

KONEČNÉ PODMÍNKY

1. EMISE DLUHOPISŮ

„WOOD Office 8,20/27“

**s pevným úrokovým výnosem 8,20 % p.a.,
v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 250.000.000 Kč,
splatných v roce 2027, s možností navýšení až na 400.000.000 Kč**

vydávané v rámci

DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

společnosti

**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.,
jednající na účet svého podfondu WOOD & Company Office podfond**

**v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených
dluhopisů ve výši 1.000.000.000 Kč
s celkovou dobou trvání programu 5 let**

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů („**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení 2017/1129**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“).

Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen:

- (a) těmito Konečnými podmínkami; a
- (b) základním prospektem společnosti WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05154537, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21649, jednajícím na účet svého podfondu WOOD & Company Office podfond, LEI 315700GIZKN949SMA411 („**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2023/105843/CNB/570 ze dne 23. srpna 2023, které nabylo právní moci dne 30. srpna 2023 („**Základní prospekt**“).

Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB 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 a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Základního prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit úrokové výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. 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 Základního prospektu je 30. srpna 2024. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta <https://wood.cz/office-podfond/> („Internetové stránky“).**

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace. Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé Emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jejich případné dodatky, tj. na Internetových stránkách Emitenta, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých), případně ekvivalent částky v Kč v jiných měnách, s dobou trvání programu 5 (pět) let („**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v části D (*Společné emisní podmínky Dluhopisů*) v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem („**Emisní podmínky**“).

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

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v čl. 3.2 (Rizikové faktory) Základního prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 1. září 2023 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek 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.

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

1. ÚVOD

1.1 Název cenných papírů a ISIN

1.1.1 Název: WOOD Office 8,20/27; ISIN: CZ0003553927.

1.2 Emitent

1.2.1 WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednající na účet svého podfondu WOOD & Company Office podfond, IČ: 05154537, LEI: 315700GIZKN949SMA411.

1.2.2 Kontaktní údaje Emitenta: tel.: +420 222 096 111; e-mail: info@wood-re.com; adresa: náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1.

1.3 Schválení prospektu

1.3.1 Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou, tel. 224 411 111, email: podatelna@cnb.cz, ID datové schránky: 8tgaiej, se sídlem Na Příkopě 864/28, 115 03 Praha 1, Česká republika, která je orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem v České republice.

1.3.2 Základní prospekt byl Českou národní bankou schválen pod č. j. 2023/105843/CNB/570 ze dne 23. srpna 2023, které nabylo právní moci dne 30. srpna 2023.

1.4 Upozornění

1.4.1 Emitent prohlašuje, že:

- (a) toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů coby cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Základní prospekt jako celek;
- (b) v případě velmi negativního scénáře může investor přijít o veškerý investovaný kapitál do Dluhopisů nebo jeho část;
- (c) v případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států EU uložena povinnost uhradit náklady na překlad Základního prospektu před zahájením soudního řízení; a
- (d) občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

2.1.1 WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 05154537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21649 („**Společnost**“), jednající na účet svého podfondu WOOD & Company Office podfond, LEI 315700GIZKN949SMA411.

2.1.2 Emitent provozuje svoji činnost na základě právních předpisů České republiky, zejména podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů.

- 2.1.3 Emitent je podfondem Společnosti, která je samosprávným investičním fondem ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF. Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem se sídlem v České republice, založenou a existující podle práva České republiky. Předmětem podnikání Společnosti dle výpisu z obchodního rejstříku je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.
- 2.1.4 Společnost vydává zakladatelské akcie a dále vydává investiční akcie ke každému podfondu. Akcionáři Společnosti vlastníci zakladatelské akcie k datu Základního prospektu jsou následující: (a) Renaissance Finance S.A., reg. č. B148870, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 32,94 %; (b) Maidford Finance S.A., reg. č. B148074, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 34,12 %; a (c) Burton & Simpson Ltd., reg. č. C42467, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 32,94 %.
- 2.1.5 Klíčovými výkonnými řediteli Emitenta jsou jeho členové představenstva, přičemž Společnost má ke dni vyhotovení těchto Konečných podmínek následujících pět (5) členů představenstva: Marek Herold, předseda představenstva; Jiří Hrbáček, místopředseda představenstva; Petr Beneš, člen představenstva; Miroslav Nosál, člen představenstva; a Martin Peška, člen představenstva.
- 2.1.6 Společnost má dozorčí radu, přičemž ke dni vyhotovení těchto Konečných podmínek jsou členy dozorčí rady Společnosti následující tři (3) osoby: Peter Turner, předseda dozorčí rady; Radovan Sukup, místopředseda dozorčí rady; a Martin Šmigura, člen dozorčí rady.
- 2.1.7 Auditorem Emitenta je společnost Deloitte Audit s.r.o., se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Italská 2581/67, PSČ 120 00, zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky, číslo auditorského oprávnění KAČR 079 („**Auditor**“).

