



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

**DLUHOPISOVÝ PROGRAM**

**KONEČNÉ PODMÍNKY**

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

**Dluhopisy YD Real Estate Finance XXXXI. 8,50/26**

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 165.000.000 Kč

splatné v roce 2026

ISIN CZ0003558660

**Administrátor**

**CYRRUS, a.s.**

Datum těchto konečných podmínek je 30.1.2024

## 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. 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 (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 <https://www.ydc.cz/media/files/download/uqsgkk5k1h80lvr>.

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

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

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

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

Dluhopisy jsou vydávány jako 54. emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 5.000.000.000 Kč (pět miliard korun českých) nebo jeho ekvivalentu v měně EUR a dobou trvání programu 5 (pět) let, který byl zřízen v roce 2021 (ve znění pozdějších změn) (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „*Společné emisní podmínky*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

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

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

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 30.1.2024 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

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

### ODPOVĚDNÉ OSOBY

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

V Praze dne 30.1.2024

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



---

Mgr. Ing. Lubomír Pecl,  
předseda představenstva

## SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

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

### 1 ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Upozornění	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, tj. Základní prospekt včetně případných dodatků Základního prospektu spolu s Konečnými podmínkami pro Emisi dluhopisů.</p> <p>Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši emisního kurzu Dluhopisů.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení.</p> <p>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí Prospektu včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí Prospektu ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>
Název Dluhopisů a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	<p>Název Dluhopisů je „YD Real Estate Finance XXXI. 8,50/26“.</p> <p>Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003558660.</p>
Identifikační údaje (totožnost) a kontaktní údaje Emitenta	<p>Emitentem Dluhopisů je obchodní společnost YD Real Estate Finance a.s., IČO 094 58 760, LEI: 315700AW7PHHX554N577, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25638.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 246 035 588 nebo prostřednictvím emailové adresy info@ydc.cz.</p>
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	<p>Dluhopisy budou Emitentem nabízeny prostřednictvím Administrátora, kterým je obchodní společnost CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, LEI: 3157001000000043551, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3800 (dále jen „CYRRUS“).</p> <p>Společnost CYRRUS je možné kontaktovat na kontaktní adrese CYRRUS, a.s., Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká republika, nebo na telefonním čísle +420 800 297 787 nebo prostřednictvím emailové adresy info@cyrrus.cz.</p> <p>Emitent nepožádal a nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů, ať už v České republice, tak v zahraničí.</p>
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Základní prospekt	<p>Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou (ČNB) jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení 2017/1129.</p> <p>ČNB lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 nebo na e-mailové adrese podatelna@cnb.cz, www.cnb.cz.</p>
Datum schválení Základního prospektu	<p>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.</p>

### 2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

#### 2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je akciovou společností ve smyslu § 243 a násl. ZOK, registrovanou v České republice, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25638. Emitent má přiděleno LEI: 315700AW7PHHX554N577. Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména pak podle OZ, ZOK, ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.</p>
---	--

Hlavní činnosti Emitenta	Emitent je společností s předmětem podnikání a hlavní činností v podobě realizace Klíčové činnosti Emitenta, tj. financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, investování do Nemovitostních společností, respektive realizace 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.
Akcionáři Emitenta	100 % společníkem (akcionářem) Emitenta je ke dni vyhotovení tohoto shrnutí Jediný akcionář, tj. obchodní společnost YD Real Estate s.r.o., IČO 086 76 143, se sídlem Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložce 332054, a to v rozsahu účasti dle Podílu Akcionáře. Podíl Akcionáře pak odpovídá podíl Jediného akcionáře na hlasovacích právech v Emitentovi. Konečným vlastníkem a konečnou ovládající osobou Emitenta je pan Pavel Rydzyk, nar. 7.5.1987, pracovní adresou Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovými osobami Emitenta jsou (i) pan Pavel Rydzyk, nar. 7.5.1987, pracovní adresou Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, člen představenstva, ovládající osoba a konečný majitel Emitenta, (ii) pan Mgr. Ing. Lubomír Pecl, nar. 1.1.1988, pracovní adresou Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, předseda představenstva Emitenta, (iii) pan Ing. Bc. Tomáš Paulík, ACCA, nar. 31.1.1988, pracovní adresou Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, předseda dozorčí rady Emitenta, a (iv) pan Luboš Urban, nar. 22.9.1980, pracovní adresou Na poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, člen dozorčí rady Emitenta.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je Auditor, tj. společnost kratkyaudit s.r.o., se sídlem a obchodní adresou K nádraží 225, 664 59 Telnice, Česká republika, IČO 070 84 153, číslo oprávnění 583, přičemž osobou odpovědnou za provedení auditu byl Ing. Ondřej Krátký, bydlištěm a obchodní adresou Telnice, K nádraží 225, PSČ 664 59, Česká republika, číslo osvědčení auditora: 2437, který je zároveň osobou odpovědnou za provedení auditu v případě Řádné účetní závěrky 2021 a Řádné účetní závěrky 2022.

