELKEM</b>	100
Pohledávky za upsaný základní kapitál	100
Dlouhodobý majetek	0
Oběžná aktiva	100
Časové rozlišení aktiv	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	100
Vlastní kapitál celkem	100
Základní kapitál	100
Cizí zdroje	0
Časové rozlišení pasiv	0

#### **11.2. Mezitímní finanční údaje**

Od data sestavení počáteční rozvahy Emitent neuveřejnil jakékoli finanční údaje.

#### **11.3. Soudní a rozhodčí řízení**

Emitent prohlašuje, že Emitent ani žádná Dceřiná společnost není a v předešlých 12 měsících nebyla účastníkem žádného soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

#### **11.4. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta**

Od data založení Emitenta jako obchodní společnosti do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

## **12. Doplnující údaje**

#### **12.1. Základní kapitál**

Základní kapitál Emitenta je 2 000 000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen na 1 000 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 2 000 Kč (slovy dva tisíce korun českých). Všechny akcie Emitenta jsou akcie kmenové a není s nimi spojeno žádné zvláštní právo. Všechny akcie Emitenta mají listinnou podobu a znějí na jméno.

## 12.2. Zakladatelské dokumenty a stanovy

Stanovy: platné znění Stanov společnosti bylo schváleno dne 30. 10. 2019. Stanovy jsou v souladu s právními předpisy uloženy ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Založení společnosti: společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6. 11. 2019. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 8262.

Předmět činnosti: Cíle a účel Emitenta jsou upraveny ve Stanovách, v předmětu podnikání – jedná se o článek 3 Stanov, a dále pak v kapitole 5.1. tohoto dokumentu (Hlavní činnosti Emitenta).

## 13. Významné smlouvy

Emitent ani členové Skupiny neuzavřeli ke dni vyhotovení tohoto Prospektu žádnou smlouvu kromě smluv uzavřených v rámci běžné činnosti, která by mohla vést ke vzniku závazku, který by byl podstatný pro člena Skupiny, a tím i pro Emitenta a pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči vlastníkům Dluhopisů.

Emitent uzavře s některými Dceřinými společnostmi smlouvy, zejména se společností YD Real Estate s.r.o., na základě nichž poskytne těmto společnostem vnitroskupinové financování, kterými poskytne prostředky získané Emisí Dluhopisů.

## 14. Dostupné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 v provozovně Emitenta na adrese Zábrdovická 15/16a, Brno 615 00:

– stanovy Emitenta

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výkazy Emitenta k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz).

Emitent prohlašuje, že se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti (corporate governance), které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména zákon o obchodních korporacích.

# ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČR

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, v platném znění (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoliv dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

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

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

## Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu při jeho zpětném odkupu Emitentem a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při zpětném odkupu Dluhopisu Emitentem a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při zpětném odkupu.

Dluhopisu Emitentem a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok (příjem z kapitálového majetku) nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho zpětném odkupu Emitentem a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského

státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost příjemce úroku v České republice za splněnou uskutečněním srážky podle předchozí věty. Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (včetně příjmu fyzické osoby ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stálé provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem. Plátce příjmu nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

## Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období a částkou 48násobku průměrné mzdy (1 672 080 CZK pro rok 2020). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v téměř zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zdanitelných zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započít.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadajících na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 CZK. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné (podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů mu neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

#### **Devizová regulace**

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

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

# VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

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

## Vymáhání soukromoprávních závazků vůči emitentovi

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoliv soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoliv Dluhopisů ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoliv státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné zahájit jakékoliv řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (ZMPS).

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce cizí rozhodnutí), uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu, a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanovi České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše v tomto odstavci se však přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

# POPIS VEŘEJNÉ NABÍDKY

## 1. Důvody nabídky a použití výnosu

Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Skupiny Emitenta.

Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady Emise přibližně 5 000 000 CZK a její čistý výtěžek přibližně 495 000 000 CZK (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty), nebo 745 000 000 CZK (při vydání zvýšené jmenovité hodnoty o 50 %). Celý výtěžek bude použit k uvedenému účelu.

## 2. Obecné informace o nabídce

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 500 000 000 CZK (slovy: pět set milionů korun českých), přičemž Emitent může rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 50 % na celkovou jmenovitou hodnotu emise 750 000 000 CZK (slovy: sedm set padesát milionů korun českých), nesoucí fixní úrokový výnos 7,0 % p. a., splatné v roce 2027. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů. Emitent je oprávněn nabízet Dluhopisy i mimo veřejnou nabídku, tedy způsobem nevyžadujícím uveřejnění Prospektu, a to zejména po ukončení platnosti veřejné nabídky, za podmínky souladu takové nabídky se zákonem.