2.2 Které finanční informace o emitentovi jsou klíčové?

- 2.2.1 Společnost i Emitent přijali pro zpracování účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS). Účetní závěrky k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2022 Společnosti i Emitenta byly ověřeny Auditorem, přičemž účetní závěrka za rok 2021 byla vypracována dle českých účetních standardů (CAS), zatímco účetní závěrka za rok 2022 byla vypracována dle IFRS. V rámci zpřehlednění se Společnost rozhodla otisknout následující finanční údaje Společnosti resp. Emitenta (všechny jsou v tisících Kč) také přímo v Základním prospektu, přičemž z hlediska srovnatelnosti jsou údaje za období k 31.12.2022 i k 31.12.2021 uvedeny dle mezinárodních účetních standardů (IFRS):

| Výkaz příjmů a výdajů: Výkaz o úplném výsledku Společnosti za rok 2022 (k 31.12.2022) v porovnání s rokem 2021 (k 31.12.2021) (tis. Kč) | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 141,520 | 87,783 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | 114,353 | 70,996 |
| Rozvaha: Výkaz o finanční pozici Společnosti za rok 2022 (k 31.12.2022) v porovnání s finančním rokem 2021 (k 31.12.2021) | 2022 | 2021 |
| Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky) | 25 095 | 5 281 |
| Běžná likvidita (krátkodobá aktiva/krátkodobé závazky) | 5,44 | 5,89 |
| Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu (závazky celkem/celkový vlastní kapitál) | 0,23 | 0,20 |

| Výkaz peněžních toků: Výkaz o peněžních tocích Společnosti za rok 2022 (k 31.12.2022) v porovnání s rokem 2021 (k 31.12.2021) (tis. Kč) | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------|
| Čisté peněžní toky z provozní činnosti | 57,908 | 39,424 |
| Čisté peněžní toky z finanční činnosti | -64 875 | -43 000 |
| Čisté peněžní toky z investiční činnosti | 0 | 0 |
| Výkaz příjmů a výdajů: Výkaz o úplném výsledku Emitenta za rok 2022 (k 31.12.2022) v porovnání s rokem 2021 (k 31.12.2021) (tis. Kč) | 2022 | 2021 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 365,966 | 214,032 |
| Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění | 365,730 | 213,781 |
| Rozvaha: Výkaz o finanční pozici Emitenta za rok 2022 (k 31.12.2022) v porovnání s finančním rokem 2021 (k 31.12.2021) | 2022 | 2021 |
| Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky) | (19 923) | (308 000) |
| Běžná likvidita (krátkodobá aktiva/krátkodobé závazky) | 3,42 | 2,90 |
| Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu (závazky celkem/celkový vlastní kapitál) | 0,07 | 0,14 |
| Výkaz peněžních toků: Výkaz o peněžních tocích Emitenta za rok 2022 (k 31.12.2022) v porovnání s rokem 2021 (k 31.12.2021) (tis. Kč) | 2022 | 2021 |
| Čisté peněžní toky z provozní činnosti | -251,793 | 199,050 |
| Čisté peněžní toky z finanční činnosti | 588,954 | 701,337 |
| Čisté peněžní toky z investiční činnosti | -814,168 | -258,079 |

2.2.2 Historické finanční údaje Společnosti resp. Emitenta za finanční roky 2022 a 2021, uvedené v Základním prospektu odkazem, byly ověřeny Auditorem, s výrokem bez výhrad.

2.2.3 Emitent prohlašuje, že od data ověřené konečné účetní závěrky k 31.12.2022 zahrnuté odkazem do tohoto Základního prospektu nevyhotovil žádné mezitímní ani jiné finanční údaje.

2.2.4 Společnost (a tím i Emitent) nejsou součástí vyššího konsolidačního celku, a proto nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku. Na úrovni Emitenta se neprovádí konsolidace, protože investice do dceřiných společností splňují charakteristiku Investment Entity dle IFRS 10.28.

2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro emitenta?

2.3.1 Nejvýznamnější rizikové faktory obsažené v Základním prospektu specifické pro Emitenta jsou:

| Název rizika | Popis rizika |
|---|---|
| Riziko vyplývající z postavení Emitenta jako podfondu investičního fondu (struktury SICAV) | Emitentem Dluhopisů je podfond Společnosti jako investičního fondu kvalifikovaných investorů, tj. účetně a majetkově oddělená část investičního fondu. Závazky z Dluhopisů proto mohou být plněny pouze z konkrétního podfondu (tj. z majetku Emitenta) a jejich splnění nelze nárokovat po žádném jiném podfondu Společnosti či Společnosti samotné, nebo po osobách zajišťujících podpůrné služby pro Emitenta jako podfond či pro Společnost jako investiční fond (zejm. administrátor a depozitář). Případný nedostatek majetku Emitenta pro účely splnění jeho závazků by negativně ovlivnil i schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední |

