

## KONEČNÉ PODMÍNKY

Tyto konečné podmínky (**Konečné podmínky**) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odstavce 4 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**) a obsahují doplněk dluhopisového programu, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (**Dluhopisy**). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti UNICAPITAL Invest VIII a.s., se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, IČO: 178 06 593, LEI: 3157005IE5EJFXLF2789, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27791 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2023/030549/CNB/570, ke spis. zn. S-SP-2023/00011/CNB/572 ze dne 14.3.2023, které nabylo právní moci dne 16.3. 2023 (**Základní prospekt**). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

**Základní prospekt má platnost do 16.3.2024 včetně.**

**Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.**

**Tyto Konečné podmínky byly v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.creditasgroup.cz](http://www.creditasgroup.cz) v sekci „Pro investory“ a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.**

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

Dluhopisy jsou vydávány jako devatenáctá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta zřízeného v roce 2023 (**Dluhopisový program**) v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 3.000.000.000 Kč (slovy: tři miliardy korun českých). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (**Společné emisní podmínky**).

Pojmy s velkými písmeny 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 kapitole Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 27.11.2023 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, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností Emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. 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.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB.

Dluhopisy budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím Banky CREDITAS a.s., LEI: 31570010000000004266 (**Manažer**).

**SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ**

Níže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve Shrnutí, mají význam jim přiřazený ve Společných emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Základního prospektu. 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**

<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt a Konečné podmínky jako celek, a to včetně jeho případných dodatků.</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.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Základního prospektu před zahájením soudního řízení.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Základního prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Základního prospektu pouze v případě, že je shrnutí Základního prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu, nebo že shrnutí Základního prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Základního prospektu neobsahuje informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotčených Dluhopisů investovat.</p>
<b>Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b>	Název Dluhopisů je UCINV08 19 7,7/25. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003556607.
<b>Identifikační a kontaktní údaje Emitenta</b>	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s., IČO: 178 06 593, LEI: 3157005IE5EJFXLF2789.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle 800 91 92 93 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:info@creditasgroup.cz">info@creditasgroup.cz</a>.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s., IČO: 634 92 555, LEI: 31570010000000004266, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8. Společnost Banka CREDITAS a.s. je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 800 888 009 nebo prostřednictvím emailové adresy <a href="mailto:info@creditas.cz">info@creditas.cz</a>.</p> <p>Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.</p>
<b>Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje</b>	Základní prospekt schválila Česká národní banka, IČO: 481 36 450, jako orgán vykonávající dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a jako orgán příslušný podle článku 31 Nařízení o prospektu.

<b>Základní prospekt</b>	Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 (zelená linka) nebo prostřednictvím emailové adresy podatelna@cnb.cz.
<b>Datum schválení Základního prospektu</b>	Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2023/030549/CNB/570, ke spis. zn. S-Sp-2023/00011/CNB/572 ze dne 14.3.2023, které nabylo právní moci dne 16.3.2023.

## 2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	<p>Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 27791.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o obchodních korporacích</b>);</li> <li>▪ zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (<b>Občanský zákoník</b>);</li> <li>▪ zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>▪ zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o dluhopisech</b>);</li> <li>▪ zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o podnikání na kapitálovém trhu</b>);</li> <li>▪ zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>▪ nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES a</li> <li>▪ nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004.</li> </ul>
<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	Emitent vykonává svou činnost na území České republiky. Emitentovou hlavní činností je realizace tohoto Dluhopisového programu a následné financování společností Skupiny formou zápůjček a úvěrů, jak je popsáno v Základním prospektu. Nad rámec poskytování úvěrů a zápůjček společností ve Skupině neposkytuje Emitent žádné další služby.
<b>Společníci Emitenta</b>	Emitent má jediného akcionáře, kterým je společnost UNICAPITAL N.V., založená podle nizozemského práva, se sídlem De Boelelaan 30, 1083 HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném pod registračním číslem 66551625 ( <b>Mateřská společnost</b> ). Jediným akcionářem Mateřské společnosti je společnost CREDITAS B.V., se sídlem De Boelelaan 30, 1083 HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku pod registračním číslem 76639371, jejímž jediným akcionářem je pan Pavel Hubáček, který je tak i skutečným majitelem a konečným vlastníkem Emitenta. Emitent jako takový nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.
<b>Klíčové řídicí osoby Emitenta</b>	Klíčovou řídicí osobou Emitenta je jediný člen a zároveň předseda správní rady, kterým je JUDr. Alena Sikorová, narozena 19. května 1965.
<b>Auditor Emitenta</b>	Auditorem Emitenta, který provedl audit účetní závěrky Emitenta ke dni 31.12.2022, je společnost EDM Utilitas Audit, s.r.o., IČO: 242 60 673, se sídlem Politických vězňů 1272/21, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika ( <b>Auditor emitenta</b> ).