## 2.2 Které finanční informace o emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.		
	Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v Řádné účetní závěrce 2021 sestavené za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 a dále v Řádné účetní závěrce 2022 sestavené za období od 1.1.2022 do 31.12.2022. Auditor ověřil Řádnou účetní závěrku 2021 i Řádnou účetní závěrku 2022 a vydal k oběma uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“.		
	<b>Výkaz zisku a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč</b>		
	Položka	Od 1.1.2021 do 31.12.2021	Od 1.1.2022 do 31.12.2022
	Provozní zisk / ztráta	-2.837	-15.832
<b>Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč</b>			
Položka	Od 1.1.2021 do 31.12.2021	Od 1.1.2022 do 31.12.2022	
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	435.444	749.590	
<b>Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč</b>			
Položka	Od 1.1.2021 do 31.12.2021	Od 1.1.2022 do 31.12.2022	
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-26.852	-72.284	
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	428.707	334.859	
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-390.492	-242.584	

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

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

	<p><i>Riziko závislosti Emitenta na podnikání propojených společností ze Skupiny</i></p> <p>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 ekvitivního financování či zápůjčky a/nebo úvěru propojeným společností 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 – 75 % celkových realizačních nákladů developerského projektu. Kromě toho proces výstavby a následného prodeje prodlužuje dobu návratnosti investice do developerského projektu řádově o minimálně 2 až 3 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.</p> <p><i>Riziko vývoje ceny nemovitostí</i></p> <p>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 očekáváním počítá s tím, že ceny nemovitostí v nadcházejících letech výrazně neporostou a jeho podnikatelské modely jsou postaveny na očekávání stagnace cen rezidenčních nemovitostí. To ovšem nevylučuje případný pokles nemovitostí, ke kterému může dojít. Kdyby se tak stalo, tak to zásadně ovlivní ekonomiku společností, na kterých je Emitent závislý, a tedy v konečném důsledku i kreditní kvalitu samotného Emitenta a jeho schopnost dostát závazkům z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost</i></p> <p>Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji (např. bytových jednotek v residenčních projektech), nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (např. nebytových prostor u neresidenčních 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 prodeje nemovitostí odpovídající 70 % celkových výnosů a výnosy z pronájmu nemovitostí odpovídající 30 % celkových výnosů. Ani ve vztahu k budoucím projektům Emitent, potažmo Skupina neočekává významnou změnu této investiční strategie. Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p>
--	---

### 3 KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

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

Dluhopisy	<p>Dluhopisy jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 5.000.000.000 Kč nebo jeho ekvivalentu v měně EUR, s dobou trvání Dluhopisového programu 5 let.</p> <p>Datum Emise dluhopisů: 15.2.2024</p> <p>Předpokládaná celková hodnota Emise dluhopisů: 165.000.000 Kč</p>
-----------	--

