

YD Real Estate Finance a.s.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM

### v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 5.000.000.000 Kč nebo jejího ekvivalentu v měně EUR

Tento dokument představuje základní prospekt (tento dokument jednotlivě dále též jen „**Základní prospekt**“ a společně s Konečnými podmínkami dále též jen „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen v roce 2021 (ve znění pozdějších změn) společností **YD Real Estate Finance a.s.**, IČO 094 58 760, LEI: 315700AW7PHHX554N577, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25638 (dále také jen „**Emitent**“ či „**YD Real Estate Finance a.s.**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ a „**Dluhopisy**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 5.000.000.000 Kč (slovy: pět miliard korun českých), nebo její ekvivalent v měně EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí 5 (pět) let. Dluhopisový program byl Emitentem zřízen v roce 2021.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 NAŘÍZENÍ EVROPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu § 11 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“), jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané Emisi (dále jen „**Doplňující informace**“), tak, aby dokument tvořil konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení 2017/1129. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum Emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvoří Prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů až po jejím vydání, rozšíří Emitent emisní podmínky příslušné Emise uveřejněné nejpozději k Datu emise o Doplněující informace poté, co rozhodne o takové formě umístění Dluhopisů, tak, aby emisní podmínky příslušné Emise spolu s Doplněujícími informacemi tvořily Konečné podmínky. Konečné podmínky budou ve smyslu článku 8 odst. 5 Nařízení 2017/1129 uveřejněny v souladu s podmínkami stanovenými v článku 21 Nařízení 2017/1129 a podány Emitentem k uložení

České národní bance (dále také jen „**ČNB**“) co nejdříve od okamžiku veřejné nabídky Dluhopisů a pokud možno před započítáním veřejné nabídky Dluhopisů.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů z Dluhopisů (blíže viz podkap. Zdanění a devizová regulace).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 24.5.2023.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2023/065454/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00037/CNB/572 ze dne 29.5.2023, které nabylo právní moci dne 31.5.2023. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu – v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu.

Rozhodnutím o schválení Základního prospektu Dluhopisů ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129 pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné 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 Základního prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investor by měl vždy provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

**Pro účely veřejné nabídky Dluhopisů je tento Základní prospekt platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základního prospektu. Tento Základní prospekt tak pozbyde platnosti dne 31.5.2024. Povinnost doplnit tento Základní prospekt v případě významných nových skutečností,**

**podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže tento Základní prospekt pozbyl platnosti.**

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny právními předpisy.

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je Základním prospektem nabídkového programu ve smyslu článku 2 písm. s) Nařízení 2017/1129. Tento Základní prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu (viz kap. Společné emisní podmínky).*

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen „**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 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 (dále jen „**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. Veškerá právní jednání 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 (Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízením o Prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, ve znění doplněném nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Misc. Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).*

*Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto nabídkového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposledy uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, nabídkovém, resp. Dluhopisovém programu nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. 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 Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.*

*Informace obsažené v podkapitole Zdanění a devizová regulace a kapitole Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního 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 poradcce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu, 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.*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení, či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.*

*Emitent bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy a za podmínek jimi stanovených uveřejňovat auditované výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti, a to vše v rozsahu, ve kterém mu tak ukládají právní předpisy či ke kterému se zavázal v tomto Základním prospektu.*

*Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky, resp. Konečné podmínky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu, budou k dispozici na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta a rovněž v elektronické podobě na webových stránkách [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“. Sekce „Pro investory“ je na webových stránkách [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) umístěna jako 7. (sedmá) položka v rolovacím menu webové stránky [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz), které se objeví po rozkliknutí symbolu tří vodorovných pruhů nad sebou, umístěného v pravém horním rohu webové stránky*

*www.ydc.cz. Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta a rovněž v elektronické podobě na webových stránkách www.ydc.cz v sekci „Pro investory“ k dispozici též stejnopis případné Smlouvy s administrátorem.*

*Informace na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v tomto Základním prospektu, s výjimkou informací začleněných do tohoto Základního prospektu formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu), nejsou součástí tohoto Základního prospektu a tyto tak nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB jako příslušným orgánem ke schválení tohoto Základního prospektu.*

*Pokud není dále uvedeno jinak: všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, které těmto součtům předcházejí.*

*Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.*

*Dluhopisy mohou být vázány na index ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů (dále jen „**Nařízení o indexech**“). V takovém případě budou Konečné podmínky ve svém úvodu obsahovat podstatné informace o tom, zda je index poskytován administrátorem uvedeným v registru administrátorů a referenčních hodnot vedeném Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (ESMA) podle článku 36 Nařízení o indexech.*

**OBSAH ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU**

<b>1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU .....</b>	<b>8</b>
<b>2. RIZIKOVÉ FAKTORY.....</b>	<b>13</b>
<b>3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ.....</b>	<b>29</b>
<b>4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY .....</b>	<b>31</b>
<b>5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY .....</b>	<b>65</b>
<b>6. INFORMACE O EMITENTOVÍ .....</b>	<b>81</b>
<b>7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ.....</b>	<b>127</b>
<b>8. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU .....</b>	<b>129</b>
<b>9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ .....</b>	<b>130</b>
<b>10. INFORMACE ZAHRNUTÉ DO ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU ...</b>	<b>131</b>

## 1. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Následující obecný popis nabídkového programu nemá za cíl být úplný a musí být posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a případnými dodatky k Základnímu prospektu, a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů, vydané v rámci Dluhopisového programu schváleného statutárním orgánem i Jediným akcionářem Emitenta dne 3.3.2021 (ve znění jeho pozdějších změn), dále rovněž ve spojení s příslušným Doplnkem dluhopisového programu k ní se vztahujícímu.

V této kapitole „*OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU*“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přisouzen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

### Emitent:

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

Emitent je obchodní společností založenou s hlavní činností a za účelem realizace Klíčové činnosti Emitenta, tj. financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování ekvinitního financování nebo zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

### Popis nabídkového

#### programu:

Dluhopisový program

### Částka a doba trvání

#### nabídkového programu:

Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 5.000.000.000 Kč (slovy: pět miliard korun českých), nebo její ekvivalent v měně EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí 5 (pět) let.

### Upisování Dluhopisů:

Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit, na základě smluvního ujednání mezi Emitentem nebo Administrátorem nebo Manažerem a příslušnými investory. Investoři budou oslovováni Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem nebo případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za



použití prostředků komunikace na dálku, a budou zpravidla pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů či budou investoři vyzváni k podání nabídky ke koupi Dluhopisů. Obchod s investorem bude vypořádán dle smluvních ujednání mezi investorem a Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem.

**Přijetí k obchodování a****způsob obchodování:**

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.

**Vydání v tranších:**

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, popř. případné Dodatečné emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

**Druh a třída cenných****papírů:**

Běžný dluhopis, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva, ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech, vydávaný obchodní korporací.

**Podoba Dluhopisů:**

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry (zaknihované dluhopisy), u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) nebo jiná k tomu oprávněná osoba uvedená v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

**Forma Dluhopisů:**

Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.

**Měna Dluhopisů:**

Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v měně euro.

**Status Dluhopisů:**

Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.

**Zajištění Dluhopisů:** Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.

**Převoditelnost Dluhopisů:** Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

### **Některá práva spojená**

#### **s Dluhopisy**

##### **a jejich omezení:**

Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů budou upravovat emisní podmínky Dluhopisů.

S Dluhopisy bude spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů.

S Dluhopisy bude dále spojeno právo Vlastníků Dluhopisů žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.

S Dluhopisy bude též spojeno právo Vlastníků Dluhopisů účastnit se a hlasovat na Schůzi v případech, kdy je taková Schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých Emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### **Předkupní či výměnná**

#### **práva:**

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

### **Jmenovitá hodnota**

#### **Dluhopisů:**

Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

**Splacení jmenovité****Hodnoty Dluhopisů:** Jednorázově**Splatnost Dluhopisů:** Žádné z Dluhopisů nebudou vydány se splatností kratší 1 (jednoho) roku. Splatnost Dluhopisů bude v souladu s veškerými příslušnými právními a/nebo regulatorními požadavky a/nebo požadavky ČNB, budou-li takové.**Předčasné splacení****Dluhopisů:** Bude-li v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.13 Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před Dnem předčasné splatnosti (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplněku dluhopisového programu). V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní). Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 Emisních podmínek.**Odkoupení Dluhopisů:** Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy (jsou-li takové). Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.**Úrok:** Dluhopisy budou úročeny. Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou vázanou na Referenční sazbu (tj. na sazbu PRIBOR či EURIBOR). Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena

ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.

**Hodnocení:**

Emitent ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Dluhopisy budou vydávány s ratingem či bez ratingu. Emitent upozorňuje, že ani případný rating udělený Emitentovi nebo Dluhopisům nemusí odrážet potenciální dopad všech rizik souvisejících s Emitentem na Dluhopisy. Udělení ratingu není v žádném ohledu doporučením ke koupi, prodeji nebo vlastnění Dluhopisů a může být příslušnou ratingovou agenturou kdykoliv pozastaveno, sníženo či odvoláno. Ratingové hodnocení je založeno na posouzení finanční situace Emitenta a je názorem ratingové agentury. Ratingové hodnocení se může změnit, může být revidováno či úplně zrušeno, změna v ratingovém hodnocení se může negativně/pozitivně projevit v hodnotě Dluhopisů.

**Zákonnost koupě****Dluhopisů:**

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

**Rozhodné právo:**

Právo České republiky.

Dluhopisy jsou vytvořeny podle práva České republiky.

## 2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s řadou rizik, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známy ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi známy, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepovažuje za podstatné.

**Rizikové faktory jsou zařazeny do omezeného počtu kategorií v závislosti na své povaze a jsou seřazeny v každé kategorii od nejvýznamnějších po nejméně významné. Jako první jsou tak v každé kategorii uvedeny rizikové faktory, které jsou považovány za nejvýznamnější podle posouzení Emitenta na základě pravděpodobnosti jejich naplnění a očekávaného rozsahu jejich negativních důsledků.**

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v tomto Základním prospektu a jeho případných dodatcích. Každý investor zvažující investici do Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem a jeho případnými dodatky jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v tomto Základním prospektu a jeho případných dodatcích by měly být před rozhodnutím o investování do Dluhopisů každým potenciálním investorem pečlivě vyhodnoceny s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

Níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí o investici do Dluhopisů by mělo být založeno na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené potenciálním investorem Dluhopisů.

V této kapitole „*RIZIKOVÉ FAKTORY*“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přisouzen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

### 2.1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a spojené s podnikáním Emitenta

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů:

#### 2.1.1. *Rizika související s příslušností Emitenta ke Skupině*

##### 2.1.1.1. Riziko závislosti Emitenta na podnikání propojených společností ze Skupiny

Emitent je součástí Skupiny a je nepřímo vystaven i rizikům podnikání propojených společností ze Skupiny, jelikož schopnost Emitenta dostát svým dluhům, včetně dluhů z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů, je v případech, kdy Emitent poskytne formou ekviténího financování či zápůjčky a/nebo úvěru propojeným společnostem ze Skupiny finanční prostředky, byť třebaš nefinancovaných Dluhopisy z Dluhopisového programu, ovlivněna i schopností příslušných

propojených společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi.

Cílem Emitenta je získat do přímého či nepřímého vlastnictví Nemovitostní společnosti věnující se nemovitostní developerské činnosti na území České republiky. Emitent hodlá následně po akvizici těchto projektů poskytovat těmto společnostem kapitál potřebný pro realizaci jejich developerských záměrů formou vlastního kapitálu či formou poskytnutých zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta.

Developerská činnost Emitenta může spočívat v komplexní developerské realizaci projektů či v částečné developerské realizaci, která bude končit fází získaného platného územního rozhodnutí či stavebního povolení developerského projektu. V takovém případě by se Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti věnovaly pouze činnosti nákupu pozemků a budov, vytvoření projektové dokumentace a činnosti vedoucí k získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení. Po získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení, by Emitent takovou Nemovitostní společnost v takovém případě odprodal jiné společnosti, která by developerský záměr dokončila. V případě komplexní realizace developerských projektů by Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti vyvíjely i činnost spočívající v samotné výstavbě developerských projektů a jejich prodeji koncovým zákazníkům nově vystavěných jednotek. Částečná či úplná realizace developerského projektu se od sebe liší především tím, jak významné finanční prostředky musí developerská společnost na projekt vynaložit, protože samotné přímé stavební náklady dosahují obvykle 50 (padesát) – 75 % (sedmdesát pět procent) celkových realizačních nákladů developerského projektu. Kromě toho proces výstavby a následného prodeje prodlužuje dobu návratnosti investice do developerského projektu řádově o minimálně 2 (dva) až 3 (tři) roky. Může to však být i déle, pokud je stavba a prodej projektu rozdělena do etap.

Souhrnná výše pohledávek Emitenta za jednotlivými členy Skupiny činí 799.904 tis. Kč, přičemž bilanční suma Emitenta k 31.12.2022 činila 787.127 tis. Kč. Rozpad pohledávek Emitenta za jednotlivými členy Skupiny, jakož i základní finanční údaje významných společností ze Skupiny, jsou uvedeny v čl. 6.6.1 a dále čl. 6.8.2. tohoto Základního prospektu.

### **2.1.2. Rizika související s obchodní a provozní činností Emitenta**

#### **2.1.2.1. Rizika spojená s nemovitostmi**

##### *2.1.2.1.1. Riziko vývoje ceny nemovitostí*

Jedná se o tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v majetku Emitenta.

Emitenta nejvíce ovlivňuje vývoj ceny rezidenčních novostaveb v České republice. Zvláště pak se jedná o rezidenční novostavby v okolí Prahy a Brna, kde realizuje, resp. hodlá realizovat Emitent největší množství i finanční objem svých developerských projektů. Emitent přitom již musel v jednotkách případů revidovat (snížit) svá očekávání ohledně koncových prodejních cen nemovitostí v projektech, které financuje.

V současné době hlavním faktorem, který potenciálně může vést k negativnímu vývoji cen rezidenčních novostaveb, je prudký růst úrokových sazeb, když základní sazba v české ekonomice 2T REPO vyhlášená ČNB od 11.5.2020 vzrostla z 0,25 % p.a. na současných 7,00 % p.a. To vyvolalo nižší poptávku po nemovitostech v případě rezidenčních i komerčních

nemovitostech vlivem výrazně zhoršeného přístupu k dluhovému financování nákupu nemovitostí.

Nicméně Emitentova finanční situace je velmi odvislá od vývoje cen rezidenčních nemovitostí na primárním i sekundárním trhu. Emitent ve svých podnikatelských očekáváních počítá s tím, že ceny nemovitostí v nadcházejících letech výrazně neporostou a jeho podnikatelské modely jsou postaveny na očekávání stagnace cen rezidenčních nemovitostí. To ovšem nevylučuje případný pokles nemovitostí, ke kterému může dojít.

Kdyby se tak stalo, tak to zásadně ovlivní ekonomiku společností, na kterých je Emitent závislý, a tedy v konečném důsledku i kreditní kvalitu samotného Emitenta a jeho schopnost dostat závazkům z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

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

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji (např. bytových jednotek v rezidenčních projektech), nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (např. nebytových prostor u nerezidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců.

Riziko tak spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného kupujícího nemovitostí, které Emitent staví. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Emitenta. Emitent reflektuje aktuálně snížený zájem o nemovitosti financované standardně hypotečními úvěry z důvodu snížené dostupnosti těchto úvěrů. Zároveň ovšem je potřeba brát v potaz stranu nabídky nemovitostí, která je zhoršeným přístupem k financování u novostaveb rovněž zhoršena. Emitent je toho názoru, že je třeba posuzovat konkrétní případy vývoje hodnoty nemovitostí individuálně.

Toto riziko je umocněno na straně kupujících zhoršeným přístupem k financování po sérii navýšení základní úrokové sazby 2T REPO z 0,25 % na 7,00 %. Na druhou stranu zhoršení přístupu k vlastnickému vztahu u nemovitostí má pozitivní vliv na poptávku po nájmech, protože trh nájmu je v substitučním vztahu vůči trhu vlastnickému.

Emitent, potažmo Skupina postupuje v souladu s interně definovanou investiční strategií, na jejímž základě Emitent, potažmo Skupina očekává výnosy z prodejů nemovitostí odpovídající 70 % (sedmdesáti procentům) celkových výnosů a výnosy z pronájmu nemovitostí odpovídající 30 % (třiceti procentům) celkových výnosů. Ani ve vztahu k budoucím projektům Emitent, potažmo Skupina neočekává významnou změnu této investiční strategie.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent se snaží toto riziko minimalizovat tím, že po společnostech, které financuje a které nemovitosti staví, požaduje, aby koncovým zákazníkům nabízely nemovitosti již v době zahájení stavby. Tedy řádově 1 (jeden) rok až 2 (dva) roky před kolaudací nemovitosti a řádově

2 (dva) až 3 (tři) roky před splatností finančních závazků projektového financování developerského projektu.

#### 2.1.2.1.3. *Riziko nedostatečného množství investičních příležitostí*

Podnikatelská aktivita Emitenta spočívá rovněž ve financování výstavby rezidenčních nemovitostí. Vzhledem k tomu, že objem výstavby nových rezidenčních nemovitostí značně kolísá, tak může nastat situace, že Emitent nebude mít dostatek akvizičních příležitostí pro nákup vhodných pozemků pro výstavbu dalších developerských projektů.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### 2.1.2.1.4. *Riziko růstu ceny stavebních prací*

Podnikání Emitenta do značné míry ovlivňuje cena stavebních prací při výstavbě rezidenčních nemovitostí. Ty standardně tvoří 50 % (padesát procent) až 70 % (sedmdesát procent) veškerých nákladů na realizaci developerských projektů, a jsou proto klíčovým nákladovým faktorem ovlivňující hospodářský výsledek Emitenta.

Prudký růst cen stavebních prací, který by nebylo možné přenést na koncového zákazníka Emitenta, by mohl potenciálně způsobit Emitentovi výrazně zhoršenou finanční situaci a v konečném důsledku ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

Podle internetového serveru cenovasoustava.cz, který se zabývá vývojem cen stavebních prací, došlo k nárůstu cen stavebních prací rezidenčních staveb od konce roku 2021 proti konci roku 2022 u monolitické betonové tyčové svislé konstrukce z 8.925 Kč na 10.150 Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru (nárůst o 13,72 %). U monolitické betonové plošné svislé konstrukce pak z 7.535 Kč na 8.570 Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru ve stejném období (nárůst o 13,73 %). Dle posledních údajů z cenovasoustava.cz došlo k počátku roku 2023 k dalšímu nárůstu v cenách. U monolitické betonové tyčové svislé konstrukce na 11.530 Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru a u monolitické betonové plošné svislé konstrukce pak na 9.730 Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

V důsledku růstu cen stavebních prací tedy může dojít ke zhoršené návratnosti investovaných prostředků Emitentem či snížení jeho zisků z investování, což může vést k jeho zhoršené kreditní kvalitě, a tedy i schopnosti řádně hradit závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### 2.1.2.1.5. *Riziko nezískání potřebných povolení a oprávnění*

Podnikání Emitenta je závislé na tom, zda společnosti, do kterých investuje, získají zejména stavební či jiné obdobné povolení pro realizaci jejich developerských projektů. Nezískání povolení k zahájení stavby těchto projektů v plánovaném termínu může způsobit pozdější realizaci projektu. Taková situace může Emitentovi způsobit značnou škodu v podobě zhoršení návratnosti jeho investic vlivem zpoždění, a tedy pozdního zaplacení i zhoršené kreditní kvality.



Jedná se tedy o riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů, zejména opožděné vydání rozhodnutí nezbytných k výstavbě nemovitostí (například územní rozhodnutí, stavební povolení, veřejnoprávní smlouvy, kolaudační souhlasy apod.) oproti termínu předpokládanému obchodním plánem příslušného projektu, případně stav, kdy realizace projektu je zcela znemožněna pro nevydání některého z potřebných veřejnoprávních dokumentů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Projekty Emitenta, resp. Skupiny, které jsou ve fázi čekání na vydání příslušného potřebného povolení, jsou blíže specifikovány v čl. 6.7.2 tohoto Základního prospektu, druhém odstavci pod body (iii) (2. etapa projektu), (vi), (vii), (viii), (ix) a (x).

#### *2.1.2.1.6. Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené právní vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti*

Emitent může díky nedostatečnému prověření nakupovaných nemovitostí opomenout právní vady nemovitostí, které mohou mít negativní dopad na tržní hodnotu těchto nemovitostí. Taková právní vada může být spojena například se smlouvami s nájemci v situaci, kdy by nemovitosti byly podle přesvědčení Emitenta nabývány bez váznoucího nájemního práva třetí osoby. Kromě toho může souviset s právně zajištěným přístupem k nemovitostem či mohou obsahovat právní vadu dokumenty vydané pro nemovitosti příslušnými orgány veřejné správy, resp. samosprávy, které ovlivňují možnosti další výstavby či rekonstrukce nemovitostí. V případě, že nastane tato situace, tak se projevuje ve znaleckém ocenění vlastněných nemovitostí. Snížení hodnoty majetku se projevuje poklesem hodnoty aktiv Emitenta i poklesem hodnoty vlastního kapitálu.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent se toto riziko bude snažit minimalizovat tím, že na akvizice nemovitostí bude využívat pro analýzu právních vad externí advokátní kanceláře, které se na tuto činnost specializují.

Emitentovi přitom není v tuto chvíli známa žádná taková vada u nemovitostí v jeho vlastnictví a ve vlastnictví jím vlastněných Dceřiných společností.

#### *2.1.2.1.7. Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené technickou vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti*

Emitent může díky nedostatečnému prověření nakupovaných nemovitostí opomenout technické vady nemovitostí, které mohou mít negativní dopad na tržní hodnotu těchto nemovitostí. Tyto technické vady mohou vést k tomu, že bude muset Emitent vynaložit neplánované investiční výdaje na to, aby tyto technické závady odstranil. V extrémním případě může technická vada ohrozit i statiku celé stavby či možnost zachování stávající budovy určené k rekonstrukci, což by vedlo ke zvýšeným investičním výdajům na její demolici a následnou výstavbu. V případě, že nastane tato situace, tak se projevuje ve znaleckém

ocenění vlastněných nemovitostí. Snížení hodnoty majetku se projevuje poklesem hodnoty aktiv Emitenta i poklesem hodnoty vlastního kapitálu.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent se toto riziko bude snažit minimalizovat tím, že na akvizice nemovitostí bude využívat pro analýzu technických vad nezávislé stavební inženýry.

Emitentovi přitom není v tuto chvíli známa žádná taková technická vada u nemovitostí v jeho vlastnictví a ve vlastnictví jím vlastněných Dceřiných společností.

#### 2.1.2.2. Riziko změny bankovní úvěrové politiky

Emitenta může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních projektů. A to prostřednictvím společností, do kterých investuje a které se věnují developerské činnosti. Jedná se kromě rizika změny úrokových sazeb, rovněž o změny parametrů bankovních úvěrů, které nesouvisí s úrokovou sazbou. Takovými změnami může být:

- (i) zvýšení požadavku na výši vlastních zdrojů Emitenta, resp. příslušné Dceřiné společnosti na celkových nákladech developerských projektů;
- (ii) zvýšení požadavku na hodnotu dosažených předprodejů před zahájením čerpání úvěrů;
- (iii) zvýšení nároků na generálního dodavatele stavby, čímž může dojít ke zdražení stavby;
- (iv) zvýšení požadavku na ziskovost projektů s cílem snížit bankovní kreditní riziko; a
- (v) vyloučení z možností financování některých developerských projektů.

Aktuální podmínky regulace hypotečních úvěrů jsou:

LTV (*Loan To Value*) – maximální povolená hodnota 90 % (devadesát procent) pro žadatele mladších 36 let pořizujících si nemovitost za účelem vlastního bydlení, v ostatních případech 80 % (osmdesát procent)

DSTI (*Debt Service to Income*) – maximální povolená hodnota je 50 % (padesát procent) pro žadatele mladších 36 let pořizujících si nemovitost za účelem vlastního bydlení, v ostatních případech 45 % (čtyřicet pět procent)

DTI (*Debt to Income*) - maximální povolená hodnota je 9,5 pro žadatele mladších 36 let pořizujících si nemovitost za účelem vlastního bydlení, v ostatních případech 8,5

Negativní změny bankovní úvěrové politiky vůči sektoru podnikání Emitenta by se projevily ve zvýšených nákladech na kapitál subjektů, do kterých Emitent investuje a mohly by v této souvislosti zhoršit finanční cash-flow Emitenta.

Kromě bankovního úvěrového financování Emitenta ovlivňuje podnikatelskou aktivitu Emitenta rovněž úvěrová politika bank v oblasti poskytování hypotečních úvěrů koncovým zákazníkům rezidenčních developerů, do kterých Emitent investuje. Takovou změnou úvěrové politiky

kromě úrokové sazby mohou být i jiné parametry. Negativními změnami v této oblasti mohou být:

- (i) zvýšení požadavku na výši vlastních zdrojů dlužníků vůči ceně nemovitosti;
- (ii) zvýšení požadavků na způsob prokázání kreditní kvality dlužníků; a
- (iii) vyloučení některých typů nemovitostí z předmětu možného financování.

