Konečné podmínky emise

Dluhopisy VČRF – Nemovitosti II s pevným úrokovým výnosem 8 % p.a., v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 125 000 000 CZK splatné v roce 2029

Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 250 000 000 Kč
s dobou trvání programu 5 let

Východočeský realitní fond s.r.o.

KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen **„Konečné podmínky“**) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 Nařízení 2017/1129 vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen **„Dluhopisy“**). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) unijním prospektem pro růst ve formě základního prospektu dluhopisového programu společnosti Východočeský realitní fond s.r.o., se sídlem Sedláčkova 433, Polabiny, 530 09 Pardubice, IČ 17588146, LEI 315700EZOUTOHL9RQ916, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, sp. zn. C 50111 (dále jen **„Emitent“)**, schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2024/085137/CNB/650 ze dne 24. července 2024, které nabylo právní moci dne 1. srpna 2024 (dále jen **„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, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

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

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

Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je 1. srpna 2025. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta https://vcrf.cz/ v sekci „Pro investory“. Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním Dluhopisů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.

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 Zvláštní shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta https://vcrf.cz/ v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 250 000 000 Kč (dvě stě padesát milionů korun českých, s dobou trvání programu 5 let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole *5 Společné emisní podmínky* v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „Emisní podmínky“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v kapitole *4 Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 1. 8. 2024 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; tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt Dluhopisů formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení 2017/1129.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

ZVLÁŠTNÍ SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

Oddíl 1 – Úvod

1.1	**Název cenných papírů:** **ISIN:**	VČRF – Nemovitosti II CZ0003564460
1.2	**Emitent:** Zápis v OR: IČ: LEI: Sídlo a kontaktní adresa: Email: Telefon: www stránky:	**Východočeský realitní fond s.r.o.** v Hradci Králové, spis. zn. C 50111 175 88 146 315700EZOUTOHL9RQ916 Sedláčkova 433, Polabiny, 530 09 Pardubice, Česká republika daniel.kopecky@vcrf.cz +420 777 892 905 https://vcrf.cz/
1.3	Prospekt schválila:	Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
1.4	Datum pravomocného schválení Základního prospektu:	1.8.2024
1.5	**Upozornění** *Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek.* *Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.* *V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.* *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 těchto cenných papírů investovat.*	

Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

2.1	**Kdo je emitentem cenných papírů?**
2.1.1	Emitentem cenných papírů je společnost Východočeský realitní fond s.r.o., se sídlem Sedláčkova 433, Polabiny, 530 09 Pardubice, Česká republika, IČ 17588146, LEI 315700EZOUTOHL9RQ916, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, sp. zn. C 50111, založená jako společnost s ručením omezeným. Zemí registrace je Česká republika. Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, v platném znění, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Hlavní činnosti Emitenta
Emitent je společnost založená v září 2022. Fakticky zahájil Emitent hlavní činnost v září 2023. Hlavní činnost Emitenta je obchodování s nemovitostmi. Emitent vyhledává na trhu podhodnocené nemovitosti nebo jejich podíly v rámci celé České republiky. Emitent se specializuje na nákupy v dražbách i aukcích a hledá také příležitosti na volném realitním trhu. Cílem Emitenta je nakupovat nemovitosti v průměru za 70 % aktuální tržní ceny na realitním trhu a zpeněžit nakoupené nemovitostí v průměru do 12 měsíců. Společníci a zároveň jednatelé Emitenta mají dlouholeté zkušenosti v oblasti realit, obchodu, financí a komplexní stavební a developerské činnosti.

Ovládání Emitenta
Emitent má tři společníky, kteří přímo vlastní Emitenta:

- pan Daniel Kopecký, nar. 29. května 1989, pracovní adresa Letců 1005/4, 500 02 Hradec Králové, který vlastní 1/3 obchodního podílu na Emitentovi, kterým se pojí 1/3 podíl na hlasovacích právech;
- pan Jan Hrubeš, nar. nar. 5. září 1989, pracovní adresa Letců 1005/4, 500 02 Hradec Králové, který vlastní 1/3 obchodního podílu na Emitentovi, kterým se pojí 1/3 podíl na hlasovacích právech;
- pan Jaroslav Jiřička, nar. 24. červen 1974, pracovní adresa Letců 1005/4, 500 02 Hradec Králové, který vlastní 1/3 obchodního podílu na Emitentovi, kterým se pojí 1/3 podíl na hlasovacích právech.