Dluhopisy jsou vydávány za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Finanční prostředky z emise Dluhopisů dle tohoto Prospektu budou poskytnuty výhradě společnosti YD Real Estate s.r.o. a nebudou poskytnuty k takovým účelům, které by byly v rozporu s §2 odst. 1 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, v platném znění.

K datu vyhotovení Prospektu Emitent zamýšlí prostředky získané z Emise Dluhopisů použít prostřednictvím své Dceřiné společnosti působící v oblasti nemovitostí, tedy prostřednictvím společnosti YD Real Estate s.r.o., na následující projekty:

- Nákup plně pronajatého areálu ve Slavkově u Brna, výstavba nových výrobních a skladovacích prostor k pronájmu v tomto areálu, výstavba 22 bytových jednotek k pronájmu v tomto areálu
- Nákup pozemků v Útěchově u Brna a jejich příprava k výstavbě rodinných domů
- Nákup polyfunkčního domu v Praze v ulici Na Poříčí
- Nákup bytového domu v Brně na Vranovské, jeho rekonstrukce a nástavba dalších bytových jednotek

Další užití prostředků získaných z Emise Dluhopisů je následující:

- Vnitropodnikové financování Emitenta a Dceřiných společností působících v oblasti nemovitostí a jejich projektů. Emitent neposkytne prostředky získané z emise žádné společnosti mimo Skupinu
- Provozní potřeby Emitenta
- Akvizice pozemků či celých developerských projektů
- Akvizice obchodních podílů ve společnostech v rámci obchodního zaměření Emitenta a Skupiny Emitenta

Výše uvedené oblasti, do kterých má být investován výnos z Dluhopisů, nejsou řazeny dle jejich významu pro Emitenta. K datu Prospektu nejsou Emitentovi známy konkrétní částky vzniklé rozdělením výtěžku Emise, které by měly být v konkrétních případech investovány.

Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady Emise přibližně 5 000 000 CZK a její čistý výtěžek přibližně 495 000 000 CZK, případně 745 000 000 CZK v případě navýšení celkové jmenovité hodnoty emise o 50 %.

Emitent sám vykonává funkci manažera, tj. provádí činnosti spojené se zabezpečením umístění Dluhopisů. Žádná osoba však v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat.

Emitent rovněž sám vykonává činnosti administrátora v souvislosti s prováděním plateb souvisejících s Dluhopisy, a agenta pro výpočty v souvislosti se stanovením výnosu z Dluhopisů.

Emitent sám vykonává činnost aranžéra, tj, provádí činnosti spojené s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s Emisí Dluhopisů.

Emitent může pověřit na základě smlouvy o umisťování prodeje dluhopisů (**Smlouva o umisťování**) příslušného zprostředkovatele (**Zprostředkovatel**) k účasti na veřejné nabídce Dluhopisů. Ve Smlouvě o umisťování udělí Emitent Zprostředkovateli pověření v souvislosti s Emisí působit v roli zprostředkovatele potenciálních investorů do Dluhopisů, kdy Zprostředkovatel bude přijímat pokyny potenciálních investorů k nákupu Dluhopisů a předávat je Emitentovi, v rozsahu jeho zákonné licence a Zprostředkovatel se také zaváže k součinnosti při vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů, ať už přímo nebo prostřednictvím dalšího zprostředkovatele v mezích zákonné licence takových zprostředkovatelů.

### 3. Umístění a nabídka dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem a případným Zprostředkovatelem v rámci veřejné nabídky. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 500 000 000 CZK (slovy: pět set milionů korun českých), přičemž Emitent může rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 50 % na celkovou jmenovitou hodnotu emise 750 000 000 CZK (slovy: sedm set padesát milionů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy, které je Emitent oprávněn vydat v souladu s tímto Prospektem, a to až do výše 500 000 000 CZK (slovy: pět set milionů korun českých) nebo do výše případného navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů. Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 22. 1. 2020 (**Datum emise**).

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná přímo Emitentem a dále prostřednictvím případného Zprostředkovatele poběží od Data emise do 30. 6. 2020. Mimo tuto veřejnou nabídku je Emitent oprávněn nabízet Dluhopisy i jiným způsobem nevyžadujícím uveřejnění Prospektu, a to i po ukončení veřejné nabídky, za podmínky souladu takové nabídky se zákonem.

Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent k tomuto Prospektu po jeho schválení ČNB na internetových stránkách [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz).

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi pak budou zveřejněny bezprostředně po jejím ukončení, nejpozději však 15. 7. 2020, na internetových stránkách Emitenta na adrese [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz).

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem a případným Zprostředkovatelem v rámci veřejné nabídky k úpisu a koupi v rámci primárního, příp. sekundárního trhu retailovým i jiným (zejména kvalifikovaným) investorům, a to v souladu s příslušnými právními předpisy a tímto Prospektem.