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

#### 2.1.2.3. Riziko nesprávných analýz

Emitent v predikci vývoje trhu, na kterém hodlá investovat, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné. Zejména se jedná o nesprávné analýzy v oblasti odhadu přímých stavebních nákladů projektu a prodejních cen jednotek v developerských projektech realizovaných Emitentem. Nesprávná analýza poptávky rovněž může vést k nevhodné struktuře ploch u developerských projektů realizovaných společnostmi, do kterých Emitent investuje.

Riziko nesprávných analýz je vyšší v období, které je charakteristické mnoha změnami. A za takové období můžeme označit dobu, ve které Emitent tento Základní prospekt vyhotovuje. Turbulentní doba je dána mnoha faktory. Emitent považuje za důležité zmínit zejména tyto:

- (i) vysoké tempo růstu cenové hladiny v roce 2022 a velmi vysoká hladina základních úrokových sazeb v české ekonomice; a
- (ii) probíhající válečný konflikt mezi Ukrajinou a Ruskem.

Nesprávné analýzy tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### 2.1.3. Rizikový faktor významné nejistoty týkající se nepřetržitého trvání podniku (Auditorem ve zprávě Auditora k Řádné účetní závěrce 2022 dle ISA 570 – (going concern) zdůrazněná skutečnost)

Ve zprávě Auditora k Řádné účetní závěrce 2022 byla dle ISA 570 – (going concern) Auditorem zdůrazněna skutečnost v podobě významné nejistoty týkající se nepřetržitého trvání podniku (citace):

##### **„Zdůraznění skutečnosti: Významná nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku**

*Upozorňujeme na bod 12. přílohy účetní závěrky Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti, kde vedení Společnosti popisuje finanční situaci Společnosti a dále nutné předpoklady k zajištění schopnosti nepřetržitého trvání Společnosti. Tyto podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsány v tomto bodě mohou vytvářet nejistotu, která by mohla ovlivnit schopnost nepřetržitého trvání Společnosti. Tato účetní závěrka je sestavována za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“*

Bod 12. přílohy Řádné účetní závěrky 2022 uvádí (shrnutě) následující.

Emitent je společností založenou primárně s cílem v podobě financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů nebo poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch dceřiných či sesterských společností. Předpoklad nepřetržitého fungování Emitenta je založen na úspěšné realizaci developerských projektů a schopnosti získat externí financování pro další rozvoj. Emitent zvážil faktory, které mohou ovlivňovat jeho činnost a předpoklad nepřetržitého trvání Emitenta. Konkrétně se jednalo o makroekonomickou situaci, cenu stavebních prací, realizaci projektů dceřiných a sesterských společností, kterým bylo poskytnuto financování, rizika spojená s nemovitostmi – vývoj cen nemovitostí, riziko růstu ceny stavebních prací a rizika spojená s likviditou. Na základě takové analýzy byla Řádná účetní závěrka 2022 k 31.12.2022 sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Emitenta a neobsahuje tudíž žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

Pokud by však přeci jen nebyly naplněny předpoklady k zajištění schopnosti nepřetržitého trvání Emitenta a Emitent by tak byl zrušen, resp. vstoupil do likvidace bez právního nástupce, aniž by disponoval dostatečnými prostředky k uspokojení jeho závazků z Dluhopisů, může dojít k částečnému či úplnému nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Výše uvedené zdůraznění skutečnosti Auditorem, jako nezávislým ověřovatelem Řádné účetní závěrky 2022, lze přitom interpretovat tak, že rizika popisovaná Emitentem v bodě 12 přílohy Řádné účetní závěrky 2022 Emitenta, nevylučují, že může být v důsledku popsanych rizik ohrožena finanční stabilita Emitenta a dále tak, že z těchto důvodů existuje nikoli nevýznamné riziko úpadku Emitenta.

#### **2.1.4. Ostatní rizika**

##### **2.1.4.1. Riziko mladé společnosti**

Emitent je relativně mladou společností, která vznikla teprve v srpnu 2020. Její dosavadní existence není vypovídající pro doložení podnikatelské kompetence historickými hospodářskými výsledky. Emitent realizuje Klíčovou činnost Emitenta. Riziko mladé společnosti spočívá i v tom, že Emitent musí před zahájením své podnikatelské činnosti vytvořit potřebnou podnikatelskou infrastrukturu, jež se skládá zejména ze zajištění vhodného personálu pro své podnikatelské aktivity a vybudování dodavatelských vztahů. V této oblasti se Emitent spoléhá zejména na vazby vytvořené Jediným akcionářem jako jeho ovládající osobou, na které je v tomto směru závislý. Emitent jako mladá společnost nedisponuje významnou částí vlastního kapitálu skládající se z nerozděleného zisku.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

##### **2.1.4.2. Riziko ztráty klíčových osob**

Klíčovými osobami Emitenta jsou člen představenstva a konečný vlastník Emitenta, pan Pavel Rydzyk, předseda představenstva Emitenta, pan Lubomír Pecl, a dále předseda dozorčí rady Emitenta, pan Tomáš Paulík a člen dozorčí rady Emitenta, pan Luboš Urban. Tyto osoby spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost

je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ztráta těchto osob by se mohla negativně projevit ve schopnosti Emitenta úspěšně naplňovat předmět podnikání a negativně projevit v jeho schopnosti řádně plnit své závazky vůči věřitelům.

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikání Emitenta, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### 2.1.4.3. Riziko konkurence

Emitent je účastníkem hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta.

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikatelské činnosti, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### 2.1.4.4. Riziko rusko-ukrajinského válečného konfliktu

V současné době probíhá válečný konflikt na území státu Ukrajina, kterého se účastní jako agresor Ruská federace za účasti Běloruska. Tento konflikt si vyžádal astronomické materiální škody na území ukrajinského státu a tisíce obětí na obou stranách, a to včetně civilistů na ukrajinské straně. Přímé důsledky konfliktu pro českou ekonomiku jsou v tuto chvíli spojené zejména s následujícími průvodními jevy:

- (i) nárůst cen pohonných hmot;
- (ii) nárůst cen zemního plynu;
- (iii) nárůst cen elektrické energie;
- (iv) nárůst cen komodit obecně, které se dovážely do České republiky z Ruské federace a Ukrajiny;
- (v) nemožnost exportu zboží do Ruské federace a na Ukrajinu, a to zejména v souladu se sankcemi uplatněnými proti Ruské federaci; a
- (vi) celková politická a geopolitická nestabilita v regionu, ve kterém Emitent podniká.

Emitent podniká v oblasti výstavby developerských projektů zejména rezidenčního charakteru. Jako takový nemá přímé obchodní vazby v Ruské federaci ani na Ukrajině. Činnost Emitenta tak válečný konflikt na Ukrajině ovlivňuje pouze nepřímo.

Podle názoru Emitenta je nejpravděpodobnější, že válka na Ukrajině s sebou přinese tlak na to, aby HDP české ekonomiky rostlo pomaleji, či dokonce klesalo v nadcházejících letech a zároveň tato válka zvyšuje podle názoru Emitenta pravděpodobnost setrvání vysoké hladiny úrokových sazeb v české ekonomice. Zároveň však válka na Ukrajině s sebou přináší rovněž efekt obrovské migrační vlny do České republiky z řad ukrajinského obyvatelstva, u kterého se dá očekávat, že bude chtít setrvat na území České republiky dlouhodobě nebo i trvale. To přináší další tlak na straně poptávky po bydlení v České republice, zejména poptávky po nájemním bydlení.

Poptávka po bydlení v souvislosti s válkou na Ukrajině je ovlivňována více faktory. Existuje určitý logický předpoklad, že v souvislosti s migrací do České republiky dojde k nárůstu počtu osob žijících v České republice, což je spojené se zvýšenou potřebou kapacit bydlení. To může vést ke zvýšení poptávky po určitých typech bydlení. Zároveň tento jev ale může způsobit to, že se změní preference osob, které bydlení poptávají. Eminent nemusí správně vyhodnotit tyto změny a reflektovat změny v oblasti preferencí. Ovšem nově příchozí migranti do České republiky nemusejí fakticky významným způsobem posílit poptávku po vlastnictví nového bydlení. Z pohledu Emitenta se nárůst poptávky po bydlení může projevit jiným způsobem, který není pro Emitentovo podnikání pozitivní. Třeba tak, že se zvýší poptávka po nájemním bydlení. To Emitenta může potenciálně ovlivnit, pokud by společnosti realizující rezidenční development v jeho portfoliu rozhodly, že budou svůj majetek v podobě nově postavených bytů pronajímat ještě před jejich prodejem.

S migrací je rovněž spojen růst rizika negativních externalit plynoucích z lokace nemovitostí, do kterých Emitent investuje.

Dalším aspektem, který přináší vojenský konflikt na Ukrajině, je obrovský tlak na růst cen energetických a průmyslových komodit. Ty se pak v českém prostředí projevují silnými vnějšími inflačními tlaky. To zvyšuje pravděpodobnost delšího trvání období vysokých úrokových sazeb v české ekonomice. Vysoké úrokové sazby pak vytvářejí prostředí, které může vést k celkové nižší poptávce po nákupu rezidenčních nemovitostí ze strany českého obyvatelstva. To má příčinu jednak v nižší dostupnosti hypotečních úvěrů a zároveň vytváření alternativního zhodnocení kapitálu u konvenčních bankovních produktů nebo státních dluhopisů či fondů do státních dluhopisů investujících. V důsledku toho může být vytvořen tlak na snížení cen rezidenčních nemovitostí.

Z pohledu mezinárodní alokace kapitálu roste i geopolitické riziko České republiky jako prostředí pro investování. To může vést k tomu, že zahraniční investoři budou ochotni méně investovat do nemovitostí v České republice, čímž bude oslabena část poptávky.

I k datu vyhotovení Základního prospektu platí, že válečný konflikt na Ukrajině je stále zdrojem potenciální ekonomické nestability v řadě podnikatelských oborů. Emitenta ovlivňuje nepřímo zejména tím, že vysoký růst cen energetických komodit přispěl k vysoké inflaci v České republice v roce 2022 a na počátku roku 2023. Inflace pak nepřímo vyvolala tlak na zvýšení úrokových sazeb v české ekonomice.

V tuto chvíli není jasné, jak dlouho bude válečný konflikt na Ukrajině trvat. Předvídat další vývoj tohoto konfliktu a jeho všech možných důsledků považuje Emitent za mimořádně obtížné. Konflikt na Ukrajině je tak zásadního charakteru, že posouvá geopolitickou rovnováhu v celé Evropské unii, a bude mít dalekosáhlé důsledky na mezinárodní vztahy, pohyb zboží a osob, kapitálové a finanční trhy, fiskální i monetární politiku států na globální úrovni.

#### 2.1.4.5. Vliv makroekonomické situace na podnikání Emitenta

V současné době je česká ekonomika zatížena vysokou hladinou úrokových sazeb, výrazným zpomalením hospodářského růstu a rychle rostoucím zadlužováním veřejných financí.

Emitent spatřuje riziko v případě déle přetrvávající měnové politiky vysokých úrokových sazeb, což by se negativně odráželo na ceně jeho aktiv a zároveň by to prodražovalo náklad na jeho cizí zdroje.

Dopad tempa růstu HDP do podnikání Emitenta je velmi omezený, protože jako takový neovlivňuje přímo poptávku po nemovitostech. Růst cenové hladiny rovněž není na úrovni spotřebitelských cen pro Emitenta podstatnou veličinou. Naopak podstatnou veličinou pro Emitenta je vývoj cen stavebních prací a materiálů, o kterém pojednává „*Riziko růstu ceny stavebních prací*“ obsažené v čl. 2.1.2.1.4 tohoto Základního prospektu.

#### 2.1.4.6. Potenciální střet zájmů osoby ovládající Emitenta

Emitent je mladou společností, jejímž konečným vlastníkem a konečnou ovládající osobou je pan Pavel Rydzyk, který je zároveň konečnou ovládající osobou celé Skupiny. V důsledku toho existuje možnost potenciálního střetu zájmů pana Pavla Rydzyka, který by mohl teoreticky poškodit investory do Dluhopisů upřednostněním zájmů Skupiny nad zájmy Emitenta.

Emitent na toto potenciální riziko investory upozorňuje, ovšem je si vědom své povinnosti jednat s péčí řádného hospodáře, která vyplývá ze zákona.

#### 2.1.4.7. Rizika související se šířením viru SARS-CoV-2 (COVID-19)

Z hlediska vlivu pandemie na podnikání Emitenta existují na základě dosavadních historických zkušeností následující rizika a hrozby:

##### *Riziko lockdownu*

Vládní opatření mohou opět vést k tzv. lockdownu, neboli situaci, kdy je státem nařízené omezení pohybu osob či možnosti jejich setkávání a cestování. Toto riziko negativně ovlivňuje práci každé Emitentem financované společnosti v rámci přípravy projektů, když se potřebuje setkávat s jednotlivými účastníky procesu přípravy projektu, jako jsou architekti, projektanti, právníci, ekonomové nebo finanční partneři. Zároveň toto riziko výrazně zasahuje i do vztahu se zákazníky každé Emitentem financované společnosti, protože představuje omezení možnosti živých prohlídek nemovitostí u dokončených projektů.

##### *Riziko legislativních změn*

Pandemie COVID-19 ukázala, že v rámci legislativní nouze byla přijata celá řada legislativních opatření negativně ovlivňující podnikání v oblasti nemovitostí. Například byla dočasně omezena vlastnická práva vlastníků nemovitostí ve vztahu k neplaticím nájemníkům. (Znovu)vydání těchto opatření při zhoršení pandemické situace nelze do budoucna vyloučit, a tím ani negativní dopad na podnikání Emitentem financovaných společností.

##### *Riziko dalšího hospodářského propadu ekonomiky*

Další výrazný pokles HDP v ČR by představoval pro Emitenta výrazné riziko na více frontách. Mohlo by dojít k poklesu poptávky po jím financovaných nemovitostech, mohlo by dojít k výraznému poklesu zájmu dalších finančních partnerů financovaných projektů, jako jsou banky nebo zájemci o Dluhopisy vydávané Emitentem. V důsledku toho by Emitent a jím financované společnosti nemuseli být schopni zajistit dostatek finančních prostředků pro realizaci svých investic.

##### *Riziko prodloužení jednání veřejných institucí a zdržení v získávání veřejnoprávních povolení*

Případné omezení činnosti veřejnoprávních institucí v reakci na zhoršení pandemického stavu může vést k tomu, že dojde k prodloužení jednání těchto institucí a tím i k delšímu řízení o

získání veřejnoprávních vyjádření a následně i samotných stavebních či jiných obdobných povolení projektů, do kterých Emitent investuje.

#### *Riziko onemocnění klíčových osob*

Pandemická situace představuje zvýšené zdravotní riziko pro Emitenta, jeho interní pracovníky i externí spolupracující osoby, stejně tak i pro pracovníky společností, které Emitent financuje. V důsledku toho může dojít k narušení harmonogramu investic Emitenta.

#### *Riziko nedostatečných kapacit*

Pandemie způsobila a může i nadále způsobit akutní nedostatek potřebných materiálů nebo pracovní síly, které projekty, které Emitent financuje, potřebují pro realizaci. Tento akutní nedostatek může být způsoben omezeními, která jsou reakcí na pandemickou situaci, ze strany veřejnoprávních institucí v dopravě či migraci osob.

Pandemie COVID-19 je globálním fenoménem, který je velice obtížné předvídat. V důsledku této pandemie došlo k finančním potížím řady podnikatelských skupin, ovšem pro řadu společností představoval i podnikatelskou příležitost dosáhnout vyšších zisků. Ceny nemovitostí v průběhu pandemie COVID-19 spíše stoupaly. Jako poměrně pravděpodobné vysvětlení se dá označit vysoká poptávka investorů po hmotných investičních aktivech. Zejména pak bytech.

## **2.2. Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům**

Investice do Dluhopisů je riziková. Při investování do Dluhopisů mohou investoři ztratit hodnotu celé své investice nebo její části. Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

### **2.2.1 Rizika vztahující se k finanční oblasti**

#### **2.2.1.1 Riziko jen limitovaných omezení pro dluhové financování Emitenta**

Emisní podmínky neobsahují žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta či objemu a podmínek jakéhokoli budoucího vydávání finančních nástrojů Emitentem, s výjimkou závazku Emitenta, že do doby, než Emitent uhradí závazky plynoucí z Dluhopisového programu, nepřekročí výše jeho zadlužení 85 % (osmdesát pět procent), který se však aplikuje pouze na situace, kdy bude Emitent sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, kterou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu povinně ani dobrovolně nesestavuje. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování či vydání dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky investorů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování či k vydání takových dalších Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a s dalším vydáváním Dluhopisů (či jiných obdobných nástrojů) Emitentem roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním částek z Dluhopisů.

Aktuální výše zadlužení Emitenta je 921.950 tis. Kč a 460 tis. EUR, z toho odpovídá aktuální výši závazků Emitenta z vydaných Dluhopisů, kdy aktuální výše těchto závazků činí právě 921.950 tis. Kč a 460 tis. EUR. Bilanční suma Emitenta k 31.12.2022 činila 787.127 tis. Kč.



### 2.2.1.2 Riziko neexistence konsolidované účetní uzávěrky k datu vyhotovení Základního prospektu

Emitent se v bodě Emisních podmínek nazvaném jako „Maximální limit zadlužení Emitenta“ zavázal, že bude dodržovat ukazatel maximálního limitu zadlužení kalkulovaný na základě konsolidovaných finančních výkazů. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent konsolidované finanční výkazy nesestavuje a ani se na něj tudíž nevztahuje povinnost takové konsolidované finanční výkazy sestavovat a zveřejňovat. Poprvé bude mít tuto povinnost dle svého předpokladu za rok 2023.

Riziko spočívá v tom, že plnění závazků z Emisních podmínek je navázáno na odlišný typ finančních výkazů, než který v současné době Emitent sestavuje a je povinen sestavovat, a tedy že až do okamžiku dobrovolného sestavování konsolidované účetní závěrky Emitentem či vzniku povinnosti Emitenta sestavovat konsolidovanou účetní závěrku se na Emitenta závazek obsažený v bodě Emisních podmínek nazvaném jako „Maximální limit zadlužení Emitenta“ nevztahuje.

### 2.2.1.3 Riziko likvidity

Nelze vyloučit riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Dluhopisy budou nabízeny investorům v České republice.

### 2.2.1.4 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.

Nelze zcela vyloučit riziko úpadku Emitenta ani Skupiny, což by nepochybně mělo za následek splacení výnosů nebo jistiny Dluhopisů pouze v omezené výši. V případě úpadku Emitenta či Skupiny Emitenta lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek Vlastníků Dluhopisů.

### 2.2.1.5 Riziko předčasného splacení

Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, 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.

### 2.2.1.6 Riziko inflace

Na případné výnosy z investice do Dluhopisů má vliv hodnota inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Současně v případě, kdy hodnota

inflace překročí nominální výnos z Dluhopisu, realizuje Vlastník Dluhopisu záporný reálný výnos. Dluhopisy nemají žádnou protiinflační složku.

Aktuální míra inflace (měsíc duben 2023) dosahuje v ČR hodnoty 16,2 %. Výrazný nárůst inflace nastal v druhé polovině roku 2021 a hlavně pak v průběhu roku 2022, kdy inflace postupně překonala mety 10 % v únoru 2022, následně 12 % v březnu 2022 a 16 % v květnu 2022. V říjnu 2022 poklesla meziroční výše inflace na 15,1 %, následně v lednu 2023 vzrostla na 17,5 %. Údaj z dubna 2023 je meziroční inflace ve výši 16,2 %. Výše zmiňovaný růst úrokových sazeb byl reakcí ČNB zejména na tuto zrychlující inflaci.

#### 2.2.1.7 Riziko pevně určeného výnosu

Dluhopisy mohou mít vedle pohyblivé výnosové míry též pevně danou výnosovou míru, která se nebude v průběhu trvání Dluhopisů měnit, resp. pevně danou výnosovou míru pro jednotlivá Výnosová období. Cena Dluhopisu proto může být ovlivněna budoucím vývojem tržních úrokových sazeb. Instrumenty s pevně danou výnosovou mírou obvykle reagují poklesem hodnoty při růstu úrokových sazeb.

#### 2.2.1.8 Riziko variabilního výnosu a riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb PRIBOR či EURIBOR jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevně určeným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos běžných dluhopisů za stejné období.

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je také vystaven riziku, že referenční sazbu PRIBOR či EURIBOR nebude možné určit standardním způsobem (tj. jejím zjištěním na straně PRIBOR/EURIBOR společností Reuters nebo na jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) z objektivních důvodů jako je porucha trhu či výpadek informačního systému. Pokud není možné Referenční sazbu pro Výnosové období zjistit, bude jako Referenční sazba použit aritmetický průměr (zaokrouhlený na čtyři desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň tři banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako depozitum v českých korunách, případně v měně euro na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období. Tyto oznámené sazby použité pro stanovení referenční sazby mohou být nižší než referenční sazba, pokud by byla stanovena standardním způsobem, což může mít za následek, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než by byl v případě standardního stanovení referenční sazby.

#### 2.2.1.9 Na případný výnos 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 s případnou účastí Dluhopisu

ve vypořádacím systému. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky placené třetím osobám 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).

#### 2.2.1.10 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.

#### 2.2.1.11 Měnové riziko u Dluhopisů denominovaných v měně EUR

Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně EUR (tedy v jiné měně než v českých korunách) je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit hodnotu konečného výnosu či hodnotu částky při splacení takových Dluhopisů, při jejich vyjádření v českých korunách. Například změna v hodnotě měny EUR vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v měně EUR a příslušnou změnu korunové hodnoty úrokových plateb z takového Dluhopisu prováděných v měně EUR. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Emitent bude platit jistinu a úrok z Dluhopisů denominovaných v měně EUR právě v měně EUR. To představuje určitá rizika související se směnnou měn, jestliže finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů jsou převážně denominovány v jiné měně, než je měna EUR. Tyto zahrnují riziko, že dojde k výrazné změně měnových kurzů (včetně změn zapříčiněných devalvací měny EUR, či revalvací jiné měny, nežli měny EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů) a riziko, že úřady s jurisdikcí nad takovou jinou měnou, nežli měnou EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů a/nebo měnou EUR mohou uvalit či pozměnit měnové restriktce. Například ČNB mezi lety 2013 a 2017 prováděla měnové intervence, tak aby udržela směnný kurz CZK/EUR na stanovené úrovni. Nárůst hodnoty měny, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů, v poměru k měně EUR může vést z pohledu Vlastníka Dluhopisu takového Dluhopisu k poklesu (i) výnosu z Dluhopisu, (ii) jistiny Dluhopisu a (iii) tržní hodnoty Dluhopisu. Vláda a finanční úřady, včetně ČNB, mohou uvalit (tak jak již některé v minulosti učinily) měnové restriktce, které mohou nepříznivě ovlivnit aplikovatelný měnový kurz či možnost Emitenta činit výplaty ve vztahu k Dluhopisům. Výsledkem pak může být skutečnost, že Vlastníci Dluhopisů takových Dluhopisů obdrží nižší úrok či jistinu, než jakou očekávali, nebo žádný úrok či jistinu, nebo že z jejich pohledu poklesne hodnota Dluhopisů.

### **2.2.2 Rizika týkající se právního režimu**

#### 2.2.2.1 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální

nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

V případě, že by potencionální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

### **2.2.3 Ostatní rizika**

#### 2.2.3.1 Riziko neexistence ručitele

Žádná ze společností ze Skupiny ani jiná osoba se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná společnost ze skupiny Emitenta ani jiná osoba, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky Vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi. To může vést na straně Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### 2.2.3.2 Žádný agent pro výpočty

Emitent ve vztahu k Dluhopisům vykonává činnost agenta pro výpočty, to znamená, že výpočty výnosů Dluhopisů a všech dalších hodnot provádí Emitent, nikoli třetí osoba. To však nevyklučuje, aby Emitent v budoucnu pověřil funkcí agenta pro výpočty jinou osobu.

Pokud Emitent jedná jako Agent pro výpočty nebo pokud Agent pro výpočty je přidružený subjekt Emitenta, existuje možnost střetu zájmů Agentu pro výpočty a Vlastníků Dluhopisů. Agent pro výpočty je oprávněn učinit řadu určení, která mají vliv na Dluhopisy. Jedná se o činnosti spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů, konkrétně pak zejména zjišťování Referenční sazby, výpočet Referenční sazby v případě, že není možné zjistit Referenční sazbu ani náhradním způsobem předvídaným v Emisních podmínkách, a pro účely související s Případy výpadku trhu dále rozhodování o významnosti přerušení či omezení obchodování na trhu s výpadkem s příslušným podkladovým aktivem, za kterého se počítá Referenční sazba, a posuzování, zda v důsledku určité události dochází k významnému zániku či narušení schopnosti účastníků na trhu běžně provádět transakce s příslušnými aktivy nebo zjišťovat jejich tržní ocenění na příslušném trhu s výpadkem. Tato určení by mohla mít nepříznivý dopad na hodnotu Dluhopisů a na částky splatné investorům podle podmínek Dluhopisů.