	<p>Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány: 3.300 ks</p> <p>ISIN Dluhopisů: CZ0003558660</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: 50.000 Kč</p> <p>Druh a třída cenných papírů: běžný dluhopis, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva, ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech, vydávaný obchodní korporací</p> <p>Podoba Dluhopisů: zaknihované cenné papíry (zaknihované dluhopisy) ; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář</p> <p>Forma Dluhopisů: nepoužije se</p> <p>Status Dluhopisů: nepodřízené</p> <p>Doba splatnosti Dluhopisů: 2 roky</p> <p>Den konečné splatnosti Dluhopisů: 15.2.2026</p> <p>Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů: jednorázově</p> <p>Úrokový výnos Dluhopisů: pevný, ve výši 8,50 % p.a.</p> <p>Výplata výnosů: čtvrtletně zpětně</p> <p>Den výplaty výnosů: 15.5.2024; 15.8.2024; 15.11.2024; 15.2.2025; 15.5.2025; 15.8.2025; 15.11.2025 a 15.2.2026</p> <p>Dluhopisy vydány podle: právních předpisů České republiky, konkrétně Zákona o dluhopisech</p>
Měna Dluhopisů	Dluhopisy jsou denominovány v Kč.
Popis práv spojených s Dluhopisy	S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na Schůzích v případech, kdy je taková Schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Emitent má právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů z vlastního rozhodnutí, a to k datu nebo datům předčasného splacení Dluhopisů, uvedeným v Doplňku dluhopisového programu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 60 dní a nejpozději 45 dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplňku dluhopisového programu). S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.
Pořadí přednosti Dluhopisů v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z takových Dluhopisů, zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodřízené a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
Politika týkající se dividend nebo vyplacení	Emitent nemá žádnou dividendovou politiku, resp. nevyplácí podíly na zisku a kumuluje výsledky hospodaření běžného účetního období v rámci vlastního kapitálu. Emitentem vlastněné, spoluvlastněné či ovládané Nemovitostní společnosti zpravidla vyplácejí podíly na zisku vyplývající z jejich hospodaření svému společníkovi či svým společníkům, a to buď formou výplaty dosaženého zisku či jeho části za běžné účetní období po skončení příslušného běžného účetního období nebo formou výplaty dosaženého zisku po ukončení a rozprodeji projektu, k jehož realizaci byly založeny, koupeny či určeny.

### 3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?

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

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

<p>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</p>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p><i>Riziko jen limitovaných omezení pro dluhové financování Emitenta</i></p> <p>Emisní podmínky neobsahují žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta či objemu a podmínek jakéhokoli budoucího vydávání finančních nástrojů Emitentem, s výjimkou závazku Emitenta, že do doby, než Emitent uhradí závazky plynoucí z Dluhopisového programu, nepřekročí výše jeho zadlužení 85 %, který se však aplikuje pouze na situace, kdy bude Emitent sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, kterou k datu vyhotovení Základního prospektu povinně ani dobrovolně sestavuje. 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.</p> <p><i>Riziko neexistence konsolidované účetní uzávěrky k datu vyhotovení Základního prospektu</i></p> <p>Emitent se v bodě Emisních podmínek nazvaném jako „Maximální limit zadlužení Emitenta“ zavázal, že bude dodržovat ukazatel maximálního limitu zadlužení kalkulovaný na základě konsolidovaných finančních výkazů. K datu vyhotovení Základního prospektu Emitent konsolidované finanční výkazy sestavuje 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.</p> <p><i>Riziko likvidity</i></p> <p>Nelze vyloučit riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Dluhopisy budou nabízeny investorům v České republice.</p> <p><i>Riziko nesplacení Dluhopisů</i></p> <p>Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Nelze zcela vyloučit riziko úpadku Emitenta ani Skupiny, což by nepochybně mělo za následek splacení výnosů nebo jistiny Dluhopisů pouze v omezené výši. V případě úpadku Emitenta či Skupiny Emitenta lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek Vlastníků Dluhopisů.</p> <p><i>Riziko inflace</i></p> <p>Na případné výnosy z investice do Dluhopisů má vliv hodnota inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Současně v případě, kdy hodnota inflace překročí nominální výnos z Dluhopisu, realizuje Vlastník Dluhopisu záporný reálný výnos. Dluhopisy nemají žádnou protiinflační složku.</p> <p><i>Riziko neexistence ručitele</i></p> <p>Žádná ze společností ze Skupiny ani jiná osoba se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná společnost ze skupiny Emitenta ani jiná osoba, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky Vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi.</p> <p>Následkem všeho výše uvedeného může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p>
---	---