| Název rizika | Popis rizika |
|---|---|
| Riziko spojené s pronájmem provozem kancelářských nemovitostí | <p>Emitent je vystaven veškerým rizikům, která jsou spojena s vlastněním, správou a provozováním kancelářských nemovitostí. Hospodaření kancelářských nemovitostí může být nepříznivě ovlivněno nadměrnou nabídkou nájemních prostor v uvedené lokalitě a poklesem trhu s kancelářskými nemovitostmi obecně. Například výše nájmu a hodnota kancelářské nemovitosti je obecně ovlivněna vývojem hrubého domácího produktu (HDP), inflací a změnami úrokových sazeb v České republice. Není zaručeno, že Emitent udrží ve svých nemovitostech současnou úroveň obsazenosti, výši průměrného nájmu a ostatní podmínky nájemních smluv i v budoucnosti, což může vést ke snížení čistého výnosu z nájmu a zvýšení provozních nákladů kancelářské nemovitosti, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední</p> |
| Riziko válečného konfliktu na Ukrajině | <p>V současné době probíhá válečný konflikt na území Ukrajiny, kterého se účastní jako agresor Ruská federace. Přestože Společnost ani Emitent nepůsobí přímo na Ukrajině ani v Rusku, invaze na Ukrajinu může mít nepřímý dopad na činnost Společnosti resp. Emitenta ovlivněním ekonomiky v České republice, a to zejména v důsledku zvýšení inflace, narušení dodavatelského řetězce, cenové volatility, znehodnocení lokální měny, volatility úrokových sazeb a problémů souvisejících s masivním přílivem ukrajinských uprchlíků. Proto v závislosti na budoucím vývoji invaze na Ukrajinu nelze vyloučit negativní dopady na činnost Společnosti, což může mít v konečném důsledku nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední</p> |
| Riziko nepříznivého makroekonomického vývoje v České republice | <p>Nemovitostní trh, na kterém Společnost resp. Emitent působí, je významně ovlivněn makroekonomickými faktory. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není možné přesně odhadnout, jakým způsobem se budou vyvíjet pro Společnost resp. Emitenta nejvýznamnější makroekonomické faktory ovlivňující relevantní trhy, zejména inflace, nezaměstnanost a změny HDP. Pokud se naplní některý ze scénářů výše a projeví se negativně na úrovni Společnosti resp. Emitenta, může to mít v konečném důsledku nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední</p> |
| Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí | <p>Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z emise Dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední</p> |
| Riziko pohybu cen nemovitostí | <p>Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední</p> |

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

- 3.1.1 Dluhopisy jsou zaknihovaným cenným papírem vydávaným dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**ZDluh**“). Jmenovitá hodnota Dluhopisů činí 1 Kč (CZK).
- 3.1.2 Dluhopisy budou vydány dne 5. října 2023 („**Datum emise**“). Dluhopisy budou splatné dne 5. října 2027 („**Den splatnosti**“).
- 3.1.3 ISIN Dluhopisů je CZ0003553927.
- 3.1.4 Výnos Dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,20 % ročně a je splatný pololetně zpětně, a to vždy ke dni 5. dubna a 5. října. První výplata výnosu bude splatná ke dni 5. dubna 2024. Poslední část Výnosu bude splatná společně s Dluhopisem.
- 3.1.5 Rozhodný den je stanoven na patnáctý (15.) kalendářní den před Dnem splatnosti (resp. předčasné splatnosti) Emise Dluhopisů nebo před datem splatnosti úrokového výnosu Dluhopisů v rámci Emise.
- 3.1.6 Převoditelnost Dluhopisů není omezena; k převodu Dluhopisů dochází zápisem v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČ 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308 („**Centrální depozitář cenných papírů**“ nebo „**CDCP**“).
- 3.1.7 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 250.000.000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých), s možností navýšení až na 400.000.000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých) („**Maximální celková jmenovitá hodnota emise**“). Počet vydávaných Dluhopisů v rámci této Emise tak bude 250.000.000 kusů, s možností navýšení až na 400.000.000 kusů. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě Emise, než činí její předpokládaná celková jmenovitá hodnota.
- 3.1.8 S Dluhopisy je spojeno zejména právo vlastníků dluhopisů na splacení Dluhopisu (výplatu jejich jmenovité hodnoty) a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně Dluhopisy splatit kdykoliv, a to i částečně. Částečné předčasné splacení Dluhopisů ovšem může Emitent realizovat maximálně 2x (dvakrát). S Dluhopisy je dále spojeno právo vlastníků Dluhopisů účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů.
- 3.1.9 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení všech Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude celá jmenovitá hodnota každého Dluhopisu Emitentem splacena jednorázově ke stanovenému Dni splatnosti. Dluhopis a výnos z něho bude Emitentem splacen bezhotovostním převodem na účet Manažera emise, který následně zajistí splacení Dluhopisů a výnosu osobám zapsaným v seznamu vlastníků Dluhopisů.
- 3.1.10 Dluhopisy zakládají přímé, obecné, 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 srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
- 3.1.11 Dluhopisy nejsou zajištěny.