### **3. PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ**

*Níže jsou uvedeny informace o Dluhopisech a jejich nabídce požadované Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení 2019/980**“), v rozsahu, ve kterém tyto informace nejsou do detailu zahrnuty v ostatních částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole 4 (Společné emisní podmínky) a příslušných Konečných podmínkách.*

#### **3.1 Podmínky nabídky**

##### **3.1.1 Podmínky, statistické údaje o nabídce, očekávaný harmonogram a podmínky žádosti o nabídku**

3.1.1.1 Dluhopisy mohou být nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění.

3.1.1.2 Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena v Konečných podmínkách.

3.1.1.3 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně celkové částky nabídky, lhůty, popisu postupu pro žádost, maximální částky žádosti, metody a lhůty pro splácení a způsobu a data zveřejnění výsledků nabídky, jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

3.1.1.4 Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá Emise.

##### **3.1.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů**

3.1.2.1 Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím a zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Manažera nebo Administrátora Emise Dluhopisů (jak jsou definováni ve Společných emisních podmínkách).

3.1.2.2 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně postupu pro oznámení přidělené částky žadatelům a toho, zda může obchodování začít před učiněním oznámení, jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

##### **3.1.3 Stanovení ceny**

3.1.3.1 Očekávaná cena, za kterou budou Dluhopisy nabízeny, a případně též postup jejího zveřejnění bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

3.1.3.2 V příslušných Konečných podmínkách budou rovněž uvedeny všechny náklady a daně zvlášť určované na vrub investora.

### **3.1.4 Umístění a upisování**

3.1.4.1 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně názvů a adres koordinátorů celkové nabídky, platebních zástupců a depozitních zástupců, případně osob, které se zavázaly k úpisu či umístění Dluhopisů, a data uzavření smlouvy o upsání jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

### **3.2 Přijetí k obchodování a způsob obchodování**

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

### **3.3 Relativní pořadí přednosti cenných papírů v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti, popřípadě včetně informací o úrovni podřízenosti daných cenných papírů**

Dluhopisy jsou vydávány jako nepodřízené. Dluhopisy nemají v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti žádné prioritní pořadí, potažmo postavení. Dluhopisy (a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) tak zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné Emise Dluhopisů stejně.

Emitent není úvěrovou institucí ani investičním podnikem, proto se na něj neaplikuje SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/59/EU ze dne 15. května 2014, kterou se stanoví rámec pro ozdravné postupy a řešení krize úvěrových institucí a investičních podniků a kterou se mění směrnice Rady 82/891/EHS, směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/24/ES, 2002/47/ES, 2004/25/ES, 2005/56/ES, 2007/36/ES, 2011/35/EU, 2012/30/EU a 2013/36/EU a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 a (EU) č. 648/2012.

#### 4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy se řídí těmito Emisními podmínkami (jak jsou definovány níže) a dále příslušným Doplnkem dluhopisového programu (jak je definován níže).

Tyto společné emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou stejné pro jednotlivé emise Dluhopisů a budou pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů upřesněny příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Dluhopisům bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 25081489, spisová značka B 4308 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

V Doplnku dluhopisového programu bude uvedeno, zda příslušná emise Dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude vydávání jednotlivých emisí Dluhopisů zabezpečovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb spojených s vydáním Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním (dále také jen „**Manažer**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami v souvislosti s Dluhopisy zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora emise Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb uzavřené s Emitentem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude stejnopis Smlouvy s administrátorem k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně (dále jen „**Určená provozovna**“), jak je uvedena v čl. 4.11.1.2 těchto Emisních podmínek, a na webové stránce Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“, kde může mít kdokoliv volný přístup ke Smlouvě s administrátorem. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem důkladně obeznámili, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Agent pro výpočty**“), a to na základě Smlouvy s administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

Tyto Emisní podmínky obsahují pojmy, jež jsou vysvětleny v příslušných ustanoveních Emisních podmínek a dále pak souhrnně v čl. 4.15 s výjimkou pojmů společných pro celý Základní prospekt, které jsou definovány přímo v Základním prospektu.

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Emisemi dluhopisů, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, v následujícím rozsahu.

V intencích ZPKT Emitent podléhá dohledu ČNB na základě jeho § 135 odst. 1 písm. za), neboť je osobou, na kterou se vztahují povinnosti nebo zákazy podle Nařízení 2017/1129. Lze konstatovat, že v těchto intencích ČNB dohlíží nad povinnostmi Emitenta souvisejícími s veřejnou nabídkou Dluhopisů. V rámci této dohledové pravomoci může ČNB uložit Emitentovi v případě, že Emitent poruší ZPKT, rozhodnutí vydané podle ZPKT nebo Nařízení 2017/1129, opatření k nápravě zjištěného nedostatku odpovídající povaze porušení a jeho závažnosti. Dále může zejména zakázat nebo pozastavit nejdéle na dobu 10 (deseti) pracovních dnů veřejné nabízení Dluhopisů, může zakázat nebo pozastavit propagaci nebo oznámení týkající se veřejné nabídky Dluhopisů, uložit opatření podle čl. 32 odst. 1 písm. a), d) až h) a j) až m) Nařízení 2017/1129, či uveřejnit informaci o tom, jaká je povaha protiprávního jednání a identifikaci Emitenta jako osoby, která takto jednala, včetně identifikace osoby, která jednala za Emitenta. Splnění opatření k nápravě nebo jiného opatření podle ZPKT vymáhá ČNB donucovací pokutou. V rámci správního trestání má také ČNB dle § 183 ZPKT pravomoc udělit Emitentovi pokutu za porušení tam uvedených článků Nařízení 2017/1129 z titulu odpovědnosti Emitenta za přestupek. Jedná se o promítnutí požadavků Nařízení 2017/1129, kdy ČNB má mít nad Emitentem a Emisemi dluhopisů v souladu s vnitrostátním právem dohledové a vyšetřovací pravomoci uvedené v článku 32 uvedeného nařízení a pravomoc ukládat správní sankce a jiná správní opatření uvedená v článku 38 uvedeného nařízení.

ČNB posuzuje Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených a při schvalování Základního prospektu tak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta, přičemž schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

#### **4.1 Obecná charakteristika dluhopisů**

##### **4.1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů**

4.1.1.1 Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vytvořeny podle právních předpisů České republiky a mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

4.1.1.2 Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v euro.

4.1.1.3 Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.

4.1.1.4 Pohledávky Vlastníků Dluhopisů nebudou nijak zajištěny.

4.1.1.5 S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

##### **4.1.2 Oddělení práva na výnos, převod Dluhopisů a vlastníci Dluhopisů**

4.1.2.1 Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisů se vylučuje.



#### 4.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

#### 4.1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů

- (i) V případě zaknihovaných Dluhopisů se „**Vlastníkem Dluhopisu**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři (který je pověřen vedením záznamů zaknihovaných Dluhopisů) či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent i Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.
- (ii) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

#### 4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů

- (i) Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu s § 524 OZ hromadnou listinou.
- (ii) Práva spojená s listinnými Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, jíž byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále také jen „**Vlastník Dluhopisu**“).
- (iii) Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“). Emitent může v příslušném Doplnku dluhopisového programu pověřit jinou osobu s příslušným oprávněním uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Jakákoliv změna v Seznamu Vlastníků Dluhopisů je změnou provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna. Zápis do Seznamu Vlastníků Dluhopisů má však jen deklaratorní, nikoliv konstitutivní povahu.
- (iv) Vlastnické právo k listinným Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.
- (v) K účinnosti převodu listinného Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem Dluhopisu; Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) nebo

jiná osoba uvedená v příslušném Doplňku dluhopisového programu, zapíše změnu Vlastníka Dluhopisu do Seznamu Vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.

- (vi) Osoby, které budou vlastníky listinného Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu Vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta. V případě, že osoba, která je vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů nebo že zápis v Seznamu Vlastníků Dluhopisů neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu podle bodu (v) tohoto čl. 4.1.2.4 výše, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplňku dluhopisového programu.
- (vii) Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent a Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu.

## **4.2 Datum a způsob emise dluhopisů, emisní kurz**

### **4.2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta**

4.2.1.1 Datum emise každé emise Dluhopisů a Emisní lhůta budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

4.2.1.2 Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy

- (i) v menší celkové jmenovité hodnotě příslušné emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, jestliže se do konce lhůty pro upisování nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu příslušné emise Dluhopisů; nebo
- (ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

4.2.1.3 Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě:

- (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů; a/nebo
- (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě příslušné emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí.

4.2.1.4 Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě příslušné emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplněku dluhopisového programu nižší či vyšší rozsah případného zvýšení celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů.

4.2.1.5 Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

#### **4.2.2 Emisní kurz**

4.2.2.1 Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

4.2.2.2 Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem tak, že po určitou dobu bude odpovídat určitému procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, přičemž pro následující období může být emisní kurz Emitentem určen tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

4.2.2.3 Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise nebo i po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty může být určen i tak, že bude odpovídat určitému procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, které bude nižší než 100 % (jedno sto procent) jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů.

#### **4.2.3 Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů**

4.2.3.1 Způsob a místo úpisu, způsob a místo případného předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

### **4.3 Status a zajištění dluhopisů**

#### **4.3.1 Status Dluhopisů**

4.3.1.1 Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

4.3.1.2 Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

#### **4.3.2 Zajištění Dluhopisů**

4.3.2.1 Splacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není nijak zajištěno.

#### **4.4 Prohlášení a závazky Emitenta**

##### **4.4.1 Prohlášení Emitenta**

4.4.1.1 Emitent je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.

4.4.1.2 Dle vědomí Emitenta nebyly podniknuty žádné kroky směřující ke zrušení nebo zániku Emitenta.

4.4.1.3 Emitent získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Emitenta nebo třetích osob, požadovaná k vydání těchto Emisních podmínek, Smlouvy s administrátorem (je-li uzavřena) a k vydání Dluhopisů a učinění všech právních jednání požadovaných pro platné uzavření těchto dokumentů a k plnění dluhů a povinností z nich vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

4.4.1.4 Emitent nepodal dlužnický insolvenční návrh, návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.

4.4.1.5 Žádný soud nerozhodl o úpadku Emitenta, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Emitentovi reorganizaci.

4.4.1.6 Emitent nezačal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.

4.4.1.7 Emitent není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nespĺňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), či obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie.

4.4.1.8 Emitent nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku.

4.4.1.9 Valná hromada ani žádný soud nerozhodli o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace.

4.4.1.10 Emitentovi není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že ve vztahu k Emitentovi v období za předešlých 12 (dvanácti) měsíců zahájeno a/nebo probíhalo a/nebo hrozilo jakékoliv soudní, rozhodčí a/nebo správní řízení, které by mohlo negativně ovlivnit jeho hospodářskou nebo finanční situaci.

4.4.1.11 Jakékoliv odvody, podání nebo oznámení, ke kterým byl anebo je Emitent povinen z hlediska českých daňových předpisů, byly Emitentem, dle nejlepšího vědomí Emitenta, řádně a včasné učiněny. Emitent nemá žádné daňové nedoplatky, není žádným způsobem v prodlení s plněním jakékoliv jiné své povinnosti a nevede žádný

spor s finančními nebo jakýmkoliv jinými podobnými orgány a současně si není vědom žádných skutečností, které by v budoucnu mohly k takovýmto sporům, nedoplatkům a/nebo prodlením vést.

#### **4.4.2 Závazky Emitenta**

##### **4.4.2.1 Vyplácení výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů**

Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a Vlastníkům Dluhopisů splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách příslušné Emise Dluhopisů.

##### **4.4.2.2 Maximální limit zadlužení Emitenta**

Emitent se zavazuje, že do doby, než Emitent uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, nepřekročí výše jeho zadlužení 85 % (osmdesát pět procent).

Pro tyto účely bude výše zadlužení Emitenta v rámci konsolidované rozvahy vypočítána podle vzorce Cizí zdroje / Upravená hodnota aktiv, kde

Cizí zdroje .... budou představovat hodnotu položky konsolidované rozvahy Emitenta na straně pasiv označenou jako „Cizí zdroje“ nebo takovou jinou rovnocennou položku, která jí v budoucnu v konsolidovaných rozvahách nahradí;

Upravená hodnota aktiv ... bude zjištěna pomocí úpravy hodnoty aktiv konsolidované rozvahy Emitenta takovým způsobem, že účetní hodnota hmotného nemovitého majetku v konsolidované rozvaze Emitenta bude nahrazena hodnotou z nezávislého znaleckého posudku na tržní cenu takových nemovitostí, která bude zjišťována oceněním aktuální tržní hodnoty předmětných nemovitostí zpracovaným vždy některým ze znalců akceptovaných jednou z následujících bank: Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s. nebo Komerční banka a.s., přičemž takové ocenění bude provedeno vždy podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena konsolidovaná účetní závěrka, z níž bude výše uvedený ukazatel počítán, a metoda ocenění se bude lišit v závislosti na charakteru oceňované nemovitosti, kdy u rezidenčních nemovitostí se bude jednat s vysokou pravděpodobností o srovnávací tržní ocenění, u komerčních nemovitostí pak spíše o ocenění postavené na výnosové metodě.

Výpočet výše uvedeného ukazatele bude proveden podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena konsolidovaná účetní závěrka, z níž bude výše uvedený ukazatel počítán.

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku 1x (jedenkrát) ročně, a to zveřejněním informace, včetně zjištěné tržní ceny oceňovaných nemovitostí a včetně výše popsaného ukazatele, na svých internetových stránkách [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“. Informace, včetně zjištěné tržní ceny oceňovaných nemovitostí a včetně výše popsaného ukazatele, budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro jejich zobrazení.

Informaci, včetně zjištěné tržní ceny oceňovaných nemovitostí a výše popsaného ukazatele, bude Emitent takto zveřejňovat vždy do 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu.

Závazek dle tohoto čl. 4.4.2.2 se však uplatní pouze pokud a potud Emitent sestavuje v dané době konsolidovanou účetní závěrku, jejíž součástí je konsolidovaná rozvaha. Zjišťování hodnoty zadlužení Emitenta dle tohoto článku tohoto Základního prospektu je tak vázáno na konsolidovanou účetní závěrku Emitenta, jejíž součástí je konsolidovaná rozvaha. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však nemá Emitent povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, a tuto ani nesestavuje.

#### 4.4.2.3 Zákaz zatížení majetku

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v souladu s jejich emisními podmínkami nezajistí Závazky (jak jsou definovány v kapitole 4.15) zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům, ani nedovolí takové zajištění Závazků, pokud nejpozději současně se zřízením takového zajištění Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky.

Ustanovení neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, ať již jde o práva zřízená do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, či zřízená kdykoliv po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům:

- (i) váznoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta; nebo
- (ii) váznoucí na nemovitých věcech ve vlastnictví Emitenta nebo případných Dceřiných společností; nebo
- (iii) váznoucí na podílech Emitenta ve společnostech ve Skupině (jsou-li takové); nebo
- (iv) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (v) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem; nebo
- (vi) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů; nebo
- (vii) váznoucí na majetku Emitenta v souvislosti se soudním nebo správním řízením v případě, že Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

#### 4.4.2.4 Účelové využití finančních prostředků z Dluhopisového programu

Emitent je oprávněn použít finanční prostředky získané Dluhopisovým programem výhradně k následujícím činnostem a účelům (každá a každý z nich jednotlivě i všechna a všechny společně dále jen „**Účel využití prostředků z Dluhopisů**“):

- (i) akvizice nemovitostí nacházejících se na území České republiky či Nemovitostních společností vlastnících nemovitosti převážně nemovitosti na území České republiky;

- (ii) poskytnutí dluhového či ekvinitního financování Dceřiným společností za účelem vyvíjení developerské činnosti;
- (iii) krytí nákladů spojených s vydáváním a úpisem Dluhopisů, které jsou vydávány na základě Dluhopisového programu;
- (iv) krytí nákladů souvisejících s akvizicí nemovitostí či Nemovitostních společností, jako jsou vedlejší náklady akvizice v podobě technických či ekonomických posudků, analýz, právních služeb nebo správních poplatků.

#### 4.4.2.5 Zákaz přeměn s negativním dopadem

Emitent se zavazuje nezúčastnit se fúze, rozdělení či jiné formy přeměny společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou případů, kdy budou splněny následující podmínky:

- (i) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) budou sídlit na území některého členského státu Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska, Kanady, nebo Spojených států;
- (ii) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) převezmou veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Emisí dluhopisů vznikly v plné výši, nebo v případě, kdy bude nástupnickou společností rovněž Emitent budou tyto společnosti ručit za veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Emisí dluhopisů vznikly v plné výši; a
- (iii) v důsledku přeměny nenastane Případ neplnění závazků dle čl. 4.9.1 Emisních podmínek.

#### 4.4.2.6 Negativní závazek

- (i) Emitent z peněžních prostředků získaných z Emisí dluhopisů neposkytne úvěry, zápůjčky či jiné formy dluhového financování takovým osobám a takovým způsobem, který by byl v rozporu s obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), a Emitent se tak ani nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv Dceřiné společnosti, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a Dceřinou společností mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 ZISIF, aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti ZISIF podle § 2 až 4 ZISIF; a
- (ii) Emitent se dále nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv Dceřiné společnosti, jejíž hlavní podnikatelskou činností je případně poskytování úvěrů či zápůjček třetím stranám (tj. společností nebo fyzickým osobám mimo Skupinu), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a Dceřinou společností mohlo dojít k porušení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zejména jeho ustanovení § 2.

## 4.5 Výnos

### 4.5.1 *Obecně*

4.5.1.1 Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, nebo variabilní úrokovou sazbou.

4.5.1.2 Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.

4.5.1.3 Výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené v souladu s tímto čl. 4.5.

4.5.1.4 Výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty výnosů.

4.5.1.5 Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude u Dluhopisů s pevným výnosem nadále nabíhat výnos při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.2.1 a u Dluhopisů s variabilním výnosem při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.3 až do dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo v případě, kdy je jmenován Administrátor, až do dne, kdy Administrátor 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.

4.5.1.6 Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka 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 čl. 4.5.4.1.

4.5.1.7 Dluhopisy nenesou derivátovou složku výnosu.

### 4.5.2 *Dluhopisy s pevným výnosem*

4.5.2.1 Budou-li Dluhopisy úročeny pevnou úrokovou sazbou, budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplněku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplněku dluhopisového programu.

### 4.5.3 *Dluhopisy s variabilním výnosem*

4.5.3.1 Budou-li Dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, budou úročeny sazbou uvedenou v Doplněku dluhopisového programu, která bude součtem:



(i) Referenční sazby (jak je definována níže) zjištěné Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) ke Dni stanovení Referenční sazby (jak je definován níže);  
a

(ii) marže uvedené v Doplnku dluhopisového programu.

4.5.3.2 Doplněk dluhopisového programu může stanovit různé výše marže pro různá Výnosová období.

4.5.3.3 „Referenční sazbou“ se rozumí sazba PRIBOR (*Prague InterBank Offered Rate*) či EURIBOR (*Euro InterBank Offered Rate*). Ve vztahu ke každému Výnosovému období se Referenční sazba stanoví jako úroková sazba v procentech p.a., která je pro příslušné období (jednoměsíční, tříměsíční, šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období, uvedena jako nabídková sazba mezibankovního trhu pro prodej depozit společností Reuters na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu PRIBOR, strana EURIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu EURIBOR (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) v nebo kolem 11 hod. dopoledne středoevropského času v Den stanovení Referenční sazby.

Informace o minulé a budoucí výkonnosti sazby PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/> nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese <https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/>. Informace o minulé a budoucí výkonnosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>.

Emitent si není vědom žádných případů narušení trhu nebo narušení vypořádání, které ovlivňují Referenční sazbu.

4.5.3.4 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.3 (typicky pro Příklad výpadku trhu), bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená za využití lineární interpolace mezi:

(i) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR pro nejdelší období, které je kratší než příslušné Výnosové období; a

(ii) dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR za nejkratší období, které je delší než příslušné Výnosové období.

4.5.3.5 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit ani způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.4, bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba p.a. vypočtená Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) jako aritmetický průměr (zaokrouhlený na čtyři desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň 3 (tři) banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako

depozitum v českých korunách, případně měně euro na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období na pražském mezibankovním trhu v 11.00 hod. (středoevropského času) v příslušný Den stanovení Referenční sazby.

4.5.3.6 Pokud bude zjištěná sazba PRIBOR či EURIBOR nižší než 0 (nula), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota 0 (nula).

4.5.3.7 „**Dnem stanovení Referenční sazby**“ se rozumí druhý Pracovní den před začátkem příslušného Výnosového období.

#### **4.5.4 Konvence pro výpočet úroku**

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

#### **4.5.5 Rozhodný den pro vyplacení výnosu Dluhopisů**

4.5.5.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem k příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu.

4.5.5.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke dni, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty výnosů tohoto Dluhopisu.

4.5.5.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro vyplacení výnosu Dluhopisů platí, že se příslušný Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

### **4.6 Splacení dluhopisů**

#### **4.6.1 Konečné splacení**

4.6.1.1 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti, a to v souladu s čl. 4.7 těchto Emisních podmínek. Celá jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti.

#### **4.6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

4.6.2.1 Není-li v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dané emise Dluhopisů, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s čl. 4.6.5.1 těchto Emisních podmínek.

4.6.2.2 Je-li v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.13 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem

předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).

4.6.2.3 Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle čl. 4.6.2.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto čl. 4.6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní).

#### **4.6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů**

4.6.3.1 Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

#### **4.6.4 Odkoupení Dluhopisů**

4.6.4.1 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy (jsou-li takové).

#### **4.6.5 Zrušení Dluhopisů**

4.6.5.1 Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením čl. 4.6.4 těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

#### **4.6.6 Splacení**

4.6.6.1 V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li jmenován) celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých výnosů splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení čl. 4.6, 4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů jsou pro účely čl. 4.4.2 těchto Emisních podmínek tímto plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora (je-li jmenován).

#### **4.6.7 Rozhodný den pro splacení Dluhopisů**

4.6.7.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu.

4.6.7.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke dni, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu.

4.6.7.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů platí, že se příslušný Den konečné splatnosti Dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

#### **4.7 Platební podmínky**

##### **4.7.1 Měna plateb**

4.7.1.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku Dluhopisového programu a příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

4.7.1.2 V případě, že u Dluhopisů denominovaných v českých korunách a/nebo u Dluhopisů, u kterých mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v českých korunách v souvislosti s Dluhopisy, měna koruna česká zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s v dané době účinnými obecně závaznými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české jako měny (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Příklad neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

##### **4.7.2 Den výplaty**

4.7.2.1 Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty výnosů**“ nebo „**Den konečné splatnosti**“ nebo „**Den předčasné splatnosti**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“), a to prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).

4.7.2.2 Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na Pracovní den dle Konvence Pracovního dne. Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku posunutí výplaty dle této konvence.

##### **4.7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy**

###### **4.7.3.1 Zaknihované Dluhopisy**

- (i) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo

v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce výnosu nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-kupón týkajícím se takové platby, včetně Data ex-kupón.

- (ii) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-jistina, včetně tohoto dne, až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

#### 4.7.3.2 Listinné Dluhopisy

- (i) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy z listinných Dluhopisů (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů.
- (ii) Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů, jsou osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů, a v případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů, které odevzdají Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně.

#### 4.7.4 *Provádění plateb*

4.7.4.1 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

4.7.4.2 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu vlastnoručně podepsaného písemného prohlášení, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) platbu provést a bude doloženo (v případě právnických osob) originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Pokud bude mít Emitent pochybnosti o pravosti podpisu Oprávněné osoby na Instrukci, je oprávněn vyžádat si od Oprávněné osoby Instrukci s úředně ověřeným podpisem; v takovém případě je Emitent povinen provést platbu podle Instrukce až po doručení Instrukce s úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním

předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (podle toho, co je relevantní) buď připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, nebo připojení apostily dle Úmluvy ze dne 5. října 1961 o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (publikované ve Sbírce zákonů pod č. 45/1999 Sb.). Instrukce musí být s obsahem a ve formě vyhovujícím rozumným požadavkům Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), přičemž Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) zejména oprávněn požadovat předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) sdělena 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).

- 4.7.4.3 V případě zaknihovaných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V případě listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu, nebo v příslušný Den výplaty v ostatních případech.
- 4.7.4.4 V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.
- 4.7.4.5 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy je splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné

měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky.

4.7.4.6 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy je splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 a pokud je připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky, nejpozději 25. (dvacátý pátý) den poté, co Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku je vůči takové Oprávněné osobě splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 25 (dvaceti pěti) dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).