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

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

<p>Obecné podmínky veřejné nabídky Dluhopisů</p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Administrátora, kterým je společnost CYRRUS, v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení 2017/1129 v České republice.</p> <p>Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise.</p> <p>Celková částka nabídky: 165.000.000 Kč.</p>
<p>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny od 15.2.2024 do 31.5.2024.</p>



Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala ani nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí.
Částka a procentní podíl okamžitého zředění vyplývajícího z nabídky	Nepoužije se.
Plán distribuce Dluhopisů	<p>Emitent bude prostřednictvím Administrátora, případně investičním nebo finančním zprostředkovatelem spolupracujícím s Administrátorem nebo jejich vázanými zástupci, Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 165.000.000 Kč nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.</p> <p>Investoři budou moci Dluhopisy upsat / koupit na základě smluvního ujednání mezi Administrátorem, případně investičním nebo finančním zprostředkovatelem spolupracujícím s Administrátorem nebo jejich vázanými zástupci a příslušnými investory, v provozovně Administrátora, nebo provozovně investičního nebo finančního zprostředkovatele spolupracujícího s Administrátorem nebo jejich vázaného zástupce nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem. Investoři budou osloveni Emitentem, popřípadě investičním nebo finančním zprostředkovatelem spolupracujícím s Administrátorem nebo jejich vázaným zástupcem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Administrátora č. 128 826 733 / 0300 a zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem oproti zaplacení emisního kurzu, resp. kupní ceny koupených Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta dle příslušných právních předpisů.</p> <p>Vydání Dluhopisů zabezpečuje Administrátor.</p> <p>Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos.</p>
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	<p>Emitent očekává celkové náklady související s veřejnou nabídkou nabízených Dluhopisů při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise ve výši cca 5 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů, tedy ve výši cca 8.250.000 Kč (včetně DPH). Celková částka provize Administrátora spojená s administrací a umístěním Emise bude činit cca 1.650.000 Kč při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.</p> <p>Náklady, které Emitent nebo Administrátor, kterým je společnost CYRRUS, jako osoba nabízející Dluhopisy naučtují investorovi, jsou následující. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím společnosti CYRRUS může být každému investorovi účtován dle pokynu k úpisu cenných papírů poplatek ve výši nepřesahující 3 % ze jmenovité hodnoty nabyvaného Dluhopisu, nebo mohou být investorovi účtovány poplatky za vedení investičního účtu dle aktuálního ceníku na stránkách <a href="https://www.cyrrus.cz/o-nas/dokumenty">https://www.cyrrus.cz/o-nas/dokumenty</a> – k datu vyhotovení tohoto shrnutí konkrétně <a href="https://www.cyrrus.cz/getmedia/f2d1a0ed-8d0e-4fff-9690-cb0a267cca2e/2023_06_01_CENIK.pdf.aspx">https://www.cyrrus.cz/getmedia/f2d1a0ed-8d0e-4fff-9690-cb0a267cca2e/2023_06_01_CENIK.pdf.aspx</a>. Tyto náklady k datu vyhotovení tohoto shrnutí nepřesahují 1,2 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém investičním účtu (včetně DPH). Investor však může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod. S výjimkou výše uvedeného Emitent sám nebude investorům účtovat žádné náklady.</p> <p>Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle účinných rozhodných právních předpisů k datu obchodu.</p>