Členové správních, řídících nebo dozorčích orgánů
Emitent má tři jednatele:

- pan Daniel Kopecký, nar. 29. května 1989
- pan Jan Hrubeš, nar. nar. 5. září 1989
- pan Jaroslav Jiřička, nar. 24. červen 1974

Statutární auditoři
Auditorem Emitenta je Ing. Luděk Pelcl, ev. č. Komory auditorů České republiky 1705, IČ 486 06 855, se sídlem Kunětická I 05, 530 09 Pardubice.

2.2 **Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?**

Emitent vznikl dne 29. září 2022 a vyhotovil řádnou účetní závěrku za rok 2023, která byla ověřena auditorem. Následující tabulka uvádí finanční údaje Emitenta k 31.12.2023 s možností srovnání údajů se stavem k 31.12.2022. Výhrady ve zprávě auditora nebyly. Údaje jsou uvedeny v tis. Kč.

Finanční údaje z rozvahy	**31.12.2023**	**31.12.2022**
AKTIVA CELKEM	**25 265**	**187**
Stálá aktiva	25 011	0
Oběžná aktiva	228	0
Časové rozlišení aktiv	26	0
PASIVA CELKEM	**25 265**	**187**
Vlastní kapitál celkem	1 466	87
Cizí zdroje	23 799	100
Časové rozlišení pasiv	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	**31.12.2023**	**31.12.2022**
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0
Výkonová spotřeba	181	13
Ostatní provozní náklady	4	0
Provozní výsledek hospodaření	-185	-13
Ostatní provozní náklady	5	0
Finanční výsledek hospodaření	2	0
Výsledek hospodaření před zdaněním	**-183**	**-13**
Výsledek hospodaření po zdanění	**-183**	**-13**
Výsledek hospodaření za účetní období	**-183**	**-13**
Čistý obrat za účetní období	7	0

2.3	**Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?** Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které všechny mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení: 1. **Riziko nově vzniklé společnosti:** Emitent je nově vzniklou společností a návratnost investice do Dluhopisů nelze podpořit historickými údaji. Lze očekávat, že veřejnost může mít nižší ochotu investovat do Dluhopisů než v případě emise dluhopisů známější společností s delší historií. Výše vlastního kapitálu Emitenta k datu 31.12.2023 byla ve výši 1 466 tis. Kč, takže veškerá činnost bude financována z cizích zdrojů. Pokud by se však Emitentovi nepodařilo zajistit financování v dostatečném rozsahu, může to mít negativní vliv na budoucí činnost Emitenta, výnosnost jeho investic a jeho schopnost plnit závazky z Dluhopisů. 2. **Riziko dalšího zadlužení:** Emitent nemá žádné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli svého budoucího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších dluhopisů, navýšení maximálního objemu Dluhopisového programu či zřízení nového dluhopisového programu atd.) Emitenta může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování Emitentem nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně Vlastníka Dluhopisů. 3. **Riziko spojené se neschopností splácet dluhopisy z vlastních zdrojů:** Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Výše vlastního kapitálu Emitenta k 31.12.2023 činila 1 466 tis. Kč, výše peněžních prostředků (na účtu a v pokladně Emitenta) činila ke stejnému datu 78 tis. Kč. Nebude-li Emitent schopen splácen výnosy z Dluhopisů a jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. 4. **Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí:** Riziko investování do nemovitých věcí 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 společnost ze Skupiny, která bude realizovat projekt, nebude schopna 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. Průměrná doba prodeje nemovitostí je dle zkušeností společníků Emitenta na realitním 12 měsíců od akvizice. 5. **Riziko související se schopností Emitenta naplňovat obchodní plán:** Cílem Emitenta je nakupovat nemovitosti v průměru za 70 % aktuální tržní ceny na realitním trhu a zpeněžit nakoupené nemovitostí v průměru do 12 měsíců, který je založen na dlouholetých historických zkušenostech společníků Emitenta na realitním trhu. Jelikož však dosavadní výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, existuje riziko, že se Emitentovi nepodaří svůj cíl naplnit a realizovat takové výnosy, jaké plánuje. To může na straně Emitenta vést ke snížení zisku a k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. 6. **Riziko případné nemožnosti najít vhodného kupce pro nemovitost:** Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, který může být způsoben růstem úrokových sazeb hypoték, ekonomickou recesí, vysokou inflací aj., což může způsobit problém s hledáním vhodného kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku a na straně Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Na realitním trhu v České republice dlouhodobě panuje trend převisu poptávky nad nabídkou. 7. **Riziko ztráty klíčových osob:** Klíčovými osobami Emitenta jsou pan Daniel Kopecký, pan Jan Hrubeš a pan Jaroslav Jiřička, kteří spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a Skupiny. Případná ztráta těchto

	osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, mohla by vést na straně Emitenta ke snížení nebo časovému posunu při realizaci výnosů, a tím ke snížení zisku.

Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

3.1	**Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?** Emitent bude emitovat dluhopisy jako listinné cenné papíry. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003564460. Měna emise je koruna česká (CZK). Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 100.000 CZK. Počet vydávaných Dluhopisů je 1.250. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise je 125.000.000 CZK. Datum emise je 1.8.2024. Den konečné splatnosti Dluhopisů je 31.7.2029. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8 % p.a. Výplata úrokových výnosů probíhá měsíčně zpětně vždy k 1.dni každého kalendářního měsíce až do splatnosti Dluhopisů. Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů stanovený Emisními podmínkami. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise ke kterémukoliv datu, a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách Emitenta https://vcrf.cz/ v sekci „Pro investory“, nebo emailovou zprávou, nebo dopisem. Vlastník dluhopisů má právo požádat Emitenta o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů. Emitent má povinnost žádosti Vlastníka dluhopisu vyhovět. Emitent je povinen vyhovět žádosti Vlastníka dluhopisu o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů pouze v případě, že Vlastník dluhopisů podá žádost o předčasné splacení po uplynutí 12 kalendářních měsíců od podpisu Smlouvy o úpisu, v případě prvního Vlastníka dluhopisů, nebo po uplynutí 12 kalendářních měsíců od nabytí účinnosti převodu Dluhopisů, v případě následného Vlastníka dluhopisů. Emitent Žádost o předčasné splacení akceptuje písemným nebo elektronickým oznámením, Vlastníkovi dluhopisů vznikne nárok na předčasné splacení Dluhopisů Emitentem v den akceptace Žádosti o předčasné splacení Emitentem a Emitent má pak povinnost vyplatit jistinu a narostlý doposud nevyplacený Výnos Dluhopisu (i) nejpozději po uplynutí lhůty 6 měsíců ode dne, kdy Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi na adresu Určené provozovny Žádost o předčasné splacení v případě, že by celková jmenovitá hodnota předčasně splacených Dluhopisů byla nižší 10 mil. Kč; (ii) nejpozději po uplynutí lhůty 12 měsíců ode dne, kdy Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi na adresu Určené provozovny Žádost o předčasné splacení v případě, že by celková jmenovitá hodnota předčasně splacených Dluhopisů byla rovna nebo vyšší než 10 mil. Kč. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Převoditelnost Dluhopisů je omezena souhlasem statutárního orgánu Emitenta.
3.2	**Kde budou cenné papíry obchodovány** 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.

3.3	**Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?** 1. **Riziko nesplacení:** Emitent je malou společností, která více podléhá tržním a hospodářským vlivům. Emitent nemá k datu Konečných podmínek dostatek finančních prostředků pro splacení Dluhopisů, které plánuje vydat. Vydané Dluhopisy tak nesou riziko nesplacení. 2. **Riziko likvidity:** Dluhopisy nejsou kotovány či obchodovány na veřejných trzích či mnohostranných obchodních systémech. Z uvedeného důvodu mohou mít minimální nebo žádnou likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje a z uvedeného důvodu bude zpravidla nutné jejich držení do splatnosti. Dluhopisy Emitenta budou vydávané s omezenou převoditelností, k platnému převodu vlastnického práva k Dluhopisu se vždy vyžaduje písemný souhlas statutárního orgánu Emitenta, což ještě dále snižuje jejich likviditu. 3. **Úrokové riziko:** Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr. 4. **Riziko inflace:** Inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je reálná výše výnosu z investice do Dluhopisu záporná. Emisní podmínky neobsahují protiinflační doložku. 5. **Riziko tzv. Technické lhůty:** Dlužná částka může být v souladu s Emisními podmínkami splacena až 15 pracovních dní po Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to bez nároku Vlastníků dluhopisů na úrok z prodlení. Vlastníci dluhopisů tak nesou riziko pozdějšího splacení Dluhopisů, než očekávají. Pokud by tato situace nastala, nemohou Vlastníci dluhopisů do splacení dlužné částky volně disponovat se svými prostředky a zároveň za nepříznivou situaci nedostanou adekvátní náhradu. 6. **Riziko předčasného splacení:** Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, je vlastník dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Investor takto čelí riziku, že zisky plynoucí z Dluhopisu, či obdržené finance za splacený Dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností. Výše uvedená rizika mohou mít negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. V důsledku naplnění některého z uvedených rizik může dojít k tomu, že investorovi bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoje vložené prostředky zcela přijde.

Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů nebo o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

4.1	**Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?** Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od 1.8.2024 do 1.8.2025, v případě schválení následného základního prospektu může být lhůta prodloužena až do 1.8.2026. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a sekundárního trhu. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 100.000 CZK. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem. Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, že sníží počet

	jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisu byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením. Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k datu emise; po datu emise bude k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
4.2	**Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?** Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou použity k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta: • nákup nemovitostí v rámci celé České republiky pro obchodní činnost Emitenta • poskytnutí úvěru či zápůjčky společnosti ve Skupině • financování provozních potřeb Emitenta. Náklady na přípravu emise Dluhopisů činily cca 50.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 2.500.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 5.000.000 Kč. Celkové náklady emise činí 2.550.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 5.050.000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise, včetně případného navýšení, po odečtení celkových nákladů, tedy 122.450.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 244.950.000 Kč. Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. 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. Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.
4.3	**Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?** Osobou nabízející cenné papíry je Emitent.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

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, v platném znění (dále jen **„Zákon o dluhopisech“**).

Tento Doplněk spolu se Společnými emisními Východočeský realitní fond s.r.o., se sídlem Sedláčkova 433, Polabiny, 530 09 Pardubice, IČ 17588146, LEI 315700EZOUTOHL9RQ916, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C, sp. zn. C 50111. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta https://vcrf.cz/ v sekci „Pro investory“.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 250.000.000 Kč, s dobou trvání programu 5 let (dále jen „Dluhopisový program“).

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 přirazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	VČRF – Nemovitosti II
Oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	vylučuje se
ISIN Dluhopisů bez kupónů:	CZ0003564460
ISIN Dluhopisů s kupóny:	nepoužije se
ISIN Kupónů (je-li požadováno):	nepoužije se
Podoba Dluhopisů:	listinné
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	0001 - 1250
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	100.000 Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	125.000.000 Kč
Počet Dluhopisů:	1.250 ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	ne

Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 5.1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 100 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	1. 8. 2024
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	1. 8. 2024 -1. 8. 2025, v případě schválení následného Základního prospektu může být lhůta pro upisování prodloužena až do 1. 8. 2026
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta, na internetových stránkách Emitenta https://vcrf.cz/ v sekci „Pro investory“, případně sdělen na vyžádání emailem.
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory i prostřednictvím finančních zprostředkovatelů. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny Emitenta.
Způsob a lhůta splacení emisního kurzu:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 11756102/0800. Lhůta splacení: do 5 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu.
Způsob vydávání Dluhopisů:	jednorázově

3. STATUS DLUHOPISŮ	
Status Dluhopisů:	Nepodřízené Dluhopisy

4. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	pevný
Zlomek dní:	30E/360
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	použije se
Nominální úroková sazba:	8 % p.a.
Výplata úrokových výnosů:	měsíčně zpětně
Den výplaty úroků:	1. den kalendářního měsíce
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 5.7.3.1 a 5.7.3.2. Emisních podmínek)	k poslednímu dni výnosového období
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	nepoužije se

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	31. 7. 2029
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 5.7.3.1 a 5.7.3.2. Emisních podmínek)	31. 7. 2029
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ano
Amortizované Dluhopisy	nepoužije se