4.7.4.7 Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením/odevzdáním listinného Dluhopisu. Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v čl. 4.7.4.2 nebo tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

## **4.8 Zdanění a devizová regulace**

### **4.8.1 Zdanění**

#### **4.8.1.1 Obecně**

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

4.8.1.1.2. Následující shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené v tomto Základním prospektu 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 v tomto Základním prospektu, 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 jakékoli 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).

4.8.1.1.3. Emitent současně upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta, tj. právní předpisy České republiky, mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

#### 4.8.1.2. **Jmenovitá hodnota**

4.8.1.2.1. Splacení jmenovité hodnoty (a výplaty výnosů z Dluhopisů) budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

#### 4.8.1.3. **Úrok**

4.8.1.3.1. Úrok (s výjimkou příjmu/výnosu určeného rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho emisním kurzem, dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (patnáct procent) (pro rok 2023). Srážková daň ve výši 35 (třicet pět) % se uplatní v případě, je-li Vlastníkem Dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku



z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z Dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice.

- 4.8.1.3.2. Skutečný příjem z dluhopisu, který je stanoven jako rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a pořizovací hodnotou dluhopisu, se stává u fyzických osob předmětem individuálního zdanění a daňový poplatník je povinen uvést tyto příjmy v odpovídající části daňového přiznání.
- 4.8.1.3.3. Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.
- 4.8.1.3.4. Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (patnáct procent) (pro rok 2023), přičemž přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, podléhá příjem nad tuto částku dani z příjmů fyzických osob v sazbě 23 % (dvacet tři procent) (pro rok 2023).
- 4.8.1.3.5. Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (devatenáct procent) (pro rok 2023).
- 4.8.1.3.6. Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (patnáct procent) (pro rok 2023). Srážková daň ve výši 35 % (třicet pět procent) se uplatní v případě, je-li Vlastníkem Dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z Dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z Dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České

republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice.

4.8.1.3.7. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % (deset procent) z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhuje na celé koruny nahoru (pro rok 2023).

4.8.1.3.8. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem a skutečným vlastníkem úroku, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu srážkové daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.

4.8.1.3.9. Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) 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.

#### 4.8.1.4. **Zisky/ztráty z prodeje**

4.8.1.4.1. Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 % (patnáct procent) (pro rok 2023), přičemž přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, podléhá příjem nad tuto částku dani z příjmů fyzických osob v sazbě 23 % (dvacet tři procent) (pro rok 2023).

4.8.1.4.2. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou

v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

- 4.8.1.4.3. Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (devatenáct procent) (pro rok 2023). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.
- 4.8.1.4.4. Příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, které nemají Dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 (tři) let. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100.000 Kč (jedno sto tisíc korun českých).
- 4.8.1.4.5. V případě prodeje Dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a kupuje Dluhopisy do majetku této stálé provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % (jedno procento) z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru (pro rok 2023).
- 4.8.1.4.6. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník Dluhopisů rezidentem a skutečným vlastníkem příjmu z Dluhopisů, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. 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.

#### **4.8.1.5. Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje**

4.8.1.5.1. Emitent je odpovědný za srážku daně u zdroje, pokud je povinen srážku daně u zdroje dle příslušných právních předpisů provést.

#### **4.8.2. Devizová regulace**

4.8.2.1. Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí měně.

### **4.9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů**

#### **4.9.1. Případy neplnění závazků**

4.9.1.1. Nastání kterékoliv z následujících skutečností a jejich trvání bude považováno za případ neplnění závazků z Dluhopisů (každá z takových skutečností dále také jen „Případ neplnění závazků“):

(i) Neplacení

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s emisními podmínkami takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 60 (šedesát) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny.

(ii) Porušení jiných povinností a dluhů

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj jiný závazek v souvislosti s Dluhopisy podle emisních podmínek takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 45 (čtyřicet pět) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do místa Určené provozovny.

(iii) Platební neschopnost

Emitent je v úpadku, nebo Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo soud vydá rozhodnutí o úpadku Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky).

(iv) Likvidace bez právního nástupce

Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo je přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací bez právního nástupce.

(v) Výkon rozhodnutí

Je zahájeno exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymožení dluhů Emitenta ve výši přesahující částku 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 (čtyřiceti pěti) kalendářních dní po jeho zahájení.

4.9.1.2. Při nastání kteréhokoliv Případu neplnění závazků uvedeného v čl. 4.9.1.1 těchto Emisních podmínek, může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezscizí, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s čl. 4.5.1.6 Emisních podmínek ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) takto splatit.

#### **4.9.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů**

4.9.2.1. Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle čl. 4.9.1.2 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém takový Vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).

#### **4.9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů**

4.9.3.1. Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 4.9.2.1 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

#### **4.9.4. Další podmínky předčasného splacení dluhopisů**

4.9.4.1. Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 4.9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

#### **4.10. Promlčení**

4.10.1. Práva z Dluhopisů, včetně nároku na úrok z Dluhopisů, se promlčují v promlčecí lhůtě, která trvá 3 (tři) roky. Promlčení se řídí ustanoveními § 609 a násl. OZ.

#### **4.11. Administrátor a Agent pro výpočty**

##### **4.11.1. Administrátor**

4.11.1.1. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.

4.11.1.2. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

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

Na pořičí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Česká republika

4.11.1.3. Emitent, resp. Administrátor (je-li jmenován) na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

4.11.1.4. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní emise Dluhopisů budou případná jiná Určená provozovna a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

4.11.1.5. Pokud dojde ke jmenování nebo změně Administrátora nebo ke změně Určené provozovny u již vydané konkrétní emise Dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora, je-li jmenován) Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, a/nebo jmenování nebo změnu Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

4.11.1.6. Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

##### **4.11.2. Agent pro výpočty**

4.11.2.1. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.

4.11.2.2. Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agentu pro výpočty jmenovat jiného Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Agentu pro výpočty uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li se taková změna týkat

postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

4.11.2.3. Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentů pro výpočty u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentů pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní 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 15 (patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.

4.11.2.4. Pokud Emitent jmenuje Agentů pro výpočty, bude Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Agentem pro výpočty mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

## 4.12. Schůze a změny emisních podmínek

### 4.12.1. Působnost a svolání Schůze

4.12.1.1. Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „Schůze“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplněním dluhopisového programu a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.

4.12.1.2. Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v rámci tohoto Dluhopisového programu, v případě návrhu změny nebo změn emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek vyžaduje (dále také jen „**Změna zásadní povahy**“). Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění závazků.

4.12.1.3. Organizačně a technicky Schůzi zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo Schůzi svolává, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost svolat Schůzi a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník Dluhopisu sám či Vlastníci Dluhopisů sami. V tomto případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník Dluhopisu.

4.12.1.4. Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti

dle předchozí věty, resp. tam, kde je to relevantní, úhrada zálohy na náklady dle předchozí věty jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

4.12.1.5. Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 4.13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.

4.12.1.6. Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 4.12.1.5 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).

4.12.1.7. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (i) údaje identifikující Emitenta;
- (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích;
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
- (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
- (v) Rozhodný den pro účast na Schůzi.

4.12.1.8. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.

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

#### **4.12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**

4.12.2.1. V případě zaknihovaných Dluhopisů je oprávněn se účastnit Schůze a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidence navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na



účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Emitenta, příp. Administrátora (je-li jmenován). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

4.12.2.2. V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je v případě vydání konkrétních kusů listinných Dluhopisů nazýván jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“). K převodům konkrétních listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.

4.12.2.3. Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 4.6.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků Dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

4.12.2.4. Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, anebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li jmenován), Společný zástupce (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

#### **4.12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

4.12.3.1. Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející Společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

4.12.3.2. Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

4.12.3.3. Ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech může být pro jednotlivé Emise dle Programu jmenován společný zástupce Vlastníků Dluhopisů

(dále jen „**Společný zástupce**“). Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem nejpozději k datu konkrétní Emise. Dojde-li ke jmenování Společného zástupce, bude Doplněk Dluhopisového programu obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce. Zároveň bude v tomto případě Doplněk Dluhopisového programu obsahovat popis práv a povinností Společného zástupce. Emitent zároveň v takovém případě zpřístupní smlouvu se Společným zástupcem na svých webových stránkách [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“, kde tak může mít veřejnost volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem. Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí, jakoby byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O změně v osobě Společného zástupce může kdykoli rozhodnout Schůze. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Společného zástupce je tak ve vztahu k Emisi možné ustanovit jak k jejímu Datu emise na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k takovému Datu emise mezi Společným zástupcem a Emitentem, tak současně může o jmenování Společného zástupce nebo o změně v osobě Společného zástupce, kdykoli po takovém Datu emise (tj. později) rozhodnout i Schůze. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce. Společný zástupce je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné emise Dluhopisů. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům. V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůzce odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopná se usnášet. Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům Dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmů Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

- 4.12.3.4. Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání (změně) Společného zástupce, je třeba alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.
- 4.12.3.5. Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.
- 4.12.3.6. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 4.12.3.1.

#### **4.12.4. Některá další práva Vlastníků Dluhopisů**

- 4.12.4.1. Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcízí, jakož i poměrného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 4.12.4.2 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak právo na předčasné splacení zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“). V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto ustanovením žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.
- 4.12.4.2. Zápis o jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis

ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li jmenován) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 4.13 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

4.12.4.3. Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání změn emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášeníschopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků Dluhopisů každé takové emise. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

#### **4.13. Oznámení**

Není-li v právním předpisu nebo v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

#### **4.14. Rozhodné právo a jazyk**

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z těchto Emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je Městský soud v Praze. Tyto Emisní podmínky a Doplnky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

#### 4.15. Definice

Pro účely těchto Emisních podmínek mají následující pojmy níže uvedený význam:

„**Administrátor**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Agent pro výpočty**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Centrální depozitář**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

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

„**Datum ex-jistina**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-jistina se Datum ex-jistina neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Datum ex-kupón**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu výnosu, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-kupón se Datum ex-kupón neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Dceřiné společnosti**“ znamenají společně obchodní společnosti, ve kterých Emitent kdykoliv v budoucnu bude mít přímo či nepřímo (zejména pak skrze Emitentem přímo vlastněné či spoluvlastněné nebo ovládané či spoluovládané obchodní společnosti) majetkový podíl či jiným způsobem bude tyto společnosti ovládat.

„**Den konečné splatnosti**“ znamená každý den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu, jak je uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den předčasné splatnosti**“ má význam uvedený v čl. 4.6.2.2, 4.7.2, 4.9.2.1 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu.

„**Den splatnosti dluhopisů**“ znamená Den konečné splatnosti i Den předčasné splatnosti.

„**Den stanovení Referenční sazby**“ má význam uvedený v čl. 4.5.3.7 těchto Emisních podmínek.

„**Den výplaty**“ znamená každý Den výplaty výnosů, Den konečné splatnosti a Den předčasné splatnosti, jak uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den výplaty výnosů**“ znamená každý den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu, jak uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Dodatečná emisní lhůta**“ znamená dodatečnou lhůtu pro upisování stanovenou Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané emise, a to i nad původně předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise. Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti v ostatních případech.

„**Doplňek dluhopisového programu**“ znamená doplněk Dluhopisového programu ve vztahu ke kterékoli jednotlivé emisi Dluhopisů, tj. tu část emisních podmínek Dluhopisů, která je specifická pro danou emisi Dluhopisů.

„**Emisní lhůta**“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné emisní podmínky Dluhopisového programu.

„**Insolvenční zákon**“ má význam uvedený v čl. 4.4.1.7 těchto Emisních podmínek.

„**Instrukce**“ má význam uvedený v čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek.

„**Konec účetního dne**“ znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků Dluhopisů nebo Seznam Vlastníků Dluhopisů (podle toho, co je ve vztahu k dané emisi Dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu až k následujícímu dni.

„**Konvence Pracovního dne**“ v případě, že daný den není Pracovní den, bude za daný den považován den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem.

„**Manažer**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Nemovitostní společnosti**“ znamenají společně obchodní společnosti podnikající v oblasti výstavby, koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí a obchodní společnosti takové společnosti přímo či nepřímo vlastníci či spoluvlastníci nebo ovládající či spoluovládající.

„**Oprávněné osoby**“ má význam uvedený v čl. 4.7.3 těchto Emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

„**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 těchto Emisních podmínek.

„**OZ**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„**Oznámení o předčasném splacení**“ má význam uvedený v čl. 4.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Pracovní den**“ znamená jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách.

„**Případ neplnění závazků**“ má význam uvedený v čl. 4.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 a 4.12.2.2 těchto Emisních podmínek.

„**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“ je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován) nebo jinou k tomu oprávněnou osobou uvedenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu, která je Emitentem pověřena uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.

„**Schůze**“ má význam uvedený v čl. 4.12.1.1 těchto Emisních podmínek.

„**Smlouva s administrátorem**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Společný zástupce**“ má význam uvedený v čl. 4.12.3.3 těchto Emisních podmínek.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Vlastník Dluhopisu**“ má význam uvedený v čl. 4.1.2.3 a 4.1.2.4 těchto Emisních podmínek.

„**Výnosové období**“ znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty výnosů (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti, přičemž však platí, že pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Případ výpadku trhu**“ znamená, ve vztahu k Referenční sazbě, resp. podkladovému aktivu, za kterého se Referenční sazba počítá, že nastala nebo existuje kterákoliv z následujících okolností:

- (i) přerušení nebo omezení obchodování na trhu s výpadkem s příslušným aktivem, a to bez ohledu na to, zda bylo způsobeno pochyby cen nad rámec limitů povolených na tomto trhu s výpadkem nebo jinak, pokud Emitent a/nebo případný Agent pro výpočty dle svého výhradního uvážení rozhodne, že takové přerušení či omezení obchodování je významné; nebo
- (ii) jakákoliv událost, v jejímž důsledku dochází (dle výhradního uvážení Emitenta a/nebo případného Agentu pro výpočty) k významnému zániku či narušení schopnosti účastníků na trhu běžně provádět transakce s příslušnými aktivy nebo zjišťovat jejich tržní ocenění na příslušném trhu s výpadkem; nebo
- (iii) uzavření příslušného trhu s výpadkem v kterýkoliv den, kdy je jinak příslušný trh otevřen, před pravidelnou zavírací dobou, ledaže tento trh s výpadkem oznámí takové předčasné uzavření alespoň 1 (jednu) hodinu před (a) uzavřením obchodování na tomto trhu s výpadkem v takový příslušný den a (b) termínem pro zadání obchodních příkazů na příslušném trhu s výpadkem, a to podle toho, která z těchto možností (a) či (b) nastane dříve.

„**Referenční sazba**“ má význam uvedený v čl. 4.5.3.3 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v čl. 4.6.7 těchto Emisních podmínek (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak).

„**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v čl. 4.5.5 těchto Emisních podmínek (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak).

„**Účel využití prostředků z Dluhopisů**“ má význam uvedený v čl. 4.4.2.4 těchto Emisních podmínek.

„**Úrok**“ má význam uvedený v čl. 4.8.1.3.1 těchto Emisních podmínek.

„**Závazky**“ či „**Závazek**“ znamená dluhy a povinnosti Emitenta k zaplacení jakékoli dlužné peněžní částky, včetně dlužných peněžních částek vůči společnostem ve Skupině, a dále dluhy a povinnosti Emitenta jako ručitele za dluhy třetích osob, včetně dluhů společností ve Skupině, k zaplacení jakékoli dlužné částky.

„**ZISIF**“ má význam uvedený v čl. 4.4.2.6 těchto Emisních podmínek.

„**Změna zásadní povahy**“ má význam uvedený v čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek.

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

„**Žadatel**“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

„**Žádost**“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.



## 5. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahující konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit Prospekt. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu s právními předpisy sděleny, resp. podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, to znamená v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“.

*[Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahující konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. ty podmínky, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.]*

### KONEČNÉ PODMÍNKY – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

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

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

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

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

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

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

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

**Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je [●]. Následný základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“.**

Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.]

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

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, a o změně směrnic 2008/48/ES a 2014/17/EU a nařízení (EU) č. 596/2014 (dále jen „**Nařízení o indexech**“). Ke dni těchto Konečných podmínek [Czech Financial Benchmark Facility / [●]], správce indexu [název indexu] je] / [Czech Financial Benchmark Facility / [●]], správce indexu [název indexu] není] zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. Dle vědomí Emitenta [[název indexu] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení] / [Czech Financial Benchmark Facility / [●]] jakožto správce s ohledem na přechodné ustanovení článku 51 Nařízení o indexech k datu těchto Konečných podmínek není povinen mít povolení nebo registraci k činnosti správce podle článku 34 Nařízení o indexech.]

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

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

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

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

### **ODPOVĚDNÉ OSOBY**

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

V [●] dne [●]

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

---

[●]

## **SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ**

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

[•]

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

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

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

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

Základní prospekt (jehož součástí je i Dluhopisový program) byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“, na hypertextovém odkazu [●].

*[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi Dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.]*

- |    |                   |  |
|----|-------------------|--|
| 1. | ISIN Dluhopisů:   | [●]  |
| 2. | Podoba Dluhopisů: | [zaknihované cenné papíry (zaknihované dluhopisy); centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář]<br><br>/<br><br>[cenné papíry (listinné); evidenci listinných Dluhopisů vede [Emitent / Administrátor / ●]; Dluhopisy nebudou zastoupeny sběrným dluhopisem] |
| 3. | Forma Dluhopisů:  | [na řad / nepoužije se]  |

- |     |  |   |
|-----|--|---|
| 4.  | Měna Dluhopisů:  | [Kč / EUR]  |
| 5.  | Status Dluhopisů:  | nepodřízené   |
| 6.  | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:   | [[●] Kč / [●] EUR]  |
| 7.  | Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů:   | [[●] Kč / [●] EUR]  |
| 8.  | Právo Emitenta stanovit Dodatečnou emisní lhůtu:   | [ano / ne]  |
| 9.  | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | [ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a [čl. 4.2.1.2 / čl. 4.2.1.2, resp. čl. 4.2.1.4] Emisních podmínek [s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů] / ne]   |
| 10. | Počet Dluhopisů:   | [●]   |
| 11. | Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy):                                   | [● / nepoužije se]  |
| 12. | Způsob vydání Dluhopisů  | [Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●] |
| 13. | Název Dluhopisů  | [●]   |
| 14. | Datum Emise:   | [●]   |

15. Celkový objem Emise: [[●] Kč / [●] EUR]
16. Lhůta pro upisování: [od [●] do [●]] / [nepoužije se]
17. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů
18. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●]] [a pak následně] [určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.
19. Výnos: [pevný / variabilní]
20. *Jedná-li se o Dluhopisy s pevným výnosem-pevná sazba Dluhopisů:* *úrokovým úroková* [[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
21. *Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním výnosem:* *úrokovým* [použije se / nepoužije se]
- 21.1 Referenční sazba: [PRIBOR] / [EURIBOR]
- 21.2 Marže: [[●] % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto: [●] / nepoužije se]
22. Výplata Dluhopisů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně]
23. Den výplaty výnosů: [●]
24. Den konečné splatnosti Dluhopisů: [●]
25. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než [●] / nepoužije se]

- v čl. 4.5.5 Emisních podmínek):
26. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v čl. 4.6.7 Emisních podmínek): [● / nepoužije se]
  27. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta: [ano / ne]
  28. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 4.6.2.2 Emisních podmínek): [● / nepoužije se]
  29. Administrátor: [Emitent / ●]
  30. Určená provozovna: [dle čl. 4.11.1.2 Emisních podmínek / ●]
  31. Agent pro výpočty: [Emitent / ●]
  32. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise Dluhopisů (rating), včetně stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil: [ano; Emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (Emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)] / [●]
  33. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů: [[●] / není ustanoven]
  34. Interní schválení Emise Dluhopisů: Vydání Emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].
  35. Skutečnosti, které by pro Vlastníky Dluhopisů mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce jmenovaného k



datu Emise, anebo takový střet hrozí:

36. Způsob a místo úpisu, předání a úhrady Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů / podmínky nabídky:
- Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / Manažerem / Administrátorem / [●]] a příslušnými investory [v sídle Emitenta / Manažera / Administrátora / v jednotlivých pobočkách Emitenta / v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů / [●]].
- [Emitent / [●]] bude Dluhopisy až do [[●]] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu.]
- Investoři budou oslovováni [Emitentem / Manažerem / Administrátorem / případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem / [●]], a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku), a budou [pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů / vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů / [●]].
- Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením kupní ceny Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet [Emitenta / Administrátora / [●]] č. [●] a [předáním listinných Dluhopisů v [●] / zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů] / [●]]. Investor je povinen uhradit kupní cenu

Dluhopisů [ve lhůtě [●] dnů ode dne podpisu objednávky o upsání Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. Dluhopisy budou [investorovi předány / zapsány na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů] [ve lhůtě 30 dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů / ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]].

[Dluhopisy budou investorům předány v [●] / nepoužije se]. / [Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta dle příslušných právních předpisů].

[Dluhopisy budou upsány [jedním či několika vybranými upisovateli] / [syndikátem upisovatelů] na základě [smluvního ujednání mezi [Emitentem / Manažerem / Administrátorem / [●]] a jednotlivými upisovateli] / [smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené mezi upisovateli a [Emitentem / Manažerem / Administrátorem/ [●]] / [●]] v [●] / [sídle Emitenta].

[Vydání Dluhopisů zabezpečuje [●] / [Emitent sám].]

37. Manažer:

[[●] / není ustanoven]

## INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

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

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

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

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

*[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplňujících informací pro danou Emisi Dluhopisů. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.]*

38.	Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	od [●] do [●]
39.	Cena v rámci veřejné nabídky:	[Emisní kurz stanovený dle bodu 17 a 18 těchto Konečných podmínek / [●]]
40.	Podmínky nabídky a popis postupu pro žádost:	<p>[Dle bodu 36 těchto Konečných podmínek / [●]]</p> <p>[Veřejná nabídka bude probíhat také zveřejněním podmínek nabídky, včetně Základního prospektu a Konečných podmínek, na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.ydc.cz">www.ydc.cz</a>.]</p>
41.	Minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	<p>Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [[●] Kč / [●] EUR]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.</p> <p>[Emitent / Administrátor / Manažer] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit</p>

(pokud již investor uhradil [Emitentovi / Administrátorovi] celý emisní kurz (resp. emisní cenu) původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu [Emitent / Administrátor] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [● investorem). / [●]].

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent / Manažer / Administrátor] zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku.) / [●].

[Obchodování s Dluhopisy před oznámením konečné jmenovité hodnoty Dluhopisů přidělené jednotlivému investorovi [je / není] umožněno.

/

[●]

42. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci: [● / nepoužije se]
43. Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání: [● / nepoužije se]
44. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: [● / nepoužije se]
45. Uveřejnění výsledků nabídky: Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“.

46. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů: [●]
47. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: [Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, včetně střetu zájmů, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.] / [●]  
[[●] působí též v pozici [Administrátora a Agenta pro výpočty]. / [●]]
48. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: [Důvodem nabídky Dluhopisů je [●] [, a to v následujícím rozdělení a pořadí [●]]. / [●]] / [Emitent k datu těchto Konečných podmínek nemá rozjednány konkrétní projekty, do kterých bude investovat prostředky získané Emisí Dluhopisů, nicméně tyto prostředky budou Emitentem využity výhradně na účely uvedené v kapitole 6.7.1 (Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta).] / [●]  
[Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca [[●] Kč / [●] EUR] při vydání celé předpokládané hodnoty Emise [bez navýšení a cca [[●] Kč / [●] EUR] při vydání celé předpokládané hodnoty Emise s navýšením]. / [●]  
[Výnos Emise pro Emitenta po očištění o náklady při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise [bez navýšení] bude činit cca [[●] Kč [a cca [[●] Kč / [●] EUR]] při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise s navýšením.] / [●]]

- Výnos Emise bude Emitentem použit k [●].
- [Částka a zdroje dalších nutných finančních prostředků v případě, že očekávané výnosy nebudou dostatečné pro financování veškerého navrhovaného použití: [●].]
49. Náklady a daně účtované investorovi:
- [Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.] / [Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy u [●], bude [●] hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku [●] k datu obchodu dostupného na [●], jejichž výše je k datu těchto Konečných podmínek následující: [●]. Investorům může být účtován poplatek či poplatky obchodníka s cennými papíry (např. za vedení či otevření účtu, podání pokynu ke koupi či prodeji Dluhopisů). Výše tohoto poplatku či těchto poplatků závisí na příslušném obchodníkovi s cennými papíry. S výjimkou výše uvedeného Emitent sám nebude investorům účtovat žádné náklady]. / [●]]
- Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle účinných rozhodných právních předpisů k datu obchodu. / [●]
50. Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna [nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent / ●]
51. Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót [● / nepoužije se]

/ celková částka provize za upsání a provize za umístění:

52. Seznam a identifikace (totožnost – název a adresa, LEI) finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: [● / nepoužije se]
53. Nabídkové období, v němž mohou pověřeni finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: [●]
54. Další podmínky souhlasu: [● / nepoužije se]
55. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém, na trh třetí země, na trh pro růst malých a středních podniků: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.
56. Regulované trhy, trhy třetích zemí a mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty k obchodování cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy: [● / nepoužije se]
57. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): nepoužije se
58. Poradci: Právní poradce Emitenta: [● / nepoužije se]
59. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí

stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [doplnit zdroj informací]

60. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: [●] / [nepoužije se]



## 6. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 6.1. Základní informace o Emitentovi

Obchodní jméno (firma) – právní a obchodní název:	YD Real Estate Finance a.s.
Místo registrace, registrační číslo, LEI:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spis. zn.: B 25638, IČO: 094 58 760, LEI: 315700AW7PHHX554N577.
Vznik Emitenta:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 28.8.2020.
Doba trvání:	Emitent byl založen na dobu neurčitou.
Datum a způsob založení, zakladatelská listina:	Emitent byl založen přijetím stanov ze dne 26.8.2020 k témuž dni.
Právní forma:	Akciová společnost ve smyslu § 243 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ <b>ZOK</b> “).
Právní řád, podle kterého byl Emitent založen:	Emitent byl založen a existuje podle právních předpisů České republiky.
Sídlo a země sídla:	Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Rozhodné právo	Právo České republiky.
Adresa a telefonní číslo sídla (neliší se od hlavní provozovny):	Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika +420 246 035 588
Základní kapitál:	Základní kapitál činí 2.000.000 Kč a byl v plné výši splacen.
Předmět činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem činnosti Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je „ <i>Správa vlastního majetku</i> “ a předmětem podnikání zapsaným v obchodním rejstříku pak „ <i>Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (volná živnost v rozsahu oboru činností 1 - 79)</i> “.