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

Popis osob nabízejících Dluhopisy	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Administrátora, kterým je společnost CYRRUS.</p> <p>Společnost CYRRUS je licencovaným obchodníkem s cennými papíry a jednou z největších makléřských společností v České republice. Společnost CYRRUS vznikla dne 4.9.2002 přeměnou z obchodní společnosti CYRRUS, s.r.o. Předmětem podnikání společnosti CYRRUS je poskytování investičních služeb ve smyslu ZPKT, a to v rozsahu povolení ČNB ze dne 31.10.2006. Stěžejní činností společnosti je obchodování s investičními certifikáty a korporátními dluhopisy, v menší míře pak obchodování s cennými papíry na Burze cenných papírů Praha, a.s., obchodování v Německu a USA. Společnost CYRRUS je členem Burzy cenných papírů Praha, a.s., členem Burzy cenných papírů Frankfurt, členem Centrálního depozitáře cenných papírů, a.s. a členem RM-SYSTÉM, české burzy cenných papírů, a.s. Společnost CYRRUS jako obchodník s cennými papíry poskytuje všechny druhy investičních služeb, zejména obchodování s cennými papíry, investiční poradenství a upisování a umístování investičních nástrojů. Společnost CYRRUS poskytuje investiční služby na území České republiky, Slovenské republiky a Chorvatsku. Společnost CYRRUS obchoduje s investičními nástroji v tuzemsku a na zahraničních trzích, zejména v Německu a USA. Novou činností v rámci poskytovaných služeb jsou služby depozitáře podílových fondů.</p> <p>Společnost CYRRUS, LEI: 3157001000000043551 je akciovou společností ve smyslu § 243 a násl. ZOK, založenou podle práva České republiky a registrovanou v České republice, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká republika.</p> <p>Společnost CYRRUS provozuje svou činnost na základě právních předpisů České republiky, zejména pak na základě ZOK, ZPKT, OZ, Zákona o dluhopisech, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů.</p>
-----------------------------------	--

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

#### 4.3 Proč je tento prospekt sestavován?

Popis důvodů nabídky, resp. využití výnosů a odhad čisté částky výnosů	<p>Dluhopisy jsou vydávány za účelem realizace Účelu využití prostředků z Dluhopisů v podobě akvizice nemovitostí nacházejících se na území České republiky či Nemovitostních společností vlastnicích nemovitosti převážně na území České republiky, konkrétně pak k akvizici Nemovitostní společnosti.</p> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta bude dle odhadu Emitenta při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů snížené o cca 5 %, tedy o cca 8.250.000 Kč (včetně DPH), a bude tedy činit cca 156.750.000 Kč.</p> <p>Čistý výtěžek bude použit Emitentem k realizaci Účelu využití prostředků z Dluhopisů uvedeného v tomto bodu výše, jmenovitě pak k akvizici Nemovitostní společnosti.</p>
Způsob umístění Dluhopisů	<p>Dluhopisy budou nabízeny (umístěny) Emitentem prostřednictvím Administrátora, kterým je společnost CYRRUS, v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení 2017/1129 v České republice, a to v období od 15.2.2024 do 31.5.2024.</p> <p>Společnost CYRRUS jako Administrátor se zavázala vynaložit veškeré úsilí, které po ní lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Administrátor může využít služeb investičních nebo finančních zprostředkovatelů a vázaných zástupců. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Administrátor ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.</p>
Uvedení, zda je nabídka předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí	Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, vyjma společnosti CYRRUS, kterážto společnost vystupuje v pozici Administrátora, Agenta pro výpočty a platebního a depozitního zástupce. Evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář.

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

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

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

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

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 <https://www.ydc.cz/media/files/download/uqsgkk5k1h80ivr>.