3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?

- 3.2.1 Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů z této Emise k obchodování na regulovaném trhu BCPP.

3.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

3.3.1 Za nabízené Dluhopisy není poskytnuta záruka ve smyslu Nařízení 2017/1129.

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

3.4.1 Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy jsou:

| Název rizika | Popis rizika |
|---|--|
| Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem | Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů. Míra rizika dle Emitenta: střední |
| Riziko poplatků | Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení majetkového účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora. Míra rizika dle Emitenta: střední |
| Riziko inflace | Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Míra rizika dle Emitenta: střední |
| Úrokové riziko | Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak. Vlastníky Dluhopisu (pokud budou úročeny pevnou úrokovou sazbou) tak může postihnout riziko poklesu ceny Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Míra rizika dle Emitenta: střední |

4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ A O JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

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

- 4.1.1 Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka Dluhopisů této Emise poběží ode dne 4. září 2023 do 30. srpna 2024 včetně.
- 4.1.2 Emitent hodlá Dluhopisy až do Maximální celkové jmenovité hodnoty emise nabízet kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (retailovým) investorům, a to zejména prostřednictvím Manažera.
- 4.1.3 Minimální objem upisovaných Dluhopisů je 10.000 (deset tisíc) kusů Dluhopisů. Maximální objem upisovaných Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů v daný moment.
- 4.1.4 Emitent nebo Manažer je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů.

- 4.1.5 Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Kupní cena jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určena Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.
- 4.1.6 Investorům nebudou v rámci veřejné nabídky a úpisu Dluhopisů účtovány Emitentem žádné náklady či poplatky. Investorům však mohou v souvislosti s upsáním resp. koupí Dluhopisů vzniknout náklady spojené s poplatkem či přepočtem kurzu v rámci hrazení kupní ceny (Emisního kurzu) upisovaných Dluhopisů pomocí zahraniční měny, náklady spojené s převzetím Dluhopisů či náklady na komunikaci s Emitentem. Zároveň může být investorům účtován případný tzv. vstupní poplatek, a to až do výše 1 % z částky placené investorem za úpis resp. koupí Dluhopisů související s náklady na distribuci Dluhopisů; takový případný vstupní poplatek nebude účtován Emitentem, ale může být účtován Manažerem.
- 4.1.7 Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím CDCP, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy CDCP a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v CDCP pouze prostřednictvím účastníka CDCP.

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

- 4.2.1 Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je společnost WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem na adrese náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 26503808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 222 096 670 nebo na e-mailu info@wood.cz.
- 4.2.2 Emitent nebude žádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP.

4.3 Proč je tento prospekt sestavován?

- 4.3.1 Prospekt byl vyhotoven za účelem veřejné nabídky nabízených Dluhopisů.
- 4.3.2 Dluhopisy budou nabízeny za účelem získání peněžních prostředků, které budou primárně použity pro refinancování stávající emise dluhopisů s označením „Czechoslovak Real Estate 5,00/23“, ISIN CZ0003520348, se splatností 20. listopadu 2023, jejichž nesplacený objem činí k datu těchto Konečných podmínek 237.668.868 Kč), a následně ve zbytku na všeobecné korporátní účely Emitenta („Záměr“).
- 4.3.3 Emitent se domnívá, že celkové náklady všech Emisí Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nepřekročí 10 % z celkové jmenovité hodnoty všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu. Čistý výnos z Emise Dluhopisů, který bude v případě prodeje celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů ve výši 250.000.000 Kč činit nejméně 225.000.000 Kč (resp. v případě navýšení emise na 400.000.000 Kč nejméně 360.000.000 Kč), bude použit na Záměr.
- 4.3.4 Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
- 4.3.5 Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
- 4.3.6 Emitent prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů týkajících se nabídky Dluhopisů.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento doplněk Dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy („**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 („**ZDluh**“).

Tento Doplněk, spolu s Emisními podmínkami, tvoří podmínky Dluhopisového programu níže specifikovaných Dluhopisů vydávaných Emitentem. Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na Internetových stránkách Emitenta nejpozději k datu Emise Dluhopisů.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí Emisní podmínky uveřejněné dříve na Internetových stránkách. 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. Dluhopisy jsou vydávány podle ZDluh.