10. ADMINISTRÁTOR	
Administrátor:	Emitent
Určená provozovna:	Letců 1005/4, 500 02 Hradec Králové

13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	nebyl ustanoven

PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

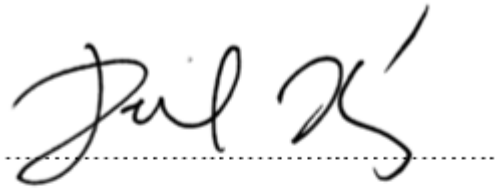
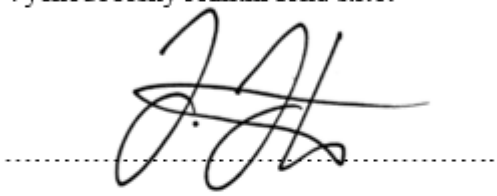
1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1	**Podmínky platné pro nabídku**	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet všem kategoriím investorů v rámci trhu.
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
1.2	**Celkový veřejně nabízený objem**	125.000.000 Kč
1.3	**Lhůta veřejné nabídky**	1. 8. 2024 – 1. 8. 2025, v případě schválení následného Základního prospektu může být lhůta prodloužena až do 1. 8. 2026.
	Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti úpisu nebo koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) nebo koupě projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu nebo koupi bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.
1.4	**Možnost snížení upisovaných částek**	Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisu byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů ve Smlouvě o úpisu. Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně oznámen investorovi. Obchodování s Dluhopisy není, v případě krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením.

1.5	**Minimální a maximální částka žádosti o úpis**	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat, bude činit 100.000 Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.
1.6	**Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení**	Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny Emitenta. Listinné dluhopisy budou předány, po předchozí domluvě, v pracovní dny na adrese Určené provozovny Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence.
1.7	**Zveřejnění výsledků nabídky**	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta https://vcrf.cz/ v sekci „Pro investory“ do 30. 9 2025, v případě schválení následného Základního prospektu do 30. 9. 2026.
1.8	**Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy**	Nepoužije se. S Dluhopisy není spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	**Kategorie potenciálních investorů**	Emitent bude Dluhopisy nabízet všem kategoriím investorů v České republice.
	Č. tranše	nepoužije se
	Č. série	nepoužije se
3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům		
3.1	**Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům**	Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
4. Stanovení ceny		
4.1	**Cena za nabízené Dluhopisy**	Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů; cena po datu emise bude stanovena Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek: k částce emisního kurzu Dluhopisů bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 8 % p.a. Aktuální cena bude vždy zveřejněna v sídle Emitenta a na internetových stránkách Emitenta https://vcrf.cz/ v sekci „Pro investory“, případně může být navíc sdělena na vyžádání emailem.

4.2	**Náklady a daně účtované na vrub investorů**	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
5. Umístění a upisování		
5.1	**Název a adresa koordinátora nabídky**	nepoužije se
5.2	**Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců**	nepoužije se
5.3	**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 základě nezávazných ujednání. Významné znaky dohod, provize za upsání/umístění.**	nepoužije se
5.4	**Datum uzavření dohody o upsání**	nepoužije se
6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		
6.1	**Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém**	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
6.2	**Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy**	Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.

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**	nepoužije se
7. Další informace		
7.1	**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.
7.2	**Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky**	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k [následujícímu účelu / následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta]: • financování nákupů nemovitostí pro obchodní činnost Emitenta • poskytnutí úvěru či zápůjčky společnosti ve Skupině • financování provozních potřeb Emitenta Náklady na přípravu emise Dluhopisů činily cca 50.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 2.500.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 5.000.000 Kč. Celkové náklady emise činí 2.550.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 5.050.000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise, včetně případného navýšení, po odečtení celkových nákladů, tedy 122.450.000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 244.950.000 Kč. Očekávaný čistý výtěžek emise Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.
7.3	**Poradci**	nepoužije se
7.4	**Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací**	nepoužije se

8. Osoby odpovědné za Konečné podmínky		
8.1	**Osoby odpovědné za údaje uvedené**	Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.

	v Konečných podmínkách	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. Za společnost Východočeský realitní fond s.r.o. dne 1. 8. 2024 |  ..... Daniel Kopecký, jednatel Východočeský realitní fond s.r.o.  ..... Jan Hrubeš, jednatel Východočeský realitní fond s.r.o. ..... Jaroslav Jiřička, jednatel Východočeský realitní fond s.r.o.
8.2	**Interní schválení emise Dluhopisů**	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 1. 8. 2024.