### 2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

<b>Klíčové finanční informace o Emitentovi</b>	<p>Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta. Emitent sestavil účetní závěrku za období od 6.12.2022 (datum vzniku Emitenta) do 31.12.2022. Účetní závěrka byla vypracována v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS).</p> <p><u>Výkaz úplného výsledku</u></p>
--	--

(tis. Kč)	6.12.2022 - 31.12.2022
<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>-120</b>
<u>Výkaz finanční pozice</u>	
(v tis. Kč)	31.12.2022
<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	<b>-1,880</b>
<u>Výkaz peněžních toků</u>	
(tis. Kč)	6.12.2022-31.12.2022
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-34</b>
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	0
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	0

### 2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <p><b>Riziko účelově založené společnosti</b></p> <p>Emitent je nově založenou společností za účelem realizace Emise dluhopisů a následného poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společnostem ve Skupině. Emitent vznikl k datu 6. prosince 2022 a jako takový nemá k datu vyhotovení Základního prospektu žádnou historii. Emitent od svého vzniku do data vyhotovení Základního prospektu nevykonával žádnou činnost vyjma činností souvisejících s přípravou Základního prospektu a Dluhopisového programu. Hlavním zdrojem příjmů Emitenta budou splátky úvěrů či zápůjček od společností ze Skupiny. Finanční a hospodářská situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů jsou závislé na schopnostech jeho dlužníků plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši. Poskytování úvěrů a zápůjček je spojeno s především s kreditním rizikem a neexistuje záruka, že jednotliví dlužníci budou schopni splatit své splatné dluhy Emitentovi řádně a včas a Emitent tak získá peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko neznalosti úvěrovaných protistran a projektů</b></p> <p>Činnost Emitenta zahrnuje poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společnostem ve Skupině. Emitent nedokáže s dostatečnou přesností určit, které společnosti ve Skupině budou dlužníky Emitenta. Emitent dále k datu vyhotovení Základního prospektu nemá detailní znalost o projektech ve Skupině, které budou z těchto úvěrů či zápůjček financovány. Nelze tak přesně posoudit, jaké výsledky hospodaření a jakou finanční kondici budou mít společnosti ze Skupiny, jimž Emitent poskytne úvěr či zápůjčku. Finanční a hospodářská situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů jsou závislé na schopnostech jeho dlužníků plnit své dluhy vůči Emitentovi včas a v plné výši. Případné snížení finanční výkonnosti společností ve Skupině, jež přijaly úvěr či zápůjčku od Emitenta, může vést k snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následně ke snížení schopnosti Emitenta splnit jeho dluhy z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině</b></p> <p>Emitent je účelově založenou společností pro realizaci Dluhopisového programu. Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít jak na financování provozních, tak investičních výdajů. Splácení tohoto úvěru či této zápůjčky je poté závislé na hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent je tak nepřímým vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny.</p>
--	---

**3 KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH****3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?**

<b>Dluhopisy</b>	<p>Dluhopisy zastoupené sběrným dluhopisem, který je imobilizovaným cenným papírem s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,7 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise 100.000.000,- Kč, splatné v roce 2025, ISIN CZ0003556607. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 1000 kusů.</p> <p>Datum emise je 19.1.2024. Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 19.1.2025.</p> <p>Dluhopisy se řídí českým právním řádem, zejména Zákonem o dluhopisech.</p>
<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (CZK)
<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Společné emisní podmínky.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Společnými emisními podmínkami.</p> <p>Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Společných emisních podmínek Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že nastane a trvá Případ neplnění povinností a v případě hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoli odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.</p>
<b>Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta</b>	Dluhopisy představují seniorní, přímé, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné pohledávky vůči Emitentovi.
<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Dluhopisy jsou volně převoditelné.
<b>Výnos Dluhopisů</b>	<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,7 % p.a.</p> <p>Úrokový výnos bude vyplacen zpětně za celé Výnosové období společně s jmenovitou hodnotou Dluhopisů.</p>

**3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?**

<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	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 organizovaném obchodním systému.
--	---

**3.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?**

<b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p>1. <b>Riziko likvidity</b> – Nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší</p>
---	---

	<p>likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít nepříznivý dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu, za jakou by je mohl prodat, pokud by likvidní trh pro Dluhopisy existoval.</p> <p><b>2. Riziko neexistence ručitele</b> – Žádná ze společností ze Skupiny se nezaručila za dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů. V případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů tak neexistuje žádná jiná společnost ze Skupiny, která by byla povinna uspokojit (a to i částečně) pohledávky vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi.</p> <p><b>3. Emitent může přijmout další dluhové financování</b> – Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta, které by vyplývalo z Emisních podmínek. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</p> <p><b>4. Inflace</b> – Celková návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna vyšší inflace.</p> <p><b>5. Riziko nesplacení</b> – Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená Vlastníkům dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.</p> <p><b>6. Náhrada srážek daní nebo poplatků</b> – Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li však jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Pokud dojde k jakékoli takové srážce daní nebo poplatků, výnos Vlastníků dluhopisů bude nižší, než kdyby k takové srážce daní nebo poplatků nedošlo. Vlastníci dluhopisů jsou proto vystaveni riziku, že k takovým srážkám daní nebo poplatků dojde, což může mít vliv na výnosnost jejich investice.</p> <p><b>7. Riziko pevně úročeného výnosu</b> – Vlastník Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb.</p> <p><b>8. Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů</b> – Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší).</p>
--	--