S Dluhopisy nelze začít obchodovat před jejich vydáním.

Pokud se Emitent rozhodne využít k veřejné nabídce Zprostředkovatelů, tento údaj bude publikován na internetových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz). Na internetových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) bude vždy uveřejněn aktuální seznam Zprostředkovatelů.

Žádná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzala vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat, umístit či koupit. Dle odhadu Emitenta může celková výše nákladů na upsání a umístění Emise dosáhnout 5 000 000 CZK (slovy: pět milionů korun českých) při vydání Emise v maximální celkové jmenovité hodnotě.

Veřejná nabídka Emitenta na koupi Dluhopisů bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz), resp. na internetových stránkách případného Zprostředkovatele. Investoři mohou být rovněž osloveni přímo Emitentem, resp. případným Zprostředkovatelem. V rámci veřejné nabídky budou investoři vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (**Objednávka**).

Objednávka na nákup Dluhopisů může být učiněna:

- písemně, doručením vyplněného formuláře, na němž bude uveden odkaz na internetových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz), nebo



- za použití prostředků komunikace na dálku v případech, kdy to umožní právní vztah mezi investorem a případným Zprostředkovatelem. Písemnou Objednávku je třeba doručit Emitentovi (přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele) na adresu

V souvislosti s podáním Objednávky a vypořádáním koupě Dluhopisů mohou být investoři vyzváni Emitentem, resp. případným Zprostředkovatelem, k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k podpisu dokumentů potvrzující tyto informace a identifikační údaje. Jedná se především o:

- prokázání se platným dokladem totožnosti,
- vyplnění investičního dotazníku ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu,
- vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č.253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „AML prohlášení“),
- vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „FATCA“),
- vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní (obecně známé jako „GATCA“),
- uzavření komisionářské smlouvy mezi investorem a Zprostředkovatelem,
- podání pokynu k nákupu (úpisu) Dluhopisů ve smyslu komisionářské smlouvy uzavřené mezi investorem a Zprostředkovatelem.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy, bude 50 000 CZK (slovy: padesát tisíc korun českých). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen maximálním celkovým objemem Dluhopisů tzn. 500 000 000 CZK (slovy: pět set milionů korun českých), případně 750 000 000 CZK (slovy: sedm set padesát milionů korun českých) pokud dojde k navýšení celkové jmenovité hodnoty Emise o 50 %. Emitent je oprávněn Objednávky investorů dle svého uvážení krátit (pokud již investor uhradil Emitentovi celou kupní cenu za původně v Objednávce požadované množství Dluhopisů, zašle mu Emitent případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Emitentovi investorem).

Kupní cena (resp. emisní kurs) každého jednoho Dluhopisu při veřejné nabídce bude k datu emise rovna emisnímu kurzu k Datu emise (tj. 100 % jmenovité hodnoty upisovaných/kupovaných Dluhopisů). Následně bude cena určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a uveřejňována na webových stránkách Emitenta nebo případného Zprostředkovatele.

Objednávky na nákup Dluhopisů budou uspokojovány v pořadí, v jakém budou prokazatelně doručeny Emitentovi (přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele) v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je vyžadováno).

V rámci veřejné nabídky, tedy od Data emise, bude Emitent vypořádávat Objednávky formou uzavření kupní smlouvy o úplatném převodu cenných papírů (dluhopisů) („**Kupní smlouva**“) tak, že

- Po uzavření kupní smlouvy je investor povinen zaplatit příslušnou kupní cenu Dluhopisů na Bankovní účet Emitenta, podle podmínek kupní smlouvy, nejpozději do 10 pracovních dnů po podpisu této smlouvy, na účet veden u UniCredit Bank Czech Republic, bankovní spojení 1387716218/2700 (**Bankovní účet**).
- Po potvrzení Emitenta o zaplacení kupní ceny investorem Emitent vydá listinný/listinné Dluhopisy investorovi za podmínek stanovených kupní smlouvou, nejpozději však do 30 pracovních dnů ode dne zaplacení kupní ceny Dluhopisu/Dluhopisů.

Objednávky v rámci veřejné nabídky přijímá Emitent odesláním Potvrzení (přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele), čímž dojde k uzavření Kupní smlouvy na příslušný počet Dluhopisů uvedených v Potvrzení. Obchodování může začít již před odesláním tohoto Potvrzení.

Nabízená Kupní cena za Dluhopisy objednané a zakoupené v rámci veřejné nabídky bude cena určená Emitentem jako součin emisního kurzu a počtu upsaných Dluhopisů objednaných daným upisovatelem. Na internetových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz), bude uveřejněn počet Dluhopisů umístěných (prodáných) v rámci veřejné nabídky.