	<p>Emitent je právnickou osobou založenou primárně za účelem a cílem a s hlavní činností v podobě financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování ekvitního financování nebo zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání (vše společně dále jen „<b>Klíčová činnost Emitenta</b>“). Fakticky vykonávanou činností Emitenta je realizace Klíčové činnosti Emitenta.</p>
<p>Právní předpisy, kterými se Emitent řídí a hlavní právní předpisy, na základě kterých Emitent vykonává svou činnost:</p>	<p>Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je akciovou společností ve smyslu § 243 a násl. ZOK.</p> <p>Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména pak podle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) OZ;</li> <li>(ii) ZOK;</li> <li>(iii) ZPKT;</li> <li>(iv) Zákona o dluhopisech;</li> <li>(v) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(vi) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(vii) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(viii) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů; a</li> <li>(ix) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.</li> </ul>
<p>Historie a vývoj Emitenta</p>	<p>26.8.2020 – založení Emitenta přijetím jeho stanov</p> <p>28.8.2020 – vznik Emitenta zápisem Emitenta do obchodního rejstříku</p> <p>21.4.2021 – datum emise 4 (čtyř) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003531600, CZ0003531592, CZ0003531584 a CZ0003531576</p>

	<p>1.5.2021 – zahájení projekční a inženýrské činnosti na developerském projektu Cihelna Slavkov, Slavkov u Brna</p> <p>21.5.2021 – datum emise 1 (jedné) Emise Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003532327</p> <p>21.6.2021 – datum emise 2 (dvou) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003533184 a CZ0003533192</p> <p>30.6.2021 – zahájení stavby developerského projektu Residence A1, ulice Auerswaldova, Brno</p> <p>21.8.2021 – datum emise 1 (jedné) Emise Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003534034</p> <p>21.11.2021 – datum emise 3 (tří) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003536120, CZ0003536138 a CZ0003536146</p> <p>28.1.2022 – datum emise 2 (dvou) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003537789 a CZ000537797</p> <p>7.3.2022 – uzavřena smlouva o převodu 100 % podílu ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. na Emitenta</p> <p>9.3.2022 – do obchodního rejstříku zapsána akvizice společnosti YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.</p> <p>9.3.2022 – vznik Dceřiných společností YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o., YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. a YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o. jejich zápisem do obchodního rejstříku</p> <p>1.4.2022 - zahájení projekční a inženýrské činnosti na projektu polyfunkčního domu na ul. Milady Horákové, Brno</p> <p>10.6.2022 – datum emise 3 (tří) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003541575, CZ0003541583 a CZ0003541591</p> <p>16.6.2022 - kolaudace projektu Residence Zahradní město s.r.o.</p> <p>3.7.2022 - akvizice pozemků v Brně Líšni společností YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o.</p> <p>27.7.2022 – datum emise 3 (tří) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003543043, CZ0003543068 a CZ0003543050</p>
--	---

	<p>15.9.2022 – datum emise 1 (jedné) Emise Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003544389</p> <p>1.10.2022 – datum emise 3 (tří) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003544405, CZ0003544413 a CZ0003544397</p> <p>19.10.2022 – datum emise 1 (jedné) Emise Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003545113</p> <p>16.1.2023 – datum emise 2 (dvou) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003547689 a CZ0003547697</p> <p>16.2.2023 – datum emise 1 (jedné) Emise Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003548695</p> <p>3.3.2023 - datum emise 4 (čtyř) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003549164, CZ0003549172, CZ0003549180 a CZ0003549198</p> <p>16.3.2023 – datum emise 1 (jedné) Emise Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003549487</p> <p>1.4.2023 - datum emise 4 (čtyř) Emisí Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003549560, CZ0003549701, CZ0003549727 a CZ0003549719</p> <p>4.5.2023 – datum emise 1 (jedné) Emise Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu s ISIN CZ0003550691</p>
Webová stránka:	<p><a href="http://www.ydc.cz">www.ydc.cz</a></p> <p>Emitent upozorňuje, že informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu).</p>

## 6.2. Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt sestavil, připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu správné a v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze k datu vyhotovení Základního prospektu



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

Mgr. Ing. Lubomír Pecl, předseda představenstva

### 6.3. Oprávnění auditoři

Emitent sestavil:

- (i) auditovanou individuální (neconsolidovanou) řádnou účetní závěrku za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 (dále jen „**Řádná účetní závěrka 2021**“); a
- (ii) auditovanou individuální (neconsolidovanou) řádnou účetní závěrku za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 (dále jen „**Řádná účetní závěrka 2022**“ a společně s Řádnou účetní závěrku 2021 dále jen „**Finanční výkazy**“).

Finanční výkazy byly ověřeny auditorem Emitenta – společností kratkyaudit s.r.o., se sídlem a obchodní adresou K nádraží 225, 664 59 Telnice, Česká republika, IČO 070 84 153, číslo oprávnění 583, přičemž osobou odpovědnou za provedení auditu byl Ing. Ondřej Krátký, bydlícím a obchodní adresou Telnice, K nádraží 225, PSČ 664 59, Česká republika, číslo osvědčení auditora: 2437 (dále jen „**Auditor**“) – s výrokem „bez výhrad“.

### 6.4. Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s Finančními výkazy. Finanční výkazy byly sestaveny podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. Finanční výkazy jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu).

#### Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	<b>Rozvaha</b>	<b>Rozvaha</b>
<b>Aktiva</b>	k 31.12.2021	k 31.12.2022
<b>Stálá aktiva</b>	<b>392.255</b>	<b>642.450</b>
Dlouhodobý finanční majetek	392.255	642.450
Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	392.255	25
Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	-	619.275
Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	-	3.150

Ostatní dlouhodobý finanční majetek	-	20.000
<b>Oběžná aktiva</b>	<b>23.917</b>	<b>91.730</b>
Zásoby	-	254
Pohledávky	10.466	58.034
Pohledávky z obchodních vztahů	1.772	7.387
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	8.662	50.439
Pohledávky – ostatní	72	208
Peněžní prostředky	13.451	33.442
<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>34.918</b>	<b>52.947</b>
Náklady příštích období	34.918	52.947
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>451.050</b>	<b>787.127</b>

Položka	<b>Rozvaha</b>	<b>Rozvaha</b>
<b>Pasiva</b>	k 31.12.2021	k 31.12.2022
<b>Vlastní kapitál</b>	2.155	4.095
Základní kapitál	2.000	2.000
Výsledek hospodaření minulých let	7	127
Výsledek hospodaření běžného účetního období	148	1.968
<b>Cizí zdroje</b>	448.895	783.032
<b>Závazky</b>	448.895	782.570
Dlouhodobé závazky	426.900	761.759
Ostatní dluhopisy	426.900	761.759
Krátkodobé závazky	21.995	20.811
Ostatní dluhopisy	14.800	13.850

Krátkodobé přijaté zálohy	-	178
Závazky z obchodních vztahů	4.909	5.425
Závazky - ostatní	334	1.358
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>451.050</b>	<b>787.127</b>

**Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč**

Položka	Řádná účetní závěrka 2021 od 1.1.2021 do 31.12.2021	Řádná účetní závěrka 2022 od 1.1.2022 do 31.12.2022
Tržby z prodeje výrobků a služeb	-	-
Výkonová spotřeba	-2.492	-15.178
Služby	-2.492	-15.178
Osobní náklady	-317	-623
Ostatní daně a poplatky	-28	-31
<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-2.837</b>	<b>-15.832</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	10.385	56.404
Nákladové úroky a podobné náklady	-7.395	-38.149
Ostatní finanční výnosy	-	185
Ostatní finanční náklady	-5	-178
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>148</b>	<b>2.430</b>
<b>Daň z příjmu</b>	<b>-</b>	<b>-462</b>
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>148</b>	<b>1.968</b>
<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>148</b>	<b>1.968</b>

**Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč**

Položka	Řádná účetní závěrka 2021 od 1.1.2021 do 31.12.2021	Řádná účetní závěrka 2022 od 1.1.2022 do 31.12.2022
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	148	2.430
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-26.852	-72.284
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-390.492	-242.584
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	2.088	13.451
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	13.451	33.442
<b>Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	11.363	19.991
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	428.707	334.859

**6.4.1. Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů**

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta, s výjimkou změny finanční nebo obchodní situace Emitenta v důsledku vydání emisí Dluhopisů popsanych v čl. 6.6.1, druhém odstavci, bodu (i) písm. x) až jj) tohoto Základního prospektu, v rámci nichž byly k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu upsány investory Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 162.200.000 Kč a 2.000 EUR.

**6.5. Rizikové faktory**

Rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy z Dluhopisů, společně s rizikovými faktory podstatnými pro Dluhopisy jsou uvedeny výše v kapitole 2 (Rizikové faktory) tohoto Základního prospektu.

**6.6. Doplnující údaje o Emitentovi****6.6.1. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta**

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 28.8.2020 jako společnost založená k realizaci Klíčové činnosti Emitenta.



Neexistují žádné nedávné události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou následujících událostí majících vliv na platební schopnost Emitenta:

- (i) vydání následujících dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, nabízených formou veřejné nabídky:
  - a) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance II, 3/4,5“, ISIN CZ0003531592, s datem emise 21.4.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 25.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,5 % p.a., a splatné jednorázově k 21.4.2024, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 25.000.000 Kč;
  - b) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance III, 5/5,5“, ISIN CZ0003531584, s datem emise 21.4.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 25.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,5 % p.a., a splatné jednorázově k 21.4.2026, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 24.100.000 Kč;
  - c) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance IV, 7/7“, ISIN CZ0003531576, s datem emise 21.4.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 150.000.000 Kč, následně navýšené Emitentem na 225.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a., a splatné jednorázově k 21.4.2028, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 203.150.000 Kč;
  - d) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance V, 3/5“, ISIN CZ0003532327, s datem emise 21.5.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 35.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p.a., a splatné jednorázově k 21.5.2024, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 12.800.000 Kč;
  - e) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance VI, 7/5,25“, ISIN CZ0003533184, s datem emise 21.6.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a., a splatné jednorázově k 21.6.2028, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 87.350.000 Kč;
  - f) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance VII, 4/5“, ISIN CZ0003533192, s datem emise 21.6.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 40.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % p.a., a

splatné jednorázově k 21.6.2025, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 34.000.000 Kč;

- g) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance VIII, 3/4,5“, ISIN CZ0003534034, s datem emise 21.8.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 50.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,5 % p.a., a splatné jednorázově k 21.8.2024, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 21.400.000 Kč;
- h) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance IX., 2/4,1“, ISIN CZ0003536120, s datem emise 21.11.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 43.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,1 % p.a., a splatné jednorázově k 21.11.2023, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 13.850.000 Kč;
- i) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance X., 5/5,5“, ISIN CZ0003536138, s datem emise 21.11.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 50.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,5 % p.a., a splatné jednorázově k 21.11.2026, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 9.150.000 Kč;
- j) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance XI., 7/7“, ISIN CZ0003536146, s datem emise 21.11.2021, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 75.000.000 Kč, následně navýšené Emitentem na 112.500.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 7 % p.a., a splatné jednorázově k 21.11.2028, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 109.050.000 Kč;
- k) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance XII., 2/4,5“, ISIN CZ0003537789, s datem emise 28.1.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 150.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,5 % p.a., a splatné jednorázově k 28.1.2024, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 12.150.000 Kč;
- l) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance XIII., 3/5,25“, ISIN CZ000537797, s datem emise 28.1.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 150.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a., a splatné jednorázově k 28.1.2025, z kteréžto Emise byly investory

upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 18.950.000 Kč;

- m) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 I. 5/6,00“, ISIN CZ0003541575, s datem emise 10.6.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 80.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 0,1 % p.a. pro jednotlivá výnosová období spadající do období od data emise do 1.9.2022 a 6,0 % p.a. pro všechna následná výnosová období až do dne konečné splatnosti dluhopisů této Emise Dluhopisů, a splatné jednorázově k 10.6.2027, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 5.200.000 Kč;
- n) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 II. 7/7,00“, ISIN CZ0003541583, s datem emise 10.6.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a., a splatné jednorázově k 10.6.2025, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 50.900.000 Kč;
- o) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 III. 3/5,25“, ISIN CZ0003541591, s datem emise 10.6.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 80.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,0 % p.a., a splatné jednorázově k 10.6.2029, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 7.200.000 Kč;
- p) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 IV. 7/5,00“, ISIN CZ0003543043, s datem emise 27.7.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 2.000 EUR, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 1.000.000 EUR, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,0 % p.a., a splatné jednorázově k 27.7.2029, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 106.000 EUR;
- q) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 V. 3/4,00“, ISIN CZ0003543068, s datem emise 27.7.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 2.000 EUR, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 1.000.000 EUR, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,0 % p.a., a splatné jednorázově k 27.7.2025, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 160.000 EUR;
- r) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 VI. 3,5/7,00“, ISIN CZ0003543050, s datem emise 27.7.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,0

- % p.a., a splatné jednorázově k 27.1.2026, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 83.200.000 Kč;
- s) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 VII 2/6,5“, ISIN CZ0003544389, s datem emise 15.9.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 30.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 1,00 % p.a. pro první výnosové období počínající datem emise a končící 15.9.2023 a 12,00 % p.a. pro druhé bezprostředně navazující výnosové období počínající 15.9.2023 až do dne konečné splatnosti Dluhopisů, a splatné jednorázově k 15.9.2024, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 10.850.000 Kč;
  - t) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 VIII. 7/7,00“, ISIN CZ0003544405, s datem emise 1.10.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,0 % p.a., a splatné jednorázově k 1.10.2029, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 4.600.000 Kč;
  - u) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 IX. 7/5,00“, ISIN CZ0003544413, s datem emise 1.10.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 2.000 EUR, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 1.000.000 EUR, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,0 % p.a., a splatné jednorázově k 1.10.2029, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 30.000 EUR;
  - v) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 X. 3,5/7,00“, ISIN CZ0003544397, s datem emise 1.10.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,0 % p.a., a splatné jednorázově k 1.4.2026, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 26.850.000 Kč;
  - w) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 22 XI. 3/4,00“, ISIN CZ0003545113, s datem emise 19.10.2022, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 2.000 EUR, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 1.000.000 EUR, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,0 % p.a., a splatné jednorázově k 19.10.2025, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 162.000 EUR;
  - x) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XII. 3/9,00“, ISIN CZ0003547689, s datem emise 16.1.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité

hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9,00 % p.a., a splatné jednorázově k 16.1.2026, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 85.700.000 Kč;

- y) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XIII. 7/10,5“, ISIN CZ0003547697, s datem emise 16.1.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou stanovenou zvlášť pro jednotlivá výnosová období, a to takto: 7,00 % p.a. pro všechna výnosová období (spadající do období) počínající datem emise (včetně) a končící 16.12.2029 (tento den vyjímaje) a 301,00 % p.a. pro výnosové období počínající 16.12.2029 (včetně) až do dne konečné splatnosti Dluhopisů, a splatné jednorázově k 16.1.2030, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 8.800.000 Kč;
- z) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XIV. 7/10,5“, ISIN CZ0003548695, s datem emise 16.2.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou stanovenou zvlášť pro jednotlivá výnosová období, a to takto: 7,00 % p.a. pro všechna výnosová období (spadající do období) počínající datem emise (včetně) a končící 16.1.2030 (tento den vyjímaje) a 301,00 % p.a. pro výnosové období počínající 16.1.2030 (včetně) až do dne konečné splatnosti Dluhopisů, a splatné jednorázově k 16.2.2030, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 7.500.000 Kč;
- aa) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XV. 7/7,00“, ISIN CZ0003549164, s datem emise 3.3.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,0 % p.a., a splatné jednorázově k 3.3.2030, z kteréžto Emise nebyly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné Dluhopisy;
- bb) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XVI. 7/5,00“, ISIN CZ0003549172, s datem emise 3.3.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 2.000 EUR, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 1.000.000 EUR, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,0 % p.a., a splatné jednorázově k 3.3.2030, z kteréžto Emise nebyly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné Dluhopisy;
- cc) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XVII. 3,5/7,00“, ISIN CZ0003549180, s datem emise 3.3.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,0

- % p.a., a splatné jednorázově k 3.9.2026, z kteréžto Emise nebyly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné Dluhopisy; a
- dd) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XVIII. 3/4,00“, ISIN CZ0003549198, s datem emise 3.3.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 2.000 EUR, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 1.000.000 EUR, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,0 % p.a., a splatné jednorázově k 3.3.2026, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 2.000 EUR.
- ee) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XIX. 7/10,5“, ISIN CZ0003549487, s datem emise 16.3.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou stanovenou zvlášť pro jednotlivá výnosová období, a to takto: 7,00 % p.a. pro všechna výnosová období (spadající do období) počínající datem emise (včetně) a končící 16.2.2030 (tento den vyjímaje) a 301,00 % p.a. pro výnosové období počínající 16.2.2030 (včetně) až do dne konečné splatnosti Dluhopisů, a splatné jednorázově k 16.3.2030, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 16.000.000 Kč;
- ff) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XX. 3/9,00“, ISIN CZ0003549560, s datem emise 1.4.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9,00 % p.a. a splatné jednorázově k 1.4.2026, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 24.450.000 Kč;
- gg) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XXI. 1/8,00“, ISIN CZ0003549701, s datem emise 1.4.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 75.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 % p.a. a splatné jednorázově k 1.4.2024, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 14.800.000 Kč;
- hh) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XXII. 2/8,75“, ISIN CZ0003549727, s datem emise 1.4.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 75.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,75 % p.a. a splatné jednorázově k 1.4.2025, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 3.350.000 Kč;
- ii) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XXIII. 7/8,00“, ISIN CZ0003549719, s datem emise 1.4.2023, se jmenovitou

hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 75.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 % p.a. a splatné jednorázově k 1.4.2030, z kteréžto Emise nebyly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné Dluhopisy; a

- jj) nepodřízené listinné dluhopisy s názvem „YD Real Estate Finance 23 XXIV. 7/10,5“, ISIN CZ0003550691, s datem emise 4.5.2023, se jmenovitou hodnotou Dluhopisu ve výši 50.000 Kč, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise 100.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou stanovenou zvlášť pro jednotlivá výnosová období, a to takto: 7,00 % p.a. pro všechna výnosová období (spadající do období) počínající datem emise (včetně) a končící 4.4.2030 (tento den vyjímaje) a 301,00 % p.a. pro výnosové období počínající 4.4.2030 (včetně) až do dne konečné splatnosti Dluhopisů, a splatné jednorázově k 4.5.2030, z kteréžto Emise byly investory upsány k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 1.600.000 Kč.

Souhrnná hodnota v rámci výše uvedených emisí Dluhopisů Emitentem vydaných a investory k datu Základního prospektu upsaných Dluhopisů činí 921.950.000 Kč a 460.000 EUR.

(ii) poskytnutí následujícího úvěrového financování osobám ve Skupině:

- a) financování poskytnuté společnosti ELDIS s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 26.000.000 Kč, čerpáno: 5.400.000 Kč, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 31.12.2023;
- b) financování poskytnuté společnosti Na Poříčí 17 s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 40.000.000 Kč, čerpáno: 27.820.000 Kč, pevná úroková sazba: 6,5 % p.a., splatnost 31.12.2024;
- c) financování poskytnuté společnosti Areál Slavkov s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 80.000.000 Kč, čerpáno: 31.850.000 Kč, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 31.12.2024;
- d) financování poskytnuté společnosti YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 30.000.000 Kč, čerpáno: 23.100.000 Kč, pevná úroková sazba: 9 % p.a., splatnost 31.12.2025;
- e) financování poskytnuté společnosti Domy pod Pálavou s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 7.000.000 Kč, čerpáno: 5.750.000 Kč, pevná úroková sazba: 9 % p.a., splatnost 31.12.2023;
- f) financování poskytnuté společnosti YD Real Estate s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 250.000.000 Kč, čerpáno: 190.155.000 Kč, pevná úroková sazba: 9 % p.a., splatnost 31.12.2023;
- g) financování poskytnuté společnosti YD Real Estate s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 1.500.000 EUR, čerpáno: 390.000 EUR, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 30.6.2025;

- h) financování poskytnuté společnosti YD Real Estate Delta s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 150.000.000 Kč, čerpáno: 118.825.000 Kč, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 31.12.2025;
- i) financování poskytnuté společnosti Ovocný trh 11 s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 55.000.000 Kč, čerpáno: 35.550.000 Kč, pevná úroková sazba: 8 % p.a., splatnost 31.12.2024;
- j) financování poskytnuté společnosti YD Real Estate Alfa s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 100.000.000 Kč, čerpáno: 72.950.000 Kč, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 31.12.2024;
- k) financování poskytnuté společnosti Nové vilabyty Bučovice a.s. (přešlo v rámci fúze na společnost YD Real Estate s.r.o.), celkový rámec poskytnutého financování: 25.000.000 Kč, čerpáno: 9.500.000 Kč, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 31.12.2025;
- l) financování poskytnuté společnosti YD Real Estate SPV2 s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 32.000.000 Kč, čerpáno: 24.800.000 Kč, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 31.12.2026;
- m) financování poskytnuté společnosti YD Real Estate SPV3 s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 200.000 Kč, čerpáno: 50.000 Kč, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 31.12.2023;
- n) financování poskytnuté společnosti YD Real Estate SPV4 s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 200.000 Kč, čerpáno: 50.000 Kč, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 31.12.2023; a
- o) financování poskytnuté společnosti Cihelna Slavkov s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 90.000.000 Kč, čerpáno: 62.950.000 Kč, pevná úroková sazba: 8 % p.a., splatnost 31.12.2025; a
- p) financování poskytnuté společnosti YD Real Estate Gamma s.r.o., celkový rámec poskytnutého financování: 50.000.000 Kč, čerpáno: 950.000 Kč, pevná úroková sazba: 10 % p.a., splatnost 31.12.2025.

Identifikace významných společností v rámci Skupiny Emitenta, včetně základních finančních údajů těchto společností, je uvedena v tabulce obsažené v čl. 6.8.2. tohoto Základního prospektu.

Neexistují žádná úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Emitentovi na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním. Stejně tak neexistují ani úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Dluhopisům na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním.

#### **6.6.2. Investice, popis očekávaného financování činností Emitenta, informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta od posledního finančního roku**

Emitent, resp. Skupina Emitenta realizuje, resp. realizovala (hlavní) investice popsané souhrnně v čl. 6.7.2 tohoto Základního prospektu.



K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu má Emitent 3 (tři) zcela konkrétní budoucí investiční záměry, a to:

- (i) kontinuální investici v rámci dokupu zbývajících pozemků a projekčních prací, projektu uvedeného pod bodem (viii) druhého odstavce čl. 6.7.2. tohoto Základního prospektu;
- (ii) kontinuální investici v rámci projekčních prací projektu uvedeného pod bodem (ix) druhého odstavce čl. 6.7.2. tohoto Základního prospektu;
- (iii) kontinuální investici v rámci projekčních prací, demolice, rekonstrukce, přestavby a dostavby projektu uvedeného pod bodem (x) druhého odstavce čl. 6.7.2. tohoto Základního prospektu;
- (iv) kontinuální investici v rámci dalších tranší akviziční částky, projekčních prací projektu Dusíkova s.r.o., spočívající v budoucí akvizici ze strany Emitenta společnosti Dusíkova s.r.o., která vlastní pozemky v lokalitě Brno - Lesná, za účelem developmentu polyfunkčního projektu, sestávajícího z nižších stovek rezidenčních a komerčních jednotek.