1.	ISIN Dluhopisů:	CZ0003558660
2.	Podoba Dluhopisů:	zaknihované cenné papíry (zaknihované dluhopisy); centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář
3.	Forma Dluhopisů:	nepoužije se
4.	Měna Dluhopisů:	Kč
5.	Status Dluhopisů:	nepodřízené
6.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	50.000 Kč
7.	Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů:	165.000.000 Kč
8.	Právo Emitenta stanovit Dodatečnou emisní lhůtu:	ne
9.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ne
10.	Počet Dluhopisů:	3.300 ks
11.	Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy):	nepoužije se
12.	Způsob vydání Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise.
13.	Název Dluhopisů:	YD Real Estate Finance XXXXI. 8,50/26
14.	Datum Emise:	15.2.2024

15.	Celkový objem Emise:	165.000.000 Kč
16.	Lhůta pro upisování:	od 15.2.2024 do 31.5.2024
17.	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů
18.	Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos
19.	Výnos:	pevný
20.	<i>Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem-pevná úroková sazba Dluhopisů:</i>	8,50 % p.a.
21.	<i>Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:</i>	nepoužije se
22.	Výplata Dluhopisů:	čtvrtletně zpětně
23.	Den výplaty výnosů:	15.5.2024; 15.8.2024; 15.11.2024; 15.2.2025; 15.5.2025; 15.8.2025; 15.11.2025 a 15.2.2026
24.	Den konečné splatnosti Dluhopisů:	15.2.2026
25.	Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v čl. 4.5.5 Emisních podmínek):	nepoužije se
26.	Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v čl. 4.6.7 Emisních podmínek):	nepoužije se
27.	Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta:	ano
28.	Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasné splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 4.6.2.2 Emisních podmínek):	Emitent je oprávněn předčasné splatit Dluhopisy ke kterémukoliv z následujících dat: 15.5.2024; 15.8.2024; 15.11.2024; 15.2.2025; 15.5.2025; 15.8.2025 a 15.11.2025.  Emitent své rozhodnutí Dluhopisy předčasné splatit oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 60 dní a nejpozději 45 dní před příslušným datem předčasného splacení Dluhopisů.
29.	Administrátor:	CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, LEI: 31570010000000043551, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká

- republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3800
30. Určená provozovna: CYRRUS, a.s., Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká republika
31. Agent pro výpočty: CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, LEI: 3157001000000043551, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3800
32. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise Dluhopisů (rating), včetně stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil: nepoužije se (Emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
33. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů: není ustanoven
34. Interní schválení Emise Dluhopisů: Vydání Emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 29.1.2024.
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: nepoužije se
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 Administrátorem, případně investičním nebo finančním zprostředkovatelem spolupracujícím s Administrátorem nebo jejich vázanými zástupci a příslušnými investory, v provozovně Administrátora, nebo provozovně investičního nebo finančního zprostředkovatele spolupracujícího s Administrátorem nebo jejich vázaného zástupce nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem.
- Emitent prostřednictvím Administrátora, případně investičním nebo finančním zprostředkovatelem spolupracujícím s Administrátorem nebo jejich vázanými zástupci, bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 165.000.000 Kč nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.
- Investoři budou oslovováni Emitentem, popřípadě investičním nebo finančním zprostředkovatelem

spolupracujícím s Administrátorem nebo jejich vázaným zástupcem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.

Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Administrátora č. 128 826 733 / 0300 a zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem oproti zaplacení emisního kurzu, resp. kupní ceny koupených Dluhopisů.

Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta dle příslušných právních předpisů.

Vydání Dluhopisů zabezpečuje Administrátor.

37. Manažer:

není ustanoven

## INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPIŠŮ

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.