#### 4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPIŠŮ A JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

##### 4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?

<p><b>Obecné podmínky veřejné nabídky</b></p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to v období od 2.1.2024 do 18.1.2024 (včetně) (<b>Emisní lhůta</b>). Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise.</p> <p>Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání – Rámcové smlouvy o poskytování investičních služeb (<b>Rámcová smlouva</b>) mezi Manažerem a příslušnými investory v jednotlivých pobočkách Manažera nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem. Součástí Rámcové smlouvy je zřízení majetkového účtu investora.</p>
---	---

	<p>Předpokladem pro upsání/nákup Dluhopisu je i zřízení a vedení účelového bankovního účtu u Manažera za účelem provádění plateb v souvislosti s Rámcovou smlouvou (<b>Investiční účet</b>).</p> <p>V souvislosti s podáním objednávky (pokynu) k úpisu Dluhopisů Manažerovi mají investoři povinnost zajistit s dostatečným předstihem před koncem upisovací lhůty patřičný kreditní zůstatek na Investičním účtu za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.</p>
<b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>	Dluhopisy budou nabízeny v Emisní lhůtě od 2.1.2024 do 18.1.2024 (včetně).
<b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	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 organizovaném obchodním systému.
<b>Plán distribuce Dluhopisů</b>	<p>Emitent zamýšlí prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.</p> <p>Vybraní investoři budou osloveni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, je 100.000,- Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů. Manažer je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Manažerovi celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu Manažer případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Manažerovi investorem).</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Manažer zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.</p> <p>V příslušný den vypořádání k Datu emise Dluhopisů podle smlouvy o distribuci a administraci emise dluhopisů Manažer vypořádá veškeré přijaté a penězi kryté pokyny investorů z období od 2.1.2024 do 18.1.2024 (včetně).</p>
<b>Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou</b>	<p>Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 900.000,- Kč.</p> <p>Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované Manažerem, resp. osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení Investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. s jejich evidencí apod.</p>

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

<b>Popis osob nabízejících Dluhopisy</b>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je Banka CREDITAS a.s., IČO: 634 92 555, LEI: 3157001000000004266, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8.</p> <p>Manažerem je banka a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o bankách</b>) a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
<b>Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	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 organizovaném obchodním systému.

**4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?**

<b>Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</b>	<p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zajištění finančních prostředků pro provozní potřeby Emitenta;</li> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem financování provozních potřeb společnosti ze Skupiny; a</li> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat.</li> </ul> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise 100.000.000,- Kč bude cca 99.100.000,- Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedeným účelům.</p>
<b>Způsob umístění Dluhopisů</b>	<p>Umístění Emise bude Manažerem činěno bez pevného závazku na tzv. „best efforts“ bázi. Manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.</p>
<b>Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce</b>	<p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, kromě Manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.</p> <p>Manažer působí též v pozici Administrátora. Manažer vede evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.</p>



## 1. Odpovědné osoby

### (a) **Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách**

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s., se sídlem na adrese Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 178 06 593, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27791.

### (b) **Prohlášení Emitenta**

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne 27.11.2023

Za UNICAPITAL Invest VIII a.s.



\_\_\_\_\_  
Jméno: JUDr. Alena Sikorová  
Funkce: předseda správní rady

## 2. Doplněk dluhopisového programu

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (**Doplněk dluhopisového programu**) představuje doplněk ke Společným emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech.

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu se Společnými 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 se Společnými emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Společné 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 ve Společných emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

**ČÁST A – PODMÍNKY EMISE**

1.	ISIN Dluhopisů:	CZ0003556607
2.	Podoba Dluhopisů:	Sběrný dluhopis, který je imobilizovaným cenným papírem ve smyslu § 36 odst. 1 zákona o dluhopisech; Evidenci sběrného dluhopisu vede Administrátor
3.	Forma Dluhopisů:	na doručitele
4.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	100.000,- Kč
5.	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:	100.000.000,- Kč
6.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ne;
7.	Počet Dluhopisů:	1000 ks
8.	Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o Listinné dluhopisy):	nepoužije se
9.	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	Koruna česká (Kč)
10.	Způsob vydání Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise
11.	Název Dluhopisů:	UCINV08 19 7,7/25
12.	Datum emise:	19.1.2024
13.	Emisní lhůta (lhůta pro upisování):	od 2.1.2024 do 18.1.2024
14.	Emisní kurz k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty Kč
15.	Emisní kurz po Datu emise:	nepoužije se
16.	Úrokový výnos:	pevný
17.	Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	použije se
	17.1. Úroková sazba dluhopisů:	7,7% p.a.
	17.2. Výplata výnosů:	jednorázově zpětně spolu s jmenovitou hodnotou Dluhopisů
18.	Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem:	nepoužije se
19.	Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	nepoužije se
20.	Den konečné splatnosti dluhopisů:	19.1.2025
21.	Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud je jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek):	nepoužije se
22.	Rozhodný den pro splacení Částky k úhradě (pokud je jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek):	nepoužije se
23.	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.2.2 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek:	ne
24.	