Pro vysvětlenou Emitent uvádí, že dne 28.11.2022 Emitent uzavřel se stávajícím jediným společníkem společnosti Dusíkova s.r.o. akviziční smlouvu na akvizici jeho 100 % podílu ve společnosti Dusíkova s.r.o., nicméně k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu ještě nebyla akvizice dokončena, a společnost Dusíkova s.r.o. tudíž k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dosud nenáleží do Skupiny. Dokončení akvizice, a tedy i vstup společnosti Dusíkova s.r.o. do Skupiny, se podle struktury transakce předpokládá v průběhu roku 2024.

Emitent očekává financování činností Emitenta především z následujících zdrojů:

- (i) emise dluhopisů;
- (ii) vlastní zdroje získané podnikatelskou činností Emitenta; a
- (iii) úvěrové bankovní financování.

Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta ani Skupiny.

## **6.7. Přehled podnikání**

### **6.7.1. Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta**

Emitent je obchodní společností založenou s hlavní činností a za účelem realizace Klíčové činnosti Emitenta.

Jeho cílem je především získat do vlastnictví Nemovitostní společnosti věnující se nemovitostní developerské činnosti na území České republiky. Emitent hodlá následně po akvizici těchto projektů poskytovat těmto společnostem kapitál potřebný pro realizaci jejich developerských záměrů formou vlastního kapitálu či formou poskytnutých zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta.

Developerská činnost Emitenta může spočívat v komplexní developerské realizaci projektů či v částečné developerské realizaci, která bude končit fází získaného platného územního rozhodnutí či stavebního povolení developerského projektu. V takovém případě by se Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti věnovaly pouze činnosti nákupu

pozemků a budov, vytvoření projektové dokumentace a činnosti vedoucí k získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení. Po získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení, by Emitent Nemovitostní společnost v takovém případě odprodal jiné společnosti, která by developerský záměr dokončila. V případě komplexní realizace developerských projektů by Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti vyvíjely i činnost spočívající v samotné výstavbě developerských projektů a jejich prodeji koncovým zákazníkům nově vystavěných jednotek. Částečná či úplná realizace developerského projektu se od sebe liší především tím, jak významné finanční prostředky musí developerská společnost na projekt vynaložit, protože samotné přímé stavební náklady dosahují obvykle 50 (padesát procent) - 75 % (sedmdesát pět procent) celkových realizačních nákladů developerského projektu. Kromě toho proces výstavby a následného prodeje prodlužuje dobu návratnosti investice do developerského projektu řádově o minimálně 2 (dva) až 3 (tři) roky. Může to však být i déle, pokud je stavba a prodej projektu rozdělena do etap.

Emitent se aktuálně i do blízké budoucnosti zaměřuje na rezidenční developerské projekty, přičemž v horizontu 2 (dvou) let) plánuje, že by menšinou část jeho portfolia mohly tvořit i komerční nemovitosti.

Emitent použije prostředky získané z Emisí Dluhopisů k Účelu využití prostředků z Dluhopisů.

#### **6.7.2. Hlavní činnosti společností ze Skupiny**

Společnosti ze Skupiny se zabývají prodejem a pronájmem nemovitostí, zejména pak nemovitostí určených k rezidenčnímu bydlení.

Nejvýznamnější probíhající projekty realizované společnostmi ze Skupiny shrnuje Emitent níže.

- (i) Na poříčí 17, Praha 1, realizováno společností Na Poříčí 17 s.r.o. – nákup plně pronajaté polyfunkční budovy, v současnosti probíhají přípravné práce na redevelopmentu budovy za účelem zvětšení pronajímatelné plochy a za účelem přestavby přízemí na míru pro budoucího nájemce;
- (ii) Ovocný trh 11, Praha 1, realizováno společností Ovocný trh 11 s.r.o. – nákup plně pronajaté komerční budovy na Starém Městě v Praze, probíhají projekční práce na redevelopmentu budovy, objekt je plně obsazen;
- (iii) Areál Slavkov, realizováno společností Areál Slavkov s.r.o. – nákup plně pronajatého komerčního areálu ve Slavkově u Brna, připravovány 2 fáze developmentu – výstavba několika desítek bytových jednotek a komerčních jednotek, v současnosti je vydáno pravomocné stavební povolení na 1. etapu výstavby, probíhají stavební práce na výstavbě 1. etapy;
- (iv) Residence Auerswaldova, realizováno společností ELDIS s.r.o. – nákup bytového domu v Brně na ulici Auerswaldova, příprava na rekonstrukci a nástavbu – celkem 32 bytových jednotek, 1 nebytová jednotka, práce probíhají dle harmonogramu, kolaudace je plánovaná na Q2/2023, v současnosti 95 % (devadesát pět procent) jednotek v projektu rezervováno, výstavba financována developerským úvěrem od banky;
- (v) Vilabyty Bučovice, realizováno společností Vilabyty Bučovice a.s. – probíhají inženýrské práce na zvětšení a zkvalitnění projektu, plánované zahájení výstavby Q2/2023;

Emitent pro vysvětlení uvádí, že zpoždění, resp. odložení realizace tohoto projektu oproti původnímu plánu je reakcí na současnou situaci na trhu rezidenčních nemovitostí, resp. reakcí na propad hypotečního trhu a na výši úrokových sazeb na developerských úvěrech. Projekt je totiž koncipován jako nadstandardní bydlení pro rodiny s dětmi s dostatkem prostoru pro všechno, co kvalitní rodinný život potřebuje. Dokud přitom nedojde k oživení hypotečního trhu, a tím pádem i k oživení ochoty cílové skupiny zákazníků půjčovat si peníze na hypotečním trhu, projekt nebude stavebně realizován.

- (vi) Pozemky Úvaly u Prahy, realizováno společností YD Real Estate Alfa s.r.o. – záměr výstavby kompletní dopravní a technické infrastruktury s navazující výstavbou 34 rodinných domů, následný rozprodej domů včetně pozemků, v současnosti je vydáno pravomocné stavební povolení na veškerou dopravní a technickou infrastrukturu, pravomocné stavební povolení na jednotlivé domy je očekáváno v průběhu Q2/2023, plánovaný exit projektu do konce roku 2023;
- (vii) Pozemky Tuklaty, realizováno společností YD Real Estate s.r.o. – nákup několika desítek stavebních parcel v obci Tuklaty, probíhají práce na vydání povolení na zasíťování pozemků, následuje výstavba kompletní dopravní a technické infrastruktury, do konce roku 2023 se předpokládá podpis smluv o smlouvě budoucích kupních či přímo kupních smluv u zhruba 20 pozemků v rámci projektu;
- (viii) Pozemky Starigrad-Paklenica (Zadar), Chorvatsko, realizováno společností Sunny Bay Apartments d.o.o. – nákup pozemků pro vybudování rekreačního resortu na pobřeží Jaderského moře v blízkosti města Zadar; probíhají projekční práce na dokumentaci pro stavební povolení na 1. etapu projektu;
- (ix) Pozemky Cihelna Slavkov, realizováno společností Cihelna Slavkov s.r.o. – vybudování komerčního areálu na okraji města Slavkov u Brna, probíhají projekční práce směřující k vydání povolení na vybudování komunikací a inženýrských sítí pro etapu 1 a 2 – plánováno 18.465 m<sup>2</sup> komerčních ploch a 180 parkovacích stání, předpokládané datum vydání stavebního povolení 30.11.2023;
- (x) YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. – nákup 2 chátrajících budov na vysoce exponovaném místě v širším centru města Brna na adrese Milady Horákové 1895/19 a 1958/17, 602 00 Brno – Černá Pole, Brno, určených pro realizaci developerského projektu spočívajícího v komplexní přestavbě těchto budov v rámci podmínek daných územním plánem a zahrnujícího výstavbu několika desítek nových bytových a nebytových jednotek, objemová a architektonická studie je zfinalizována, aktuálně probíhají podání na zbytková DOSS za účelem podání žádosti o územní rozhodnutí;
- (xi) Penny Market, Pardubice, realizováno společností YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. – investice spočívající v pořízení komerční nemovitosti s nájemní smlouvou se společností Penny market v nově developované lokalitě Nová Tesla, Pardubice, plánované dokončení stavby a předání nájemci v Q2/2023;
- (xii) YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o. - nákup podílu na souboru pozemků lokalitě Brno, Líšeň, za účelem jejich dalšího rozvoje.

Nejvýznamnějším již realizovaným projekty Emitenta, resp. Skupiny jsou:

- (i) Domy pod Pálavou, spočívající ve výstavbě 2 apartmánových domů, celkem 8 apartmánů různých velikostí v obci Klentnice, kdy tato stavba je zkolaudována a pronajímání apartmánů je plně v provozu, přičemž současná průměrná obsazenost se pohybuje okolo 65 % (šedesát pět procent) za rok;
- (ii) Residence Zahradní město, realizováno společností Residence Zahradní město s.r.o. (k datu vyhotovení Základního prospektu již zaniklé v rámci fúze sloučením se společností YD Real Estate s.r.o.) – výstavba 14 rodinných domů v Bučovicích u Brna, projekt byl zkolaudován a všechny domy byly předány novým majitelům v Q2/2022.

Emitent konečně uvádí, že co se týče projektu s názvem Penzion u vodopádu, realizovaného společností Penzion u vodopádu s.r.o. a spočívajícího ve výstavbě luxusního ubytovacího zařízení přímo v srdci golfového hřiště na Čeladné, pak po vydání stavebního povolení na tento projekt byl 50 % podíl společnosti YD Real Estate s.r.o. ve společnosti Penzion u vodopádu s.r.o. odprodán třetím osobám. Společnost Penzion u vodopádu s.r.o. tak již k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nenáleží do Skupiny, stejně tak ani popisovaný projekt, který společnost Penzion u vodopádu s.r.o. realizuje.

Emitent na tomto místě uvádí rovněž přehled jeho Dceřiných společností, ve kterých vlastní obchodní podíl, s údajem o výši jejich základního kapitálu podle stavu ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu a údajem, zda jsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu aktivními společnostmi či společnostmi neaktivními. Aktivní společností se pro tyto účely rozumí Dceřiná společnost, ve které Emitent vlastní obchodní podíl, která k datu tohoto Základního prospektu reálně vyvíjí podnikatelskou činnost, zatímco neaktivní společností se rozumí Dceřiná společnost, ve které Emitent vlastní obchodní podíl, která přestože již byla založena a vznikla, k datu tohoto Základního prospektu reálnou podnikatelskou činnost dosud nevyvíjí.

U aktivních Dceřiných společností Emitent dále uvádí i jejich základní finanční ukazatele podle stavu k 31.12.2022 a dále k 31.12.2021.

Uváděné základní finanční ukazatele nejsou čerpány z ověřené účetní závěrky Emitenta, ale z účetních závěrek dotčených Dceřiných společností sestavených ke dni 31.12.2022 a dále ke dni 31.12.2021, přičemž žádné takto uváděné údaje nebyly ověřeny.

Obchodní firma	IČO	Aktivní společnost / Neaktivní společnost	Základní kapitál společnosti	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2022 (v Kč)	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2021 (v Kč)
<b>Přímé podíly Emitenta</b>					
YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.	107 87 151	Aktivní	10.000 Kč	Tržby za rok 2022: 0	Tržby za rok 2021: 36.000

				Zisk za rok 2022: 1.000	Zisk za rok 2021: 0
				Bilanční suma k 31.12.2022: 25.417.355	Bilanční suma k 31.12.2021: 8.131.000
				Vlastní kapitál k 31.12.2022: 10.637	Vlastní kapitál k 31.12.2021: 10.000
				Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta k 31.12.2022: 0	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta k 31.12.2021: 0
YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o.	143 31 918	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2022: 0	Tržby za rok 2021: 0
				Zisk za rok 2022: -20.047	Zisk za rok 2021: 0
				Bilanční suma k 31.12.2022: 26.559.839	Bilanční suma k 31.12.2021: 0
				Vlastní kapitál k 31.12.2022: -19.047	Vlastní kapitál k 31.12.2021: 0
				Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta k 31.12.2022: -20.047	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta k 31.12.2021: 0
YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.	143 32 108	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2022: 0	Tržby za rok 2021: 0
				Zisk za rok 2022: -12.318	Zisk za rok 2021: 0
				Bilanční suma k 31.12.2022: 40.860	Bilanční suma k 31.12.2021: 0
				Vlastní kapitál k 31.12.2022:	Vlastní kapitál k 31.12.2021:

				-11.318 Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta k 31.12. 2022: -12.318	0 Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta k 31.12.2021: 0
YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o.	143 32 230	Aktivní	1.000 Kč	Tržby za rok 2022: 0 Zisk za rok 2022: -12.318 Bilanční suma k 31.12.2022: 40.860 Vlastní kapitál k 31.12.2022: -11.318 Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta k 31.12.2022: -12.318	Tržby za rok 2021: 0 Zisk za rok 2021: 0 Bilanční suma k 31.12.2021: 0 Vlastní kapitál k 31.12.2021: 0 Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta k 31.12.2021: 0
YD Real Estate Finance SPV 5 s.r.o.	140 67 102	Neaktivní	12.000 Kč	Nepoužije se	Nepoužije se

### 6.7.3. Hlavní trhy

Hlavní trhy, na kterých Emitent působí, jsou dány povahou Klíčové činnosti Emitenta, tj. financováním a akvizicemi developerských nemovitostních projektů, rekonstrukcí nemovitostí a investováním do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování ekvitního financování nebo zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

Emitent a Skupina mají v úmyslu působit v Evropě, zejména pak v České republice, Chorvatsku a Slovenské republice. V současné době Emitent ani Skupina nerealizují a ani neuvažují o realizaci projektů v jiných zemích než v zemích Evropy. Hlavními trhy působení Emitenta tak jsou, resp. budou trhy nemovitostí a rezidenčního bydlení v Evropě, zejména pak v České republice, Chorvatsku a Slovenské republice, na kterých působí, resp. bude působit prostřednictvím realizace Klíčové činnosti Emitenta.

Postavení Skupiny a Emitenta na nemovitostním trhu a trhu rezidenčního bydlení v Evropě, zejména pak v České republice, Chorvatsku a Slovenské republice lze definovat jako zcela

nevýznamné, neboť Skupina ani Emitent nemají a nebudou mít tržní sílu ovlivňovat tyto trhy nemovitostí a rezidenčního bydlení.

Popis segmentu nemovitostního trhu a trhu rezidenčního bydlení v České republice, kde Emitent a Skupina aktuálně převážně působí, včetně předpokládaného vývoje, je uveden v článku tohoto Základního prospektu, nazvaném jako „*Trendy na trhu nemovitostí a rezidenčního bydlení*“.

#### **6.7.4. Postavení Emitenta v hospodářské soutěži**

Emitent si dosud žádné měřitelné postavení na trhu České republiky ani jiného státu nevytvořil.

Zdroj informace prezentované výše, tj. základ všech prohlášení Emitenta o jeho postavení v hospodářské soutěži, je interní analýza provedená Emitentem.

### **6.8. Organizační struktura**

#### **6.8.1. Akcionáři Emitenta, stručný popis Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině**

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jediného akcionáře, kterým je obchodní společnost YD Real Estate s.r.o., IČO 086 76 143, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddílu C, vložce 332054 (dále též jen „**Jediný akcionář**“). Jediný akcionář vlastní akcie Emitenta odpovídající 100 % (jedno sto procent) základního kapitálu Emitenta, jmenovitě pak 1.000 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě každé akcie 2.000 Kč (dále jen „**Podíl Akcionáře**“).

Podílu Akcionáře odpovídá podíl Jediného akcionáře na hlasovacích právech v Emitentovi.

Konečným majitelem Emitenta, jakož i ovládající osobou Emitenta, a tedy osobou, která má rozhodující vliv v Emitentovi, je pan Pavel Rydzyk, dat. nar. 7.5.1987, bytem Netroufalky 813/4a, Bohunice, 625 00 Brno, Česká republika (dále jen „**Pavel Rydzyk**“). Konečné vlastnictví i vztah ovládání Emitenta panem Pavlem Rydzykem je založeno výhradně na nepřímém vlastnictví akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie konečného vlastnictví či ovládání, byla založena na jiných formách konečného vlastnictví či ovládání, než je nepřímá majetková účast na Emitentovi, jakými např. může být smluvní ujednání.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby bude Emitent využívat 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). Zprávu bude Emitent zpracovávat každoročně a bude podle příslušných právních předpisů přezkoumávána a rovněž tak bude tato zpráva povinně auditována, budou-li to vyžadovat právní předpisy. V případě zjištění vzniku újmy ovládané osoby bude muset být tato uhrazena nebo bude muset být uzavřena smlouva o této úhradě. Emitent neuzavřel ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku.

Emitent má přímý majetkový podíl na obchodních společnostech uvedených v následující tabulce. Procentnímu vyjádření přímého majetkového podílu Emitenta na obchodních společnostech, uvedenému ve sloupci tabulky nazvaném jako „Rozsah účasti“, pak odpovídá i přímý podíl Emitenta na hlasovacích právech v takových obchodních společnostech. Tj. rozsah účasti Emitenta v obchodních společnostech uváděný v tabulce níže ve sloupci označeném jako „Rozsah účasti“ je vždy shodný s jeho podílem na hlasovacích právech

v takových obchodních společnostech. Emitent nemá žádný nepřímý majetkový podíl na obchodních společnostech či jiných subjektech.

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti
YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.	107 87 151	100 %
YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o.	143 31 918	100 %
YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.	143 32 108	100 %
YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o.	143 32 230	100 %
YD Real Estate Finance SPV 5 s.r.o.	140 671 02	100 %

Pan Pavel Rydzyk má přímý nebo nepřímý podíl na obchodních společnostech uvedených v následující tabulce. Procentnímu vyjádření přímého či nepřímého podílu pana Pavla Rydzyka na obchodních společnostech, uvedenému ve sloupci tabulky nazvaném jako „Rozsah účasti“, pak odpovídá i přímý či nepřímý podíl pana Pavla Rydzyka na hlasovacích právech v takových obchodních společnostech. Tj. rozsah účasti pana Pavla Rydzyka v obchodních společnostech uváděný v tabulce níže ve sloupci označeném jako „Rozsah účasti“ je vždy shodný s jeho podílem na hlasovacích právech v takových obchodních společnostech.

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti
<b>Přímé podíly</b>		
Finsider.cz, s.r.o.	068 53 919	20 %
MYBOSS TRADE s.r.o.	052 53 071	50 %
Lead Up s.r.o.	051 35 826	100 %
YDeal Funds SICAV a.s. <sup>1</sup>	141 75 738	100 % (zakladatelské akcie)
YD Capital a.s.	086 70 994	100 %

<sup>1</sup> U společnosti YDeal Funds SICAV a.s. mohou mít kromě vlastníka zakladatelských akcií hlasovací právo i vlastníci investičních akcií vydaných touto společností, a to v případech, kdy tak stanoví zákon nebo stanovy uvedené společnosti.



YD Capital Partners a.s.	176 25 319	100 %
<b>Nepřímé podíly</b>		
YD Technologies s.r.o.	086 76 356	100 %
YD Financial Services s.r.o.	086 76 259	100 %
YD Real Estate s.r.o.	086 76 143	100 %
Just Right Recruitment s.r.o.	094 51 145	58 %
YD IT Labs s.r.o.	107 89 774	100 %
YD Green Tech s.r.o.	107 88 522	100 %
YD Invest s.r.o.	089 39 993	87,5 %
YD Finance s.r.o.	089 40 011	100 %
YD Help4you s.r.o.	116 45 105	66 %
Equity Partner Invest s.r.o.	139 53 940	100 %
ELDIS, s.r.o.	485 28 765	100 %
Areál Slavkov s.r.o.	293 13 333	100 %
NOVÉ VILABYTY BUČOVICE a.s.	291 89 411	100 %
Na Poříčí 17 s.r.o.	066 96 104	100 %
Domy pod Pálavou s.r.o.	070 70 284	100 %
YD Real Estate Alfa s.r.o.	092 57 594	100 %
YD Home s.r.o.	089 39 934	70 %
Cihelna Slavkov s.r.o.	095 41 225	50 %
Ovocný trh 11 s.r.o.	095 36 922	100 %
YD Real Estate Gamma s.r.o.	107 88 344	100 %
YD Real Estate Delta s.r.o.	107 88 468	100 %

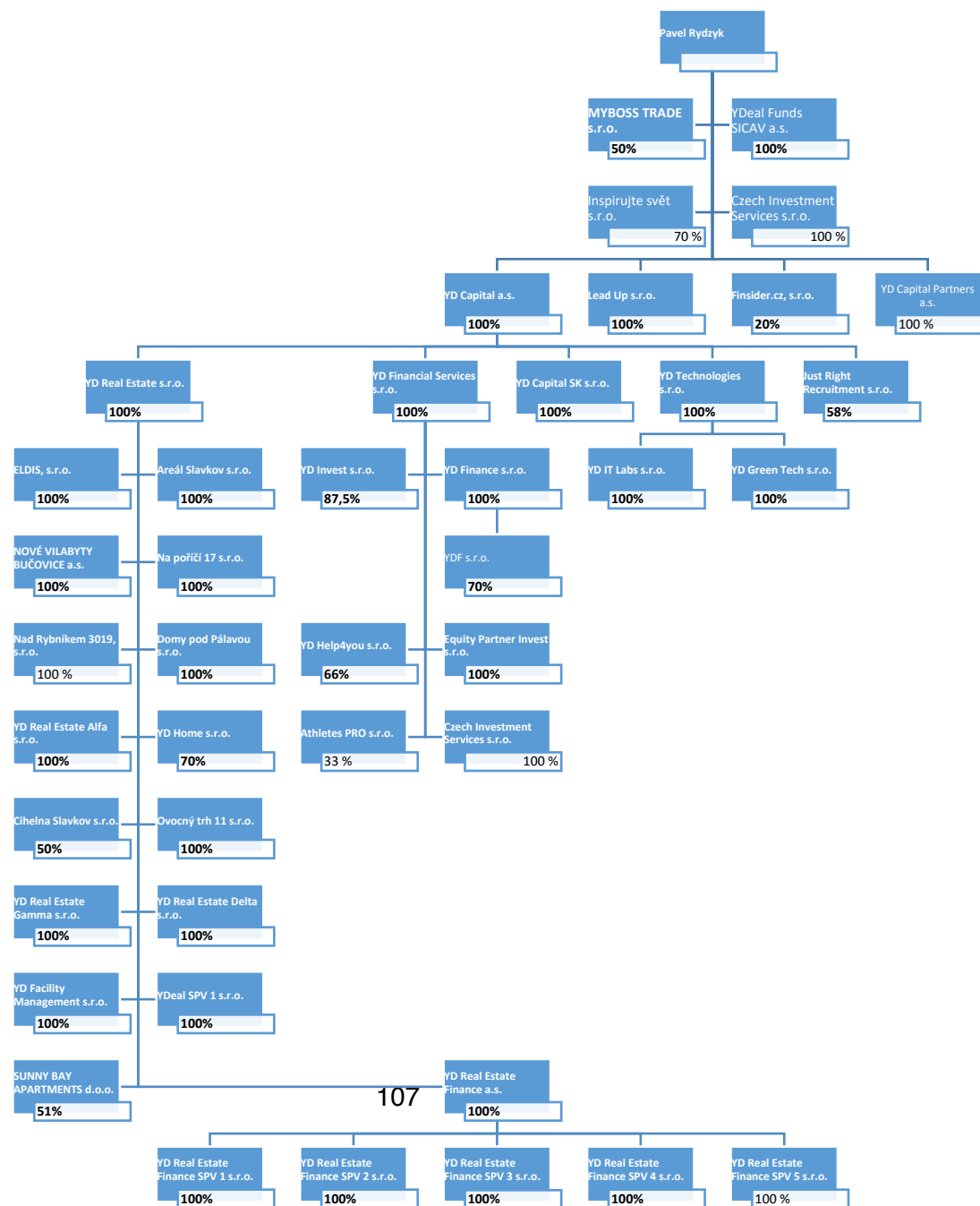
YD Facility Management s.r.o.	107 86 902	100 %
YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.	107 87 151	100 %
YDeal SPV 1 s.r.o.	117 18 749	100 %
YD Capital SK s.r.o. <sup>2</sup>	501 68 321	100 %
SUNNY BAY APARTMENTS d.o.o. <sup>3</sup>	69052349009	51 %
YDF s.r.o.	144 03 480	70 %
YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o.	143 31 918	100 %
YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.	143 32 108	100 %
YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o.	143 32 230	100 %
YD Real Estate Finance SPV 5 s.r.o.	140 67 102	100 %
Athletes PRO s.r.o.	143 93 450	33 % (1/3)
Nad Rybníkem 3019, s.r.o.	176 25 246	100 %
Czech Investment Services s.r.o.	258 96 130	100 %
Inspirujte svět s.r.o.	191 49 042	70 %
YDeal Services s.r.o.	191 87 238	100 %

Všechny společnosti spadající do skupiny (tj. všechny společnosti, ve kterých má pan Pavel Rydzyk přímý nebo případně nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Emitenta, jsou v tomto Základním prospektu označovány jako „**Skupina**“.