- |  |   |
|--|---|
| 38. Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:   | od 15.2.2024 do 31.5.2024   |
| 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:   | Dle bodu 36 těchto Konečných podmínek.<br>Veřejná nabídka bude probíhat také zveřejněním podmínek nabídky, včetně Základního prospektu a Konečných podmínek, na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.ydc.cz">www.ydc.cz</a> .  |
| 41. Minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům: | Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 50.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.<br>Administrátor je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Administrátorovi celý emisní kurz (resp. emisní cenu) původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu Administrátor případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Administrátorovi investorem).<br>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Administrátor zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku).<br>Obchodování s Dluhopisy před oznámením konečné jmenovité hodnoty Dluhopisů přidělené jednotlivému investorovi není umožněno. |
| 42. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci:   | CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, LEI: 31570010000000043551, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3800  |
| 43. Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o úpsání:                                  | 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 30.6.2024, na webové stránce <a href="http://www.ydc.cz">www.ydc.cz</a> v sekci „Pro investory“.   |
| 46. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů:    | Kupní cena Dluhopisů bude splacena investorem bezhotovostním převodem na účet Administrátora č. 128 826 733 / 0300 a ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením kupní ceny Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Administrátora č. 128 826 733 / 0300 a zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve smyslu příslušných právních předpisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem oproti zaplacení emisního kurzu, resp. kupní ceny koupených 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, vyjma Administrátora, kterým je společnost CYRRUS, kterážto společnost vystupuje v pozici Administrátora, Agenta pro výpočty a platebního a depozitního zástupce. Evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář.
48. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: Důvodem nabídky Dluhopisů je realizace Účelu využití prostředků z Dluhopisů v podobě akvizice nemovitostí nacházejících se na území České republiky či Nemovitostních společností vlastních nemovitosti převážně na území České republiky, konkrétně pak akvizice Nemovitostní společnosti.
- Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca 8.250.000 Kč (včetně DPH) při vydání celé předpokládané hodnoty Emise.
- Výnos Emise pro Emitenta po očištění o náklady při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise bude činit cca 156.750.000 Kč.
- Výnos Emise bude Emitentem použit k realizaci Účelů využití prostředků z Dluhopisů, konkrétně pak k Účelu využití prostředků z Dluhopisů v podobě akvizice nemovitostí nacházejících se na území České republiky či Nemovitostních společností vlastních nemovitosti převážně na území České republiky, jmenovitě pak k akvizici Nemovitostní společnosti.
49. Náklady a daně účtované investorovi: V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím společnosti CYRRUS může být každému investorovi účtován dle pokynu k úpisu cenných papírů poplatek ve výši nepřesahující 3 % ze jmenovité hodnoty nabyvaného Dluhopisu, nebo mohou být investorovi účtovány poplatky za vedení investičního účtu dle aktuálního ceníku na stránkách <https://www.cyrrus.cz/onas/dokumenty> – k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek konkrétně [https://www.cyrrus.cz/getmedia/f2d1a0ed-8d0e-4fff-9690-cb0a267cca2e/2023\\_06\\_01\\_CENIK.pdf.aspx](https://www.cyrrus.cz/getmedia/f2d1a0ed-8d0e-4fff-9690-cb0a267cca2e/2023_06_01_CENIK.pdf.aspx). Tyto náklady k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek nepřesahují 1,2 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém investičním účtu (včetně DPH). Investor však může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod. 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 / celková částka provize za upsání a provize za umístění: Celková částka provize Administrátora spojená s administrací a umístěním Emise bude činit cca 1.650.000 Kč při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.
52. Seznam a identifikace (totožnost – název a adresa, LEI) finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt nepoužije se



Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:

53. Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: nepoužije se
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: endors advokátní kancelář s.r.o., IČO 051 92 307, se sídlem Obrovského 2407, 141 00 Praha 4 - Chodov.
59. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: 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. Zdrojem informací o společnosti CYRRUS obsažených v bodě 4.2 shrnutí, sekci označené jako „*Popis osob nabízejících Dluhopisy*“, je výroční zpráva společnosti CYRRUS za rok 2022, která je dostupná na <https://www.cyrrus.cz/getmedia/82fec045-128b-45b5-81fa-16c0ed2f1f12/CYRRUS-Vyrocní-zpráva-za-rok-2022.pdf.aspx>, a dále samotná společnost CYRRUS.  
Sazebník společnosti CYRRUS dostupný na <https://www.cyrrus.cz/o-nas/dokumenty>, jmenovitě [https://www.cyrrus.cz/getmedia/f2d1a0ed-8d0e-4fff-9690-cb0a267cca2e/2023\\_06\\_01\\_CENIK.pdf.aspx](https://www.cyrrus.cz/getmedia/f2d1a0ed-8d0e-4fff-9690-cb0a267cca2e/2023_06_01_CENIK.pdf.aspx).
60. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: nepoužije se