Níže uvedené parametry Dluhopisů jsou číslovány dle číslování jednotlivých článků v Emisních podmínkách (viz čl. 12 a následující Základního prospektu).

| 12. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ | |
|---|---------------------------------|
| 12.1 Základní náležitosti Dluhopisů | |
| 12.1.7 Název Emise Dluhopisů: | WOOD Office 8,20/27 |
| 12.1.8 Označení Dluhopisů: | |
| ISIN Emise Dluhopisů: | CZ0003553927 |
| Zkrácený název Emise Dluhopisů přiřazený ze strany CDCP: | WOOD OFF. 8,20/27 |
| Krátký název emise dle standardu FISN: | WOOD & Company/8.2 DEB 20271005 |
| 12.1.9 Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu a měna Dluhopisů: | 1 CZK |
| 12.1.10 Datum Emise: | 5. října 2023 |
| 12.1.11 Datum splatnosti Dluhopisů dané Emise: | 5. října 2027 |
| 12.1.12 Úrokový výnos: | pevný |
| Pevný úrokový výnos | použije se |
| Nominální úroková sazba: | 8,20 % p.a. |
| Úroková sazba pro jednotlivá Výnosová období: | ne |
| Periodicita výplaty úrokových výnosů: | pololetně |

| | |
|---|---|
| Rozhodný den pro vyplacení úrokového výnosu v rámci dané Emise Dluhopisů: | patnáctý (15.) kalendářní den před datem splatnosti (resp. datem výplaty) úrokového výnosu v rámci dané Emise Dluhopisů |
| Datum skončení každého Výnosového období (pokud případně toto datum na den, který není pracovním dnem, považuje se za toto datum nejbližší následující pracovní den): | 5. dubna 2024 5. října 2024 5. dubna 2025 5. října 2025 5. dubna 2026 5. října 2026 5. dubna 2027 5. října 2027 |
| Pohyblivý úrokový výnos | nepoužije se |
| Výnos na bázi diskontu | nepoužije se |
| 12.1.13 Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty dané Emise Dluhopisů v rámci dané Emise Dluhopisů | patnáctý (15.) kalendářní den před datem splatnosti (resp. předčasné splatnosti) Emise Dluhopisů |
| 12.1.15 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů: | 250.000.000 CZK, s možností navýšení až na 400.000.000 CZK |
| 12.1.16 Počet Dluhopisů v rámci Emise: | 250.000.000 ks, s možností navýšení až na 400.000.000 ks |
| 12.1.17 Právo Emitenta vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování / podmínky tohoto zvýšení: | ano; v souladu s § 7 ZDluh, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 150.000.000 CZK |
| 12.1.18 Právo Emitenta vydat Dluhopisy v rámci Emise až do výše předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů i po uplynutí lhůty pro upisování | ano, a to v dodatečné lhůtě až do Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů |
| 12.1.19 Způsob vydávání Dluhopisů: | v tranších |
| 12.4 Využití finančních prostředků z Emise | |
| 12.4.1 Účel využití finančních prostředků z této Emise: | finanční prostředky z Emise budou primárně použity pro refinancování stávající emise dluhopisů s označením „Czechoslovak Real Estate 5,00/23“, ISIN CZ0003520348, se splatností 20. listopadu 2023, jejichž nesplacený objem činí k datu těchto |

| | |
|--|--|
| | Konečných podmínek 237.668.868 Kč), a následně ve zbytku na všeobecné korporátní účely Emitenta. |
| 12.5 Lhůta pro upisování | |
| 12.5.1 Lhůta pro upisování Dluhopisů v rámci této Emise: | od 4. září 2023 do 30. srpna 2024 |
| 12.6 Způsob a místo upisování (úhrady emisního kurzu) Dluhopisů | |
| 12.6.1 Způsob a místo úpisu (úhrady emisního kurzu) Dluhopisů: | <p>Podmínkou nabytí Dluhopisů je podání pokynu k úpisu (nákupu) Dluhopisů ze strany investora, který může být podán i prostředky komunikace na dálku (emailem, přes nahrávanou linku, přes webový formulář apod.). Pokud bude investor již existujícím klientem Manažera, podá pokyn k úpisu (nákupu) Dluhopisů prostřednictvím (i) buď jednoduchého formuláře, včetně internetového rozhraní, ve kterém určí počet upisovaných (kupovaných) Dluhopisů a celkovou upisovací (kupní) cenu a který následně podepíše (fyzicky anebo elektronicky anebo přes přihlašovací údaje), anebo (ii) nahrávané telefonické linky, ve kterém určí počet upisovaných (kupovaných) Dluhopisů, přičemž s příslušným pracovníkem Manažera bude potvrzena celková upisovací (kupní) cena. Pokud investorem nebude již existujícím klientem Manažera, musí buď nejdříve uzavřít s Manažerem klientskou dokumentaci a vyplnit investiční dotazník, anebo bude podávat pokyn prostřednictvím zprostředkovatele. Uzavření smluvní dokumentace s Manažerem u klientů-fyzických osob je podmíněno dodáním dokladu totožnosti, vyplněním tzv. KYC (Know Your Client – „poznej svého klienta“) dotazníku, doložením zdroje finančních prostředků, za které hodlá daný klient provést investici do Dluhopisů, a předložením příslušného daňového dokumentu (typicky předložením prohlášení o daňovém rezidenství). U klientů-právnických osob je potřeba zejména doložit příslušné účetní výkazy, výpis z obchodního rejstříku, doklad o oprávnění k podnikání, identifikační údaje osoby jednající za danou právníckou osobu a vlastnickou a řídicí strukturu, včetně jména, země a města u všech koncových skutečných vlastníků (majitelů) dané právnícké osoby (tzv. ultimate beneficial owners, UBOs). Emitent, Manažer nebo daný zprostředkovatel může odmítnout konkrétního upisovatele, a to i bez udání důvodu.</p> <p>Upisování Dluhopisů bude probíhat v kterýkoli pracovní den spadající do příslušné lhůty pro upisování Dluhopisů. Pracovním dnem se rozumí</p> |