Grafické znázornění Skupiny a vlastnické struktury Emitenta přikládá Emitent v grafu připojeném na další straně tohoto Základního prospektu.

<sup>2</sup> Jde o společnost založenou podle práva Slovenské republiky se sídlem ve Slovenské republice.

<sup>3</sup> Jde o společnost založenou podle práva Chorvatska se sídlem v Chorvatsku.



*Zdroj dat a údajů: Přehledy i graf byly vytvořeny Emitentem na základě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního, a interních informací o podobě Skupiny.*

Emitent je tak součástí skupiny, kterou tvoří Emitent a další společnosti ze Skupiny. Postavení Emitenta ve Skupině je přitom představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností, kterou je realizace Klíčové činnosti Emitenta.

### **6.8.2. Závislost Emitenta na subjektech ze Skupiny**

Emitent je předně závislý na rozhodnutích Jediného akcionáře. Podílu Akcionáře přitom odpovídá podíl Jediného akcionáře na hlasovacích právech v Emitentovi. Emitent je dále nepřímou závislý i na rozhodnutích pana Pavla Rydzyka, který je ovládající osobou i konečným vlastníkem Emitenta.

Dále, jelikož Emitent použije výtěžek z emise, popř. emisí Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, mimo jiné, k poskytnutí ekvivalentního financování či úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, je Emitent ekonomicky závislý na hospodaření těchto společností. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je totiž ovlivněna především schopností příslušných Dceřiných společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, v důsledku čehož jsou zdroje, zisky, resp. finance Emitenta závislé i na předmětných Dceřiných společnostech a jejich hospodářských výsledcích. Rovněž případný zisk Emitenta plynoucí z příjmů podílů na Dceřiných společnostech je závislý na hospodářských výsledcích těchto společností. Emitent nemá žádné jiné významné zdroje příjmů.

Základní finanční údaje významných společností Skupiny k 31.12.2022 (které jsou posledními finančními údaji, které má Emitent k dispozici) a dále k 31.12.2021 jsou uvedeny v níže uvedené tabulce. Tyto údaje nebyly ověřeny, s výjimkou základních finančních údajů uvedených u společnosti YD Capital a.s.

Obchodní firma společnosti	Vlastní kapitál (v tis. Kč) k 31.12.2022	Vlastní kapitál (v tis. Kč) k 31.12.2021	Cizí zdroje (v tis. Kč) k 31.12.2022	Cizí zdroje (v tis. Kč) k 31.12.2021	Hospodářský výsledek (v tis. Kč) k 31.12.2022	Hospodářský výsledek (v tis. Kč) k 31.12.2021
YD Capital a.s.	-37.468	-7.383	1.272.805	1.189.170	-30.084	-10.395
Eldis s.r.o.	2.007	2.378	69.516	27.603	-370	3
Na Poříčí 17 s.r.o.	41.684	51.595	197.602	189.531	-9.911	-9.143
Areál Slavkov s.r.o.	6.562	9.118	48.563	19.699	-2.556	-127
YD Real Estate Alfa s.r.o.	11	11	81.151	69.030	0	0

Domy pod Pálavou s.r.o.	25.776	27.763	6.542	12.640	-1.987	52
YD Real Estate s.r.o.	-13.130	-28.534	897.383	825.138	-23.254	-38.684
Ovocný trh 11 s.r.o.	13.146	35	142.713	144.857	129	1
Cihelna Slavkov s.r.o.	113.346	146.388	68.122	17.086	-41	-58
YD Real Estate SPV 1 s.r.o.	11	10	25.406	8.121	1	0
YD Real Estate Gamma s.r.o.	10	10	458	3.234	0	0
YD Real Estate Delta s.r.o.	-15.167	17	152.680	222.719	-15.184	7

### 6.8.3. Klíčové lidé

Klíčovými osobami Emitenta jsou:

- (i) pan Pavel Rydzyk;
- (ii) Mgr. Ing. Lubomír Pecl, dat. nar. 1.1.1988, pracovní adresou Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**Lubomír Pecl**“);
- (iii) Ing. Bc. Tomáš Paulík, ACCA, nar. 31.1.1988, pracovní adresou Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**Tomáš Paulík**“); a
- (iv) Luboš Urban, nar. 22.9.1980, pracovní adresou Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**Luboš Urban**“).

## 6.9. Informace o trendech

### 6.9.1 Obecně

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta od data jeho poslední ověřené účetní závěrky, tj. Řádné účetní závěrky 2022 sestavené za období od 1.1.2022 do 31.12.2022, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, a tedy takové změny neexistují.

Emitent dále prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu, s výjimkou vydání emisí Dluhopisů popsanych v čl. 6.6.1, druhém odstavci, bodu (i) písm. x) až jj) tohoto Základního prospektu výše.

Emitentovi konečně nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

## 6.9.2 Trendy na trhu nemovitostí a rezidenčního bydlení

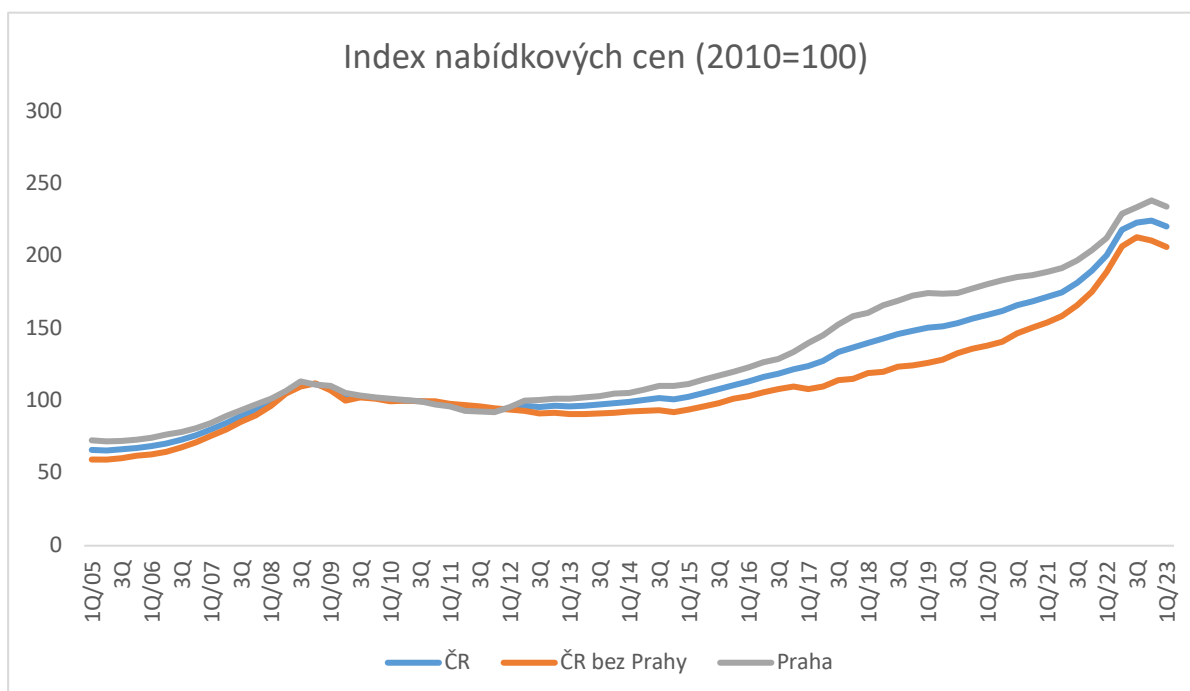
Níže uvedená analýza trhu s nemovitostmi v České republice vychází z interní analýzy nemovitostního trhu Emitenta, není-li výslovně uvedeno jinak; ta využívá zejména následující informační zdroje: ČSÚ, EUROSTAT, ČNB a prostřednictvím dodavatele analytických služeb statistiku cen nemovitostí společnosti Comsense analytics s.r.o., IČO 056 26 561 (dále jen „Comsense analytics“).

### 6.9.2.1 Všeobecné trendy na realitním trhu v České republice

Níže uvedená analýza českého trhu s nemovitostmi vychází z interní analýzy nemovitostního trhu zpracované ekonomickým poradcem Emitenta, není-li výslovně uvedeno jinak; ta využívá zejména následující informační zdroje: ČSÚ, ČNB, Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky, EUROSTAT a Thomson Reuters Eikon prostřednictvím dodavatele analytických služeb a statistiku cen nemovitostí společnosti Comsense analytics.

V roce 2021 a 2022 ovlivňovaly situaci na trhu nemovitostí nejen rostoucí úrokové sazby a rostoucí 2T repo sazba, ale i růst nabídkových cen bytů, a ještě stále doznívající dopady pandemie COVID-19. Za růstem cen bytů stojí zejména dlouhodobý převis poptávky po nemovitostech nad nabídkou, stejně jako pozitivní vývoj ekonomiky, jenž byl do roku 2021 nebývale podpořen rekordně nízkými úrokovými sazbami na hypotečních úvěrech. Převis poptávky nad nabídkou je způsoben i poměrně dlouhým procesem povolování novostaveb.

Jak je na následujícím grafu Indexu nabídkových cen vidět, ceny nemovitostí v České republice několik let nepřetržitě rostly. Nejvýraznější růst v cenách nemovitostí ovšem již několik let po sobě zaznamenává hlavní město Praha. Zde rostou ceny rychleji, než je republikový průměr. K mírnému zvratu v trendu růstu nabídkových cen nemovitostí došlo na konci roku 2022, kdy v 1Q 2023 index nepatrně poklesl, a to jak měřeno pouze pro Prahu, tak celou Českou republiku.



Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)  
Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100), 5.1.2023

Zdlouhavý proces povolování nových staveb má za následek vytváření propadu mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech a tento propad se následně projevuje v růstu cen nemovitostí.

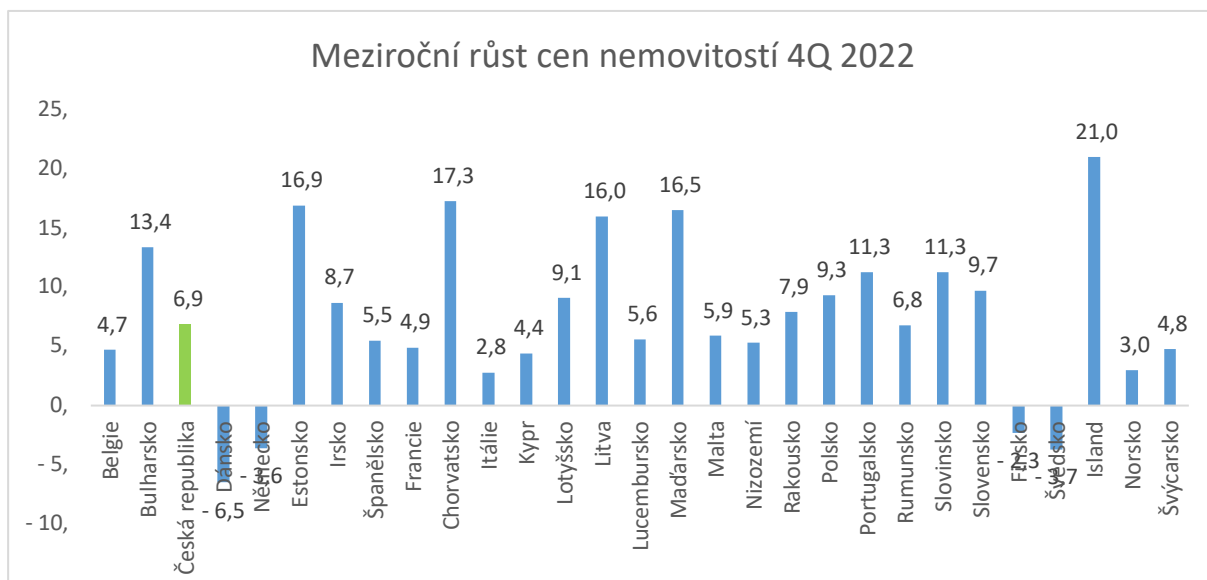
Stejně tak se Česká republika umísťuje v hodnocení EUROSTAT v rámci růstu cen nemovitostí na prvních příčkách hodnotících a srovnávacích žebříčků.

V rámci Evropské unie patří Česká republika mezi země s nejrychleji rostoucími cenami nemovitostí. Meziroční růst cen nemovitostí se přitom v České republice pohyboval v prvním čtvrtletí roku 2022 na úrovni 24,7 %, alespoň to vyplývá ze zveřejněných dat EUROSTATU dostupných

na:

[https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_price\\_statistics\\_-\\_house\\_price\\_index#Annual\\_and\\_quarterly\\_growth\\_rates](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_price_statistics_-_house_price_index#Annual_and_quarterly_growth_rates).

Nicméně dle dat EUROSTAT došlo ve 4Q 2022 k poklesu růstu meziročních cen v České republice na úroveň 6,9 %.



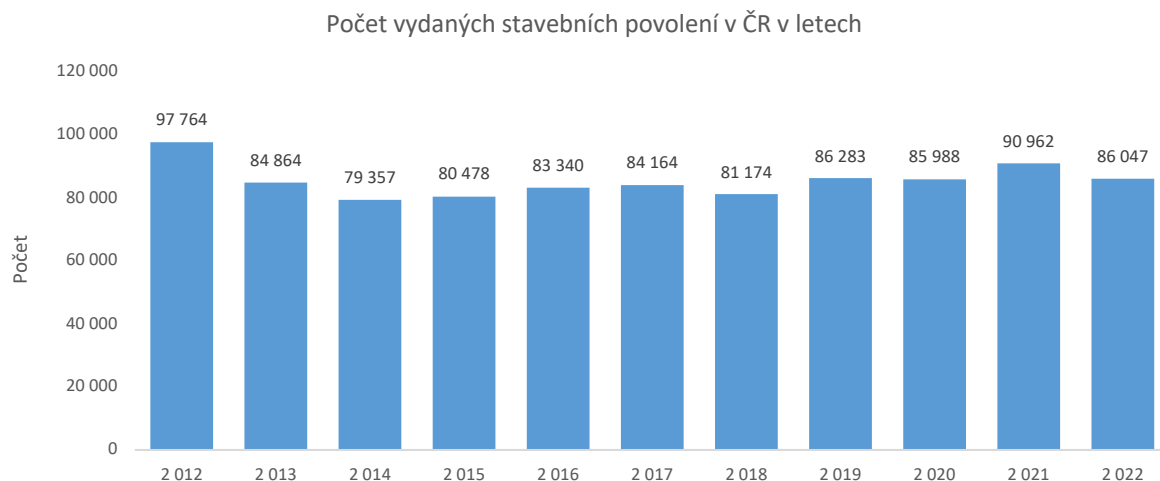
Zdroj:

<https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/TEICP270/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=de1c6f29-da42-4cd2-b16a-9505cdc259a2>

*Meziroční růst cen nemovitostí 4Q 2022*

Česká republika se dlouhodobě potýká se stagnací bytové výstavby.

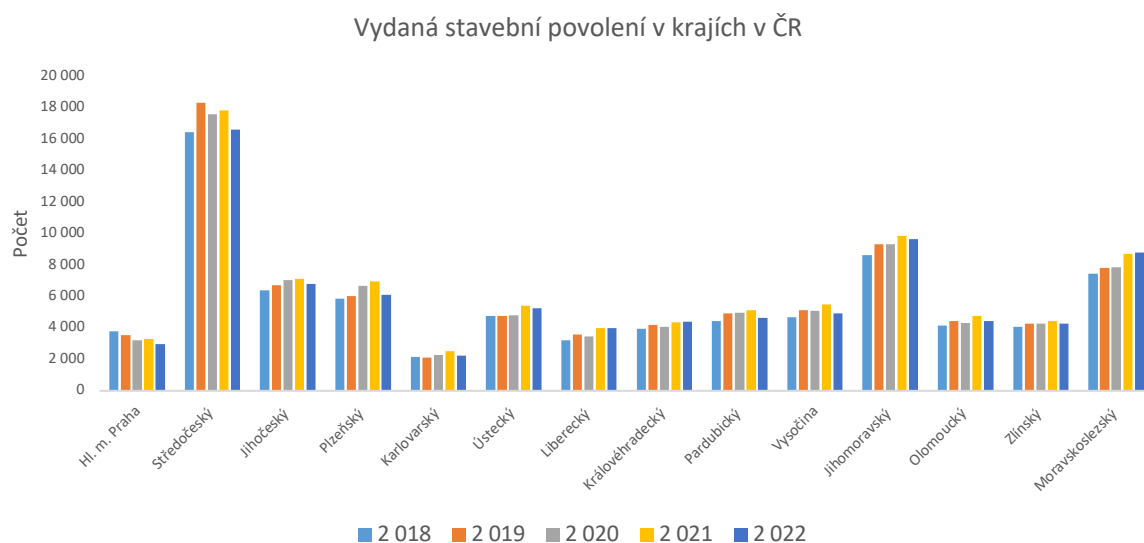
Tento trend je patrný z grafu, který je uveden níže, jenž zobrazuje počet vydaných stavebních povolení v České republice od roku 2012 do konce roku 2022.



*Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)*

*Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 6.2.2023*

K největším poklesům v počtu vydaných stavebních povolení došlo po roce 2008. Většina krajů České republiky zaznamenala v roce 2021 nárůsty v počtu vydaných stavebních povolení oproti předcházejícím letům.



*Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)*

*Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 6.2.2023*

Graf níže zobrazuje počet vydaných stavebních povolení na bytovou výstavbu v Jihomoravském kraji od roku 2012. Jak je z grafu patrné, tak se nejvíce stavebních povolení na bytovou výstavbu vydalo v Jihomoravském kraji v roce 2021, nejméně naopak v roce 2015.





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

*Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 6.2.2023*

Graf níže zobrazuje počet zahájených nových bytů v Jihomoravském kraji od roku 2012 do konce roku 2022. Jak je z grafu patrné, nejvíce nových bytů bylo za toto období zahájeno v Jihomoravském kraji v roce 2022, nejméně naopak v roce 2013.



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

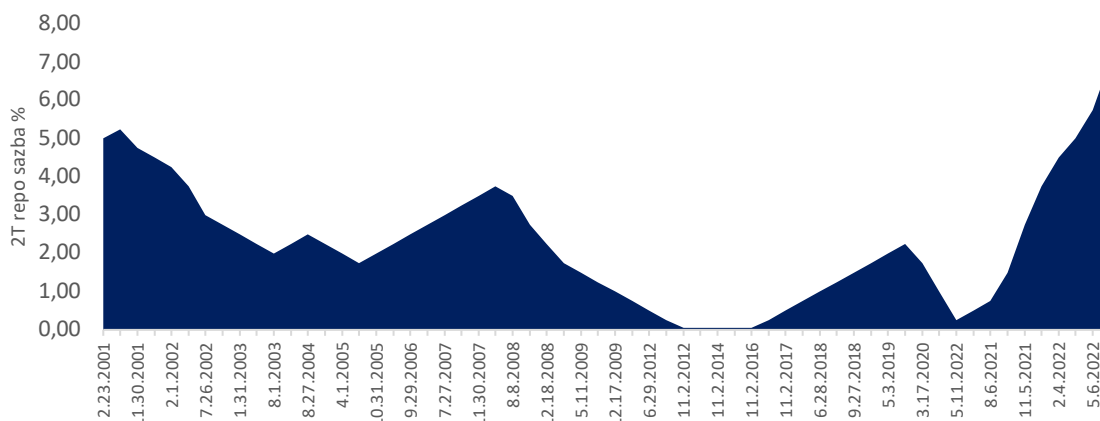
*Zahájené byty v krajích ČR (měsíčně), 6.2.2023*

### 6.9.2.2 Vývoj úrokových sazeb

Od listopadu 2012 do srpna 2017 byla 2T repo sazba na úrovni 0,05 %. Situace na poli úrokových sazeb způsobila, že se nemovitosti staly dostupnějšími, a proto byly tyto roky ve znamení rekordního množství sjednaných hypotečních úvěrů. Zatímco v roce 2008 byla průměrná sazba na hypotečním úvěru na úrovni okolo 5%, v roce 2016 a 2017 se dalo se sazbami dostat pod hranici 2%. Trend klesajících úrokových sazeb se ale začal otáčet

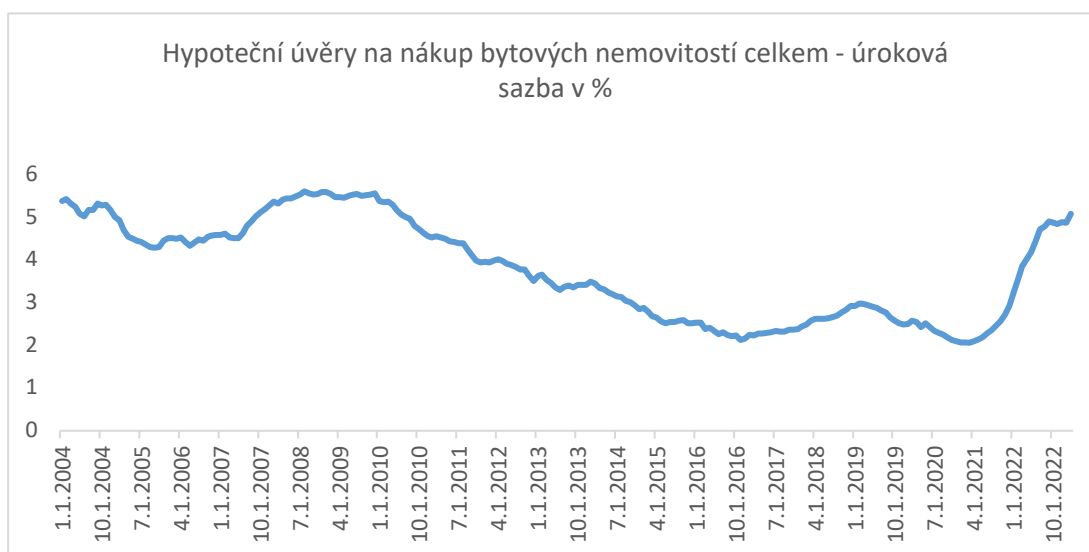
v polovině roku 2017, kdy se ČNB poprvé rozhodla zvýšit základní úrokovou sazbu, od které se následně odvíjejí i sazby hypotečních úvěrů. Dvoutýdenní repo sazba neboli základní úroková sazba, byla na úrovni 0,05% od listopadu 2012 až do srpna 2017. V srpnu 2017 navýšila ČNB základní sazbu o 0,2% na úroveň 0,25%. Od srpna 2017 rostla základní 2T repo sazba až na úroveň 2,25 % v únoru 2020. Pandemie COVID-19 způsobila, že úrokové sazby klesly opět na úroveň 0,25 v květnu 2020. V srpnu 2021 byla 2T repo sazba 0,75 %. Dne 1.10.2021 došlo k navýšení 2T repo sazby o 0,75 % na hodnotu 1,5%. Od té doby byla sazba 2T repo navýšena ještě několikrát. K poslednímu navýšení došlo 23.6.2022 na úroveň 7,00 %.

Vývoj 2T repo sazby



**Zdroj:** ČNB, <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

Rozhodnutí ČNB a zvyšování dvoutýdenní repo sazby se již začalo projevovat i v růstu úrokových sazeb na hypotečních úvěrech. Zatímco se úrokové sazby na hypotékách v roce 2017 dostaly až na rekordně nízkou úroveň 1,59%, v prosinci 2022 byla průměrná úroková sazba na hypotečních úvěrech dle ČNB 4,88 %. V lednu 2023 poklesla na hodnotu 4,86 %. Poslední známá hodnota z února 2023 je 5,08 %.



**Zdroj:** ČNB,

[https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.PARAMETRY\\_SESTAVY?p\\_sestuid=58842&p\\_strid=AAABAA&p\\_lang=CS](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.PARAMETRY_SESTAVY?p_sestuid=58842&p_strid=AAABAA&p_lang=CS)

I přesto, že v posledních letech dochází k pozitivnímu obratu v růstu počtu vydaných stavebních povolení a k rostoucímu počtu zahájených bytů, nelze předpokládat, že by se v blízké budoucnosti trend převisu poptávky po nemovitostech nad nabídkou otočil. Propad v nabídce nemovitostí, který se na trhu v průběhu posledních deseti let vytvořil, se bude srovnávat ještě mnoho let. Jelikož tak dle předpokladů bude i nadále poptávka po nemovitostech převyšovat nabídku, nelze do budoucna očekávat prudký pokles v cenách nemovitostí.