Pokud investor uhradil částku kupní ceny Dluhopisů na Bankovní účet později než deset pracovních dnů před koncem lhůty určené Emitentem pro veřejnou nabídku, budou takto pozdě podané nebo zaplacené Objednávky zrušeny a příslušné peněžní prostředky určené na koupi Dluhopisů Emitent bez zbytečného prodlení zašle zpět na účet, ze kterého byla částka poukázána, nedohodnou-li se investor a Emitent jinak.

Pro zamezení jakýmkoliv pochybnostem se stanoví, že Emitent nemá vůči kterémukoliv investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoliv Dluhopisy zpětně kupovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. Tím není dotčena případná další povinnost investora platit jiné poplatky, zejména poplatky za poštovní služby, poplatky účtované na vrub investora Zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, poplatky za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.

#### 4. Přijetí k obchodování

K datu vyhotovení Prospektu Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoli regulovaném trhu.

#### 5. Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky prodeje Dluhopisů, další informace o nabídce

Tento prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými dodatky Prospektu schválenými ČNB, opravňuje Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky.

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

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

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

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (FinancialPromotion Order) v platném znění a nařízením o Prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Emitent, žádá veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy a upozorňují, že Emitent neudělil třetím osobám souhlas s distribucí Prospektu.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že

- tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují;
- tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují;
- předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů, kterou činí Emitent (včetně distribuce tohoto Prospektu a jeho případných dodatků vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Prospektu nebo jeho dodatků, je činěna na základě výjimky uvedené v Nařízení (čl. 1 odst. 4 písm. d) a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že Dluhopisy, ohledně kterých bude činěna jakákoliv nabídka před schválením a uveřejněním tohoto Prospektu nebo jeho dodatku mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně 100 000 EUR. Emitent nebude vázán jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi takových Dluhopisů, pokud by emisní kurz či cena takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent uvedeného limitu v eurech.

## 6. Udělení souhlasu s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím tohoto Prospektu při následné veřejné nabídce Dluhopisů nebo konečném umístění Dluhopisů případnými finančními zprostředkovateli a přejímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k následné veřejné nabídce nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoliv finančním zprostředkovatelem, kterému Emitent poskytnul souhlas s použitím tohoto Prospektu podle následujících odstavců.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a případným příslušným finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým finančním zprostředkovatelem. Seznam příslušných finančních zprostředkovatelů, kterým byl udělen souhlas s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů, bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz). K datu tohoto Prospektu Emitent žádnému finančnímu zprostředkovateli souhlas s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů neudělil.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou je časově omezen na období od Data Emise do 31. 5. 2020. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů, a to na území České republiky.

**V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytnete tento zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení. Všichni finanční zprostředkovatelé používající tento Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používají v souladu se souhlasem Emitenta a podmínkami v něm připojenými.**

# VŠEOBECNÉ INFORMACE

## 1. Interní schválení Emise Emitentem

Emise a nabídka Dluhopisů byla schválena rozhodnutím jediného člena představenstva v působnosti předsedy představenstva Emitenta ze dne 7. 11. 2019.

## 2. Schválení prospektu Českou národní bankou

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2020/009224/570 ze dne 17. ledna 2020, které nabylo právní moci dne 22. ledna 2020.

## 3. Právní předpisy upravující vydání dluhopisů

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízení.

## 4. Významné změny okolností

V období ode dne vyhotovení tohoto Prospektu do dne jeho zveřejnění nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo Skupiny Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Skupiny Emitenta, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

## 5. Nařízení PRIIPs

Na základě tohoto dokumentu nebudou vydávány produkty s investiční složkou ve smyslu Nařízení EU o sděleních klíčových informacích týkajících se strukturovaných retailových investičních produktů a pojistných produktů s investiční složkou (PRIIPs), a investorům nebude tudíž poskytován dokument shrnující informace o těchto produktech, tzv. „sdělení klíčových informací“.

## 6. Vyhotovení Prospektu

Prospekt byl vyhotoven dne 17. 1. 2020

## 7. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení Prospektu neprobíhají žádná soudní, správní ani rozhodčí řízení na a mimo území České republiky, jichž by byl účastníkem, a která by mohla mít významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a jeho Skupiny.

## **8. Zájem osob zúčastněných na 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 podstatný. Jako hlavní manažer, administrátor a agent pro výpočty působí sám Emitent.

## **9. Významné smlouvy**

K datu vydání tohoto Prospektu Emitent neuzavřel významné smlouvy mimo jeho běžnou podnikatelskou činnost, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoliv člena Skupiny takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

# INTERPRETACE

Pojmy uvozené velkým počátečním písmenem mají v tomto Prospektu význam definovaný v textu Prospektu.

Znění Emisních podmínek v kapitole „Emisní podmínky“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

# ADRESY

Emitent

YD Capital a.s  
Studentská 819/5  
Brno 625 00