jakýkoli den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a kdy jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

K vydání Dluhopisů dojde k datu Emise. Manažer vydá upisovateli Dluhopisy formou připsání na majetkový účet upisovatele vedený u CDCP, respektive u některé z osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci CDCP, pakliže byla řádně splacena částka emisního kurzu způsobem a ve lhůtě určenými v pokynu o úpisu Dluhopisu. Na takto vydané Dluhopisy se hledí jako na řádně vydané v okamžiku jejich zápisu na tento účet. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k datu dané Emise Dluhopisy na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 ZDluh, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty dané Emise Dluhopisů

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat prostřednictvím CDCP, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy CDCP a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí investoři Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Pokud není investor Dluhopisů sám účastníkem CDCP, musí si stanovit jako svého zástupce účastníka CDCP, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník CDCP, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů. Pokud investor dodrží veškeré výše uvedené požadavky, budou mu Dluhopisy připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od data Emise.

Po datu Emise již úpis Dluhopisů není možný, nicméně Emitent může individuálním zájemcům prodat ze svého majetkového účtu Dluhopisy, které k datu Emise nebyly upsány, avšak byly v souladu s § 15 odst. 4 ZDluh vydány na majetkový účet Emitenta. Proces prodeje (koupě) Dluhopisů po datu Emise (tj. v situaci, kdy nebudou všechny Dluhopisy dané Emise upsány k datu Emise) bude probíhat prostřednictvím individuálního sběru objednávek ze

| | |
|---|--|
| | <p>strany Manažera od jednotlivých investorů, přičemž režim vypořádání těchto sekundárních obchodů s Dluhopisy (mezi Emitentem jako prodávajícím a individuálními investory jako kupujícími) a následného připsání Dluhopisů takovým investorům bude probíhat standardní formou vypořádání proti platbě.</p> <p>V případě, že po datu dané Emise dojde na základě rozhodnutí Emitenta k dodatečnému navýšení objemu této Emise prostřednictvím vydání další tranše nebo tranší, postupuje se do dne vzniku takové dodatečné tranše Dluhopisů (včetně) obdobně jako v případě úpisů Dluhopisů do data Emise (viz výše), přičemž po datu vzniku takové dodatečné tranše Dluhopisů se postupuje obdobně jako v případě sekundárních obchodů po datu Emise (viz výše).</p> |
| 12.6.2 Minimální částka žádosti o úpis Dluhopisů: | 10.000 Kč |
| 12.7 Způsob a lhůta předání Dluhopisů upisovatelům | |
| 12.7.1 Způsob a lhůta předání Dluhopisů upisovatelům: | viz sekce 12.6.1 výše |
| 12.9 Emisní kurz | |
| 12.9.1 Emisní kurz Dluhopisů k datu Emise: | Emisní kurz Dluhopisu se do data jeho emise bude rovnat 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. |
| 12.9.1 Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: | Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. |
| 12.12 Předčasné splacení Emise Dluhopisů | |
| 12.12.2 Období zaručeného výnosu: | Od data Emise do 5. října 2025 |
| 12.12.6 Minimální výše Diskontované hodnoty v případě Dluhopisů na bázi diskontu | nepoužije se |
| 12.15 Rating Emitenta a Dluhopisů | |
| 12.15.2 Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise Dluhopisů (rating): | nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 12.20 Status Dluhopisů | |

| | |
|--|--|
| 12.20.1 Status Dluhopisů | nezajištěné, zakládající přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta podle čl. 12.20 Emisních podmínek |
| 12.23 Další relevantní informace | |
| 12.23.1 Další relevantní informace | nepoužije se |
| 12.23.2 Bližší specifikace či vyloučení ustanovení Emisních podmínek pro danou Emisi | nepoužije se |
| 14.4 Společný zástupce | |
| 14.4.12 Osoba Společného zástupce v rámci této Emise | WOOD & Company Financial Services, a.s., IČ 265 03 808, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 7484 |
| 15.2 Uvolnění peněžních prostředků z Emise Dluhopisů | |
| 15.2.2 Specifické podmínky, které musí splnit Emitent, aby Manažer uvolnil na základě písemné žádosti Emitenta peněžní prostředky z dané Emise Dluhopisů: | žádné |