### **6.9.2.3 Trendy související s rusko – ukrajinským válečným konfliktem**

V souvislosti s okupací Ukrajiny Ruskou federací provedl Emitent identifikaci hlavních rizik, kterým může v této souvislosti čelit, a současně ve vazbě na identifikovaná rizika vyhodnotil, že není u Emitenta ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání Emitenta, jelikož Emitent nevlastní žádná aktiva v Rusku či na Ukrajině a ani nemá významnou část investorů z těchto destinací.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- (i) velké výkyvy na finančních trzích,
- (ii) zvýšení inflace,
- (iii) navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

Dle informací ČNB (tisková zpráva ČNB ze dne 24.2.2022; „Vyjádření ČNB k dopadům aktuální situace na Ukrajině“) lze však již nyní očekávat, že přímý dopad na domácí ekonomický růst, který vyplývá z obchodních vazeb na Rusko a Ukrajinu, bude omezený. Důvodem je jejich velmi nízký podíl na vývozu zboží a služeb z ČR (v případě Ruska 2,3 % a v případě Ukrajiny 1 %). Krátkodobě lze nicméně předpokládat celkově proinflační dopady konfliktu zejména prostřednictvím vyšších cen ropy, zemního plynu a zprostředkovaně i dalších energií. Stejným směrem bude na cenovou hladinu krátkodobě působit kurz koruny, který je ve srovnání s předpoklady zimní prognózy aktuálně slabší.

### **6.10 Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

### **6.11 Správní, řídicí a dozorčí orgány**

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky. Jeho orgány jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

#### **6.11.1 Představenstvo Emitenta**

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, kterému přísluší obchodní vedení Emitenta a všechna další působnost, kterou stanoví Emitenta nebo zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřují jinému orgánu Emitenta. Představenstvu tak přísluší obchodní vedení Emitenta včetně řádného vedení účetnictví Emitenta a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Představenstvo má 2 (dva) členy, kteří zastupují Emitenta společně. Délka funkčního období člena představenstva je 5 (pět) let, může však skončit dříve. Člen představenstva je volen a odvoláván valnou hromadou Emitenta.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je předsedou představenstva:

Jméno: Mgr. Ing. Lubomír Pecl

Datum narození: 1.1.1988

Pracovní adresa: Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Společnosti, potažmo osoby, v nichž je (kromě Emitenta) pan Lubomír Pecl členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má pan Lubomír Pecl majetkovou účast:

<b>Název společnosti</b>	<b>IČO</b>	<b>Funkce</b>
KRÁLOVSKÁ ZEMSKÁ s.r.o.	282 70 371	jednatel a společník
TREHUS s.r.o.	014 21 522	jednatel
ELDIS, s.r.o.	485 28 765	jednatel
Areál Slavkov s.r.o.	293 13 333	jednatel
NOVÉ VILABYTY BUČOVICE a.s.	291 89 411	předseda správní rady
RONUX a.s	277 37 748	člen dozorčí rady
Zborovská 3 s.r.o.	066 80 038	jednatel
Na Poříčí 17 s.r.o.	066 96 104	jednatel
Domy pod Pálavou s.r.o.	070 70 284	jednatel
Společenství vlastníků Zborovská 3, Brno	073 57 567	zastoupení právnické osoby při výkonu funkce předsedy SVJ
YD Capital a.s.	086 70 994	místopředseda představenstva
YD Real Estate s.r.o.	086 76 143	jednatel
YD Real Estate Alfa s.r.o.	092 57 594	jednatel
YD Home s.r.o.	089 39 934	jednatel
Cihelna Slavkov s.r.o.	095 41 225	jednatel
Ovocný trh 11 s.r.o.	095 36 922	jednatel
YD Real Estate Gamma s.r.o.	107 88 344	jednatel
YD Real Estate Delta s.r.o.	107 88 468	jednatel
YD Facility Management s.r.o.	107 86 902	jednatel
PF office s.r.o.	118 15 001	jednatel a společník

SUNNY BAY APARTMENTS d.o.o. <sup>4</sup>	69052349009	jednatel
YD Real Estate Finance a.s.	094 58 760	předseda představenstva
YD Real Estate Finance SPV 2 s.r.o.	143 31 918	jednatel
YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.	143 32 108	jednatel
YD Real Estate Finance SPV 4 s.r.o.	143 32 230	jednatel
YD Real Estate Finance SPV 5 s.r.o.	140 67 102	jednatel
Společenství vlastníků Auerswaldova 336/1, Brno	191 36 501	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu
Nad Rybníkem 3019, s.r.o.	176 25 246	jednatel

*Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního.*

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je členem představenstva:

Jméno: Pavel Rydzyk

Datum narození: 7.5.1987

Pracovní adresa: Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Společnosti, potažmo osoby, v nichž je (kromě Emitenta) pan Pavel Rydzyk členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má pan Pavel Rydzyk majetkovou účast<sup>5</sup>:

Název společnosti	IČO	Funkce
MYBOSS TRADE s.r.o.	052 53 071	jednatel a společník
Lead Up s.r.o.	051 35 826	jednatel a společník

<sup>4</sup> Jde o společnost založenou podle práva Chorvatska se sídlem v Chorvatsku.

<sup>5</sup> Emitent na tomto místě uvádí pouze přehled přímých majetkových účastí pana Pavla Rydzyka, přičemž (když) přehled nepřímých majetkových účastí pana Pavla Rydzyka je uveden v tabulce obsažené v čl. 6.8.1 tohoto Základního prospektu.

YD Technologies s.r.o.	086 76 356	jednatel
YD Financial Services s.r.o.	086 76 259	jednatel
YD Real Estate s.r.o.	086 76 143	jednatel
YD Invest s.r.o.	089 39 993	jednatel
YD Finance s.r.o.	089 40 011	jednatel
YD Capital a.s.	086 70 994	předseda představenstva
YD Green Tech s.r.o.	107 88 522	jednatel
YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.	107 87 151	jednatel
YD IT Labs s.r.o.	107 89 774	jednatel
YDeal SPV 1 s.r.o.	117 18 749	jednatel
Equity Partner Invest s.r.o.	139 53 940	jednatel
Finsider.cz, s.r.o.	068 53 919	společník
YDeal Funds SICAV a.s.	141 75 738	akcionář a člen dozorčí rady
YD Capital Partners a.s.	176 25 319	předseda správní rady a akcionář
Czech Investment Services s.r.o.	258 96 130	jednatel
Inspirujte svět s.r.o.	191 49 042	jednatel a společník
YDeal Services s.r.o.	191 87 238	jednatel a společník

*Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního.*

Pan Lubomír Pecl a pan Pavel Rydzyk působí v různých rolích v řadě společností, resp. osob, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděli k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

**6.11.2 Dozorčí rada**

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva Emitenta a na uskutečňování podnikatelské či jiné činnosti Emitenta. Dozorčí rada přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty a předkládá své vyjádření valné hromadě Emitenta. Do působnosti dozorčí rady náleží i další záležitosti svěřené jí zákonem a stanovami Emitenta.

Dozorčí rada má 2 (dva) členy, které volí a odvolává valná hromada Emitenta. Délka funkčního období člena dozorčí rady je 5 (pět) let, může však skončit dříve.

Předsedou dozorčí rady Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

Jméno: Ing. Bc. Tomáš Paulík, ACCA

Datum narození: 31.1.1988

Pracovní adresa: Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Společnosti, v nichž je (kromě Emitenta) Tomáš Paulík členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Tomáš Paulík majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
Tutin Fin s.r.o.	088 52 740	jednatel a společník
YD Real Estate Finance a.s.	094 58 760	člen dozorčí rady

*Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního*

Členem dozorčí rady Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

Jméno: Luboš Urban

Datum narození: 22.9.1980

Pracovní adresa: Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Společnosti, v nichž je (kromě Emitenta) Luboš Urban členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Luboš Urban majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
ANTISTANDARD s.r.o.	094 93 719	jednatel a společník
YD Financial Services s.r.o.	086 76 259	jednatel

YD Capital a.s.	086 70 994	člen představenstva
YD Invest s.r.o.	089 39 993	jednatel a společník
YD Finance s.r.o.	089 40 011	jednatel
YD Home s.r.o.	089 39 934	jednatel a společník
YD Real Estate Alfa s.r.o.	092 57 594	jednatel
YD Real Estate Gamma s.r.o.	107 88 344	jednatel
YDF s.r.o.	144 03 480	jednatel
YD Help4you s.r.o.	116 45 105	jednatel a společník
Czech Investment Services s.r.o.	258 96 130	jednatel

*Zdroj dat: Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního*

Pan Tomáš Paulík a pan Luboš Urban působí v různých rolích ve společnostech, resp. osobách, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděl pan Tomáš Paulík ani pan Luboš Urban k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

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

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jako členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a orgánů společností uvedených v čl. 6.11.1 a 6.11.2 může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že



jsou rovněž členy orgánů, popř. společníky těchto dalších společností, potažmo osob a sledují i zájmy těchto společností, potažmo osob či zájmy jimi případně ovládaných osob.

## **6.12 Výbor pro audit a pravidla správy a řízení Emitenta**

### **6.12.1 Výbor pro audit**

Emitent není subjektem veřejného zájmu ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a není proto povinen zřídit výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent nemá zřízen výbor pro audit.

### **6.12.2 Pravidla správy a řízení společnosti**

Emitent nedodrhuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v OZ a ZOK. Emitent nedodrhuje žádné zvláštní kodexy *corporate governance*, neboť považuje pravidla platné právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Emitenta.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy, vyžaduje-li se jejich auditování.

## **6.13 Hlavní akcionáři**

### **6.13.1 Hlavní akcionáři**

Jediným akcionářem Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Jediný akcionář.

Valná hromada Emitenta je nejvyšším orgánem Emitenta, který kontroluje prostřednictvím statutárního orgánu roční hospodářský plán, kontroluje měsíční hospodářské výsledky, stanovuje a kontroluje úkoly a cíle v rámci obchodních činností, kontroluje a schvaluje investice. Do působnosti valné hromady náleží rozhodování o nejdůležitějších záležitostech Emitenta, jako je například rozhodování o změně stanov Emitenta (zásadně), změně výše základního kapitálu, volba a odvolání členů představenstva a dozorčí rady Emitenta či rozhodnutí o zrušení společností s likvidací. Valná hromada si přitom může vyhradit i rozhodování případů, které podle zákona náleží do působnosti jiného orgánu společnosti. Měli však Emitent jediného akcionáře (jako je tomu k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, nekoná se valná hromada a působnost valné hromady vykonává tento akcionář).

Podílu Akcionáře u Jediného akcionáře odpovídá jeho podíl na hlasovacích právech v Emitentovi.

Konečným majitelem Emitenta, jakož i ovládající osobou Emitenta, a tedy osobou, která má rozhodující vliv v Emitentovi, je pan Pavel Rydzyk. Konečné vlastnictví i vztah ovládání Emitenta panem Pavlem Rydzykem je založeno výhradně na nepřímém vlastnictví akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie konečného vlastnictví či ovládání, byla založena na jiných formách konečného vlastnictví či ovládání, než je nepřímá majetková účast na Emitentovi, jakými např. může být smluvní ujednání.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby bude využívat 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). Zprávu bude Emitent zpracovávat každoročně a bude podle příslušných právních předpisů přezkoumávána a rovněž tak bude tato zpráva povinně auditována, budou-li tak vyžadovat právní předpisy. V případě zjištění vzniku újmy ovládané osoby bude muset být tato uhrazena nebo bude muset být uzavřena smlouva o této úhradě. Emitent neuzavřel ovládací smlouvu ani smlouvu o převodu zisku.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany akcionářů, resp. Jediného akcionáře jako jediného akcionáře Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

### **6.13.2 Změna kontroly nad Emitentem**

Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření či ujednání, v jejichž důsledku by došlo ke změně kontroly nad Emitentem. Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, tak nejsou Emitentovi známa.

## **6.14 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta**

### **6.14.1 Finanční údaje a účetní závěrka**

Emitent sestavil:

- (i) za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 Řádnou účetní závěrku 2021; a
- (ii) za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 Řádnou účetní závěrku 2022.

Oba tyto Finanční výkazy jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu). Oba tyto Finanční výkazy byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“.

### **6.14.2 Ověření finančních údajů**

Finanční údaje vycházejí z Finančních výkazů. Finanční výkazy jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 10 Základního prospektu).

Emitent současně upozorňuje, že ve zprávě Auditora k Řádné účetní závěrce 2022 byla dle ISA 570 – (going concern) Auditorem zdůrazněna skutečnost v podobě významné nejistoty týkající se nepřetržitého trvání podniku (citace):

#### **„Zdůraznění skutečnosti: Významná nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku**

*Upozorňujeme na bod 12. přílohy účetní závěrky Předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti, kde vedení Společnosti popisuje finanční situaci Společnosti a dále nutné předpoklady k zajištění schopnosti nepřetržitého trvání Společnosti. Tyto podmínky spolu s dalšími záležitostmi popsány v tomto bodě mohou vytvářet nejistotu, která by mohla ovlivnit schopnost nepřetržitého trvání Společnosti. Tato účetní závěrka je sestavována za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.“*

Bod 12. přílohy Řádné účetní závěrky 2022 uvádí (shrnutě) následující.

Emitent je společností založenou primárně s cílem v podobě financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do

nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů nebo poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch dceřiných či sesterských společností. Předpoklad nepřetržitého fungování Emitenta je založen na úspěšné realizaci developerských projektů a schopnosti získat externí financování pro další rozvoj. Emitent zvažil faktory, které mohou ovlivňovat jeho činnost a předpoklad nepřetržitého trvání Emitenta. Konkrétně se jednalo o makroekonomickou situaci, cenu stavebních prací, realizaci projektů dceřiných a sesterských společností, kterým bylo poskytnuto financování, rizika spojená s nemovitostmi – vývoj cen nemovitostí, riziko růstu ceny stavebních prací a rizika spojená s likviditou.

Na základě takové analýzy byla Řádná účetní závěrka 2022 k 31.12.2022 sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Emitenta a neobsahuje tudíž žádné úpravy, které by mohly z této nejistoty vyplývat.

#### **6.14.3 *Stáří posledních finančních údajů***

Emitent sestavil:

- (i) za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 Řádnou účetní závěrku 2021; a
- (ii) za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 Řádnou účetní závěrku 2022.

Účetní období Emitenta je shodné s kalendářním rokem.

Data v Základním prospektu, která jsou posledními ověřenými finančními údaji Emitenta, vycházejí z výše uvedených Finančních výkazů.

#### **6.14.4 *Mezitímní a jiné finanční údaje***

Od data své poslední ověřené účetní závěrky, tj. Řádné účetní závěrky 2022 sestavené za období od 1.1.2022 do 31.12.2022, Emitent nezveřejnil mezitímní, čtvrtletní ani pololetní finanční údaje.

#### **6.14.5 *Soudní a rozhodčí řízení***

Emitent prohlašuje, že za období posledních 12 (dvanácti) měsíců před datem Základního prospektu neexistuje žádné Emitentovi známé státní, soudní nebo rozhodčí řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

#### **6.14.6 *Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta***

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné a ověřené (auditované) účetní závěrky, tj. Řádné účetní závěrky 2022 sestavené za období od 1.1.2022 do 31.12.2022, nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace a pozice Emitenta a Skupiny, s výjimkou změny finanční nebo obchodní situace Emitenta v důsledku vydání emisí Dluhopisů popsaných v čl. 6.6.1, druhém odstavci, bodu (i) písm. x) až jj) tohoto Základního prospektu, v rámci nichž byly k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu upsány investory Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě 162.200.000 Kč a 2.000 EUR.

Pro doplnění Emitent uvádí, že Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá žádnou dividendovou politiku.

## 6.15 Doplnující údaje

### 6.15.1 Základní kapitál

Základní kapitál činí 2.000.000 Kč.

Základní kapitál je v plné výši splacen.

Počet akcií, které tvoří základní kapitál: 1.000 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 2.000 Kč.

Druh akcií, které tvoří základní kapitál: na jméno, v listinné podobě, jež jsou vydány jako cenný papír.

Údaje o základních znacích akcií, které tvoří základní kapitál: Základní kapitál je rozdělen na 1.000 ks akcií, na jméno, v listinné podobě, jež jsou vydány jako cenný papír, každá o jmenovité hodnotě 2.000 Kč. Akcie představují účast akcionářů v Emitentovi a práva a povinnosti z účasti plynoucí. S vlastnictvím akcií Emitenta je spojeno právo účastnit se valné hromady Emitenta a hlasovat na ní. S právě jednou akcií o jmenovité hodnotě 2.000 Kč je spojen právě 1 (jeden) hlas. Celkový počet hlasů ve společnosti je 1.000 (jeden tisíc). Akcie jsou volně převoditelné mezi akcionáři Emitenta, přičemž akcionář Emitenta je oprávněn převést své akcie nebo jejich část i na jinou osobu bez omezení. Akcie Emitenta mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé akce držené jedním akcionářem v dané formě. Každý akcionář má právo na výměnu hromadné listiny za jednotlivé akcie nebo za hromadné listiny nahrazující menší počet akcií a právo na výměnu jednotlivých akcií za hromadnou listinu nebo hromadných listin nahrazujících menší počet akcií za hromadnou listinu nahrazující větší počet akcií.

### 6.15.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako akciová společnost přijetím jeho stanov dne 26.8.2020 ve formě notářského zápisu sepsaného Mgr. Liběnou Pernicovou, notářkou v Brně, pod sp. zn. NZ 628/2020. Emitent byl založen na dobu neurčitou a je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Stanovy Emitenta byly následně změněny rozhodnutím Jediného akcionáře přijatým ve formě notářského zápisu sepsaného dne 22.4.2022 Mgr. Liběnou Pernicovou, notářkou v Brně, pod sp. zn. NZ 311/2022. Popis cílů a účelů Emitenta je ve společenské smlouvě Emitenta uveden pouze v rámci předmětu podnikání a činnosti Emitenta – jedná se o článek 3 stanov Emitenta, nazvaný jako „Předmět podnikání a činnosti společnosti“ s obsahem „Předmětem podnikání společnosti je: - výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (volná živnost v rozsahu oboru činností 1 – 79), Předmětem činnosti je: - správa vlastního majetku“.

Stanovy Emitenta jsou uloženy ve sbírce listin Emitenta, vedené u Městského soudu v Praze jako příslušného rejstříkového soudu Emitenta. Emitent je v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze konkrétně veden pod sp. zn. B 25638. Stanovy Emitenta jsou v aktuální verzi dostupné v elektronické verzi Sbírký listin v elektronické podobě pod č. B 25638/SL5/MSPH.

## 6.16 Významné smlouvy

Emitent nemá s výjimkou úvěrových smluv, na jejich základě Emitent poskytl úvěrové financování popsané v čl. 6.6.1 druhém odstavci bodu (ii) tohoto Základního prospektu, k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu uzavřeny žádné další významné smlouvy, tj. smlouvy

kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Emitenta, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k Vlastníkům Dluhopisů na základě vydaných Dluhopisů.

Ostatní členové Skupiny mají k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vyhotoveny, resp. uzavřeny následující významné smlouvy:

- (i) smlouva o investičním úvěru, věřitel: Oberbank AG, dlužník: Areál Slavkov s.r.o., celková výše úvěru: 8.000.000 Kč, konečná splatnost: 31.8.2041;
- (ii) smlouva o investičním úvěru na nákup souboru nemovitostí, ul. Nad rybníkem, Frýdek – Místek, věřitel Oberbank AG, dlužník YD Real Estate s.r.o., celková výše úvěru: 13.500.000 Kč, konečná splatnost: 31.12.2035;
- (iii) úvěrová smlouva pro financování projektu Na Poříčí 17 s.r.o., věřitel: TRINITY BANK a.s., dlužník: Na Poříčí 17 s.r.o., celková maximální výše úvěru: 157.500.000 Kč, datum konečné splatnosti: 30.6.2025; a
- (iv) 2 (dvě) úvěrové smlouvy ze dne 7.10.2021 pro financování projektu Ovocný trh 11 s.r.o., věřitelé: fyzické osoby, dlužník: Ovocný trh 11 s.r.o., celková maximální výše úvěru 50.000.000 Kč a 20.000.000 Kč, datum konečné splatnosti: 3 (tři) roky od načerpání finančních prostředků (prosinec 2024) a 2 (dva) roky od načerpání finančních prostředků (prosinec 2023).

## **6.17 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu.**

### **6.17.1 Prohlášení nebo zpráva znalce**

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditora k Finančním výkazům.

Zprávy Auditora k Finančním výkazům byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z Finančních výkazů byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem. Auditor nemá žádný podstatný zájem v Emitentovi.

### **6.17.2 Informace od třetích stran**

Některé informace uvedené v Základním 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 reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

- (i) obchodní rejstřík – použity v kapitolách 2 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (ii) sběr dat společností Comsense analytics – použity v kapitole 2 a 6 tohoto Základního prospektu;

- (iii) ČSÚ – použity v kapitole 2 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (iv) EUROSTAT – použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu; a
- (v) ČNB – použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu.

### **6.18 Zveřejněné dokumenty**

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu a u Finančních výkazů se zprávami Auditora po dobu 10 (desíti) let lze podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů:

- (i) aktuální stanovy Emitenta; a
- (ii) všechny zprávy, pošta a jiné dokumenty, ocenění a prohlášení vypracovaná znalcem provedená na žádost Emitenta, jejichž jakákoli část je součástí tohoto Základního prospektu nebo je v něm uveden na ni odkaz, představované zprávami Auditora k Řádné účetní závěrce 2021 a Řádné účetní závěrce 2022.

Do uvedených dokumentů lze nahlédnout na webové stránce [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“. Sekce „Pro investory“ je na webových stránkách [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) umístěna jako 7. (sedmá) položka v rolovacím menu webové stránky [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz), které se objeví po rozkliknutí symbolu tří vodorovných pruhů nad sebou, umístěného v pravém horním rohu webové stránky [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz).

Plná znění zakladatelských dokumentů (stanov) a auditovaných Finančních výkazů Emitenta včetně případných příloh a auditorských výroků k nim, jsou na požádání rovněž k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Emitenta jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Základního prospektu, není-li výše u konkrétního dokumentu uvedeno jinak.

## 7. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Informace uvedené v této kap. jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent nedává žádné prohlášení, týkající se úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli 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, ve znění pozdějších předpisů („**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 také jen „**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, nesměruje-li Cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být Cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa. 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, závaznost takového sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu proto přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie 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.

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



## 8. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného Základního prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. konečném umístění, takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Základního prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít Základní prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu od 2.6.2023 do 31.5.2024. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, bude uvedeno v příslušných Konečných podmínkách.

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

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory”.

## 9. PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ

Emitent prohlašuje, že:

- (i) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129;
- (ii) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129;
- (iii) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení, resp. podpora Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu;
- (iv) investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů; a
- (v) jestliže tento Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB jako příslušným orgánem, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

**10. INFORMACE ZAHRNUTÉ DO ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU**

Na webové stránce Emitenta [www.ydc.cz](http://www.ydc.cz) v sekci „Pro investory“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou tak jeho nedílnou součástí:

<b>Dokument</b>	<b>Umístění odkazem začleněného dokumentu v jiném dokumentu</b>	<b>Část a strany jiného dokumentu, v němž je obsažen odkazem začleněný dokument</b>	<b>Přesná URL adresa</b>
Řádná účetní závěrka 2021	Řádná účetní závěrka 2021 se zprávou Auditora	3 až 14	<a href="https://ydc.cz/data/public-download/21-YDR-Z-komplet-zaverka-s-vyrokem.pdf">https://ydc.cz/data/public-download/21-YDR-Z-komplet-zaverka-s-vyrokem.pdf</a>
Zpráva Auditora k Řádné účetní závěrce 2021	Řádná účetní závěrka 2021 se zprávou Auditora	1 a 2	<a href="https://ydc.cz/data/public-download/21-YDR-Z-komplet-zaverka-s-vyrokem.pdf">https://ydc.cz/data/public-download/21-YDR-Z-komplet-zaverka-s-vyrokem.pdf</a>
Řádná účetní závěrka 2022	Řádná účetní závěrka 2022 se zprávou Auditora	3 až 16	<a href="https://ydc.cz/data/public-download/Ucetni-zaverka-YD-Real-Estate-Finance-a-s-k-31-12-2022.pdf">https://ydc.cz/data/public-download/Ucetni-zaverka-YD-Real-Estate-Finance-a-s-k-31-12-2022.pdf</a>
Zpráva Auditora k Řádné účetní závěrce 2022	Řádná účetní závěrka 2022 se zprávou Auditora	1 a 2	<a href="https://ydc.cz/data/public-download/Ucetni-zaverka-YD-Real-Estate-Finance-a-s-k-31-12-2022.pdf">https://ydc.cz/data/public-download/Ucetni-zaverka-YD-Real-Estate-Finance-a-s-k-31-12-2022.pdf</a>

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v sídle Emitenta.

Části dokumentů uvedených výše, které do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části tohoto Základního prospektu.

**EMITENT**

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

Na poříčí 1071/17

110 00 Praha 1 - Nové Město

Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

**kratkyaudit s.r.o.**

K nádraží 225

664 59 Telnice

Česká republika

**PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

**endors advokátní kancelář s.r.o.**

Obrovského 2407

141 00 Praha 4 - Chodov

Česká republika