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ – PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

| 1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů | | |
|---|--|--|
| 1.1 | Podmínky platné pro nabídku | <p>Investoři mohou být oslovováni Emitentem, Manažerem či prostřednictvím zprostředkovatelů.</p> <p>Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (retailovým) investorům.</p> <p>Bližší podmínky pro nabytí Dluhopisů jsou uvedeny v sekci 12.6.1 části „DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ“ uvedené výše.</p> |
| | Země, v níž bude veřejná nabídka prováděna | Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. |
| 1.2 | Celkový nabízený Dluhopisů veřejně objem | 250.000.000 kusů, s možností navýšení až na 400.000.000 kusů |
| 1.3 | Lhůta veřejné nabídky | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od 4. září 2023 do 30. srpna 2024. |
| | Popis postupu pro žádost / místo upisování nebo koupě Dluhopisů | Popis postupu pro žádost / místo upisování nebo koupě Dluhopisů jsou uvedeny v sekci 12.6.1 části „DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ“ uvedené výše |
| 1.4 | Možnost snížení upisovaných částek | Emitent nebo Manažer je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit. K případnému krácení objednávek Dluhopisů dojde ještě před samotným zasláním peněžních prostředků ze strany investorů, a proto po případném krácení objednávek nebude Manažer ani Emitent dotčeným investorům vracet žádný případný přeplatek (předmětem samotného vypořádání budou již jen krácené objednávky, které budou uspokojeny v plné výši). Pokud by přesto došlo v procesu úpisu (koupě) Dluhopisů ze strany investora k zaslání vyšší částky, než která bude předmětem vypořádání (bez ohledu na proces případného krácení objednávek), vrátí Manažer dotčenému investorovi případný přeplatek na jeho žádost zpět bez zbytečného odkladu na účet, ze kterého investor peníze zaslal (případně na jiný účet dle dohody mezi investorem a Manažerem). Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně Manažerem oznámen investorovi. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením. |
| 1.5 | Minimální a maximální částka žádosti o úpis | Minimální částka žádosti o úpis činí 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Po Datu emise bude k této částce jmenovité hodnoty připočten ještě příslušný alikvotní úrokový výnos. Maximální částka, za |

| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>kteřou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise nabízených Dluhopisů. Celková částka, kteřou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných Dluhopisů daným upisovatelem.</p> |
| 1.6 | Metoda a lhůty pro splacení Dluhopisů a pro jejich doručení | <p>Metoda a lhůty pro splacení Dluhopisů a pro jejich doručení jsou uvedeny v sekci 12.6.1 části „DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ“ uvedené výše</p> |
| 1.7 | Zveřejnění výsledků nabídky | <p>Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi Dluhopisů budou zveřejněny na Internetových stránkách, a to do 30 dnů po jejím ukončení.</p> |
| 1.8 | Výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy | <p>S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.</p> |

2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

| | | |
|-----|--|--|
| 2.1 | Kategorie potenciálních investorů | <p>Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.</p> |
| | Č. tranše | <p>Dluhopisy jsou vydávány v tranších.</p> |

3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům

| | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům | <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi v rámci dané Emise bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu (tzv. konfirmaci) bez zbytečného odkladu po jeho provedení, které bude předáno investorovi (upisovateli) v souladu se smluvním ujednáním se zprostředkovatelem, anebo, nebude-li s investorem v konkrétním případě dohodnuto jinak, bude mít formu písemné, včetně e-mailové, zprávy doručené na adresu investora za tímto účelem sdělenou Manažerovi. Před doručením tohoto potvrzení a reálném připsání upsaných Dluhopisů na majetkový účet daného investora nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> |
|-----|---|---|



4. Stanovení ceny

| | | |
|-----|-----------------------------------|--|
| 4.1 | Cena za nabízené Dluhopisy | <p>Emisní kurz Dluhopisu se do data Emise rovná 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Po datu Emise se kupní cena jednoho Dluhopisu rovná součtu 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu a odpovídajícího</p> |
|-----|-----------------------------------|--|

| | | |
|--------------------------------|--|---|
| | | aliquótního úrokového výnosu Dluhopisu ke dni koupě Dluhopisu, případně bude kupní cena stanovena jinak dle aktuálních tržních podmínek. |
| 4.2 | Náklady a daně účtované na vrub investorů | <p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, nehradí Emitentovi žádné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů. Tím není dotčena případná další povinnost investora platit jiné poplatky, zejména poplatky osobě vedoucí evidenci Dluhopisů, osobě provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy, osobě poskytující služby spojené s úschovou Dluhopisů (tzv. custody služby) a/nebo jiné osobě, např. poplatky za zřízení a vedení majetkového účtu cenných papírů, poplatky za obstarání převodu Dluhopisů a nebo případný tzv. vstupní poplatek (až do výše 1 % z částky placené investorem za úpis resp. koupi Dluhopisů) související s náklady na distribuci Dluhopisů (takový případný vstupní poplatek nebude účtován Emitentem, ale může být účtován Manažerem nebo daným zprostředkovatelem).</p> <p>Příjem z Dluhopisů vyplácený investorům obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). Podrobnější informace o daňovém režimu uplatňovaném na území České republiky lze nalézt v emisních podmínkách, které jsou součástí Základního prospektu.</p> |
| 5. Umístění a upisování | | |
| 5.1 | Obecné informace k režimu umístění a upisování | <p>Činnosti spojené s umístěním, úpisem, vydáním, splacením kupní ceny Dluhopisů i splacením samotného Dluhopisu a úrokového výnosu bude pro Emitenta zabezpečovat Manažer.</p> <p>Manažer rovněž vykonává činnost tzv. aranžéra, tj. provádí činnosti spojené s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s emisí Dluhopisů.</p> <p>Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízení nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené CDCP, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v CDCP. Účet nemusí být veden přímo u Manažera, ale u kteréhokoli z účastníků CDCP.</p> |
| 5.2 | Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na | <p>Žádná osoba v souvislosti s Emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat, ani se žádnou osobou nebylo k datu Základního prospektu resp. těchto Konečných podmínek dohodnuto upsání emise Dluhopisů či její části na základě nezávazného ujednání. To mimo jiné znamená, že k datu Základního prospektu resp. těchto Konečných podmínek nebyla uzavřena žádná dohoda o upsání, a Emitent uzavření obdobné dohody do budoucna rovněž nepředpokládá.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | základě nezávazných ujednání. | |
| 5.3 | Datum uzavření dohody o upsání | nepoužije se |
| 5.4 | Identifikace zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: | nepoužije se |
| | Nabídkové období, v němž mohou pověření zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: | nepoužije se |
| | Další podmínky souhlasu: | nepoužije se |
| 5.5 | Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: | nepoužije se |
| 5.6 | Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny: | nepoužije se |
| 6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování | | |
| 6.1 | Přijetí Dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém | nepoužije se |
| 6.2 | Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo | Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy. |

| | | |
|---------------------------|---|--|
| | mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy | |
| 6.3 | Zprostředkovatel sekundárního obchodování | Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji. |
| 6.4 | Emisní cena | 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu |
| 7. Další informace | | |
| 7.1 | Poradci | Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek. |
| 7.2 | Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři | nepoužije se |
| 7.3 | Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je již poskytovatel hodnocení dříve zveřejnil | nepoužije se (Emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 7.4 | 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, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný, s výjimkou zájmu případných zprostředkovatelů ve vztahu k jejich odměně za nabízení, resp. distribuci Dluhopisů. |
| 7.5 | Důvody a účel nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky | Dluhopisy budou nabízeny za účelem získání peněžních prostředků, které budou primárně použity pro refinancování stávající emise dluhopisů s označením „Czechoslovak Real Estate 5,00/23“, ISIN CZ0003520348, se splatností 20. listopadu 2023, jejichž nesplacený objem činí k datu těchto Konečných podmínek 237.668.868 Kč), a následně ve zbytku na všeobecné korporátní účely Emitenta. Emitent se domnívá, že celkové náklady této Emise Dluhopisů nepřekročí 10 % z celkové jmenovité hodnoty všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci této Emise, tj. že čistá částka výnosů bude v případě vydání předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů ve výši 250.000.000 Kč činit nejméně 225.000.000 Kč. |
| 7.6 | Údaje od třetích stran uvedené v Konečných | nepoužije se |

| | podmínkách / zdroj informací | |
|---|--|---|
| 8. Osoby odpovědné za Konečné podmínky | | |
| 8.1 | Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách | <p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.</p> <p>Za společnost WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jednající na účet svého podfondu WOOD & Company Office podfond</p> <p>Dne 1. září 2023</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> <p>Marek Herold předseda představenstva</p> </div> <div style="text-align: center;">  <hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> <p>Jiří Hrbáček místopředseda představenstva</p> </div> </div> |
| 8.2 | Interní schválení Emise Dluhopisů | Vydání Emise Dluhopisů schválil statutární orgán Společnosti dne 30. srpna 2023. |

EMITENT

**WOOD & Company, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.
jednající na účet svého podfondu WOOD & Company Office podfond**

náměstí Republiky 1079/1a
110 00 Praha 1

MANAŽER

WOOD & Company Financial Services, a.s.

náměstí Republiky 1079/1a
110 00 Praha 1

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA A MANAŽERA

KLB Legal, s.r.o., advokátní kancelář

Letenská 121/8
118 00 Praha 1

AUDITOR EMITENTA

Deloitte Audit s.r.o.

Italská 2581/67
120 00 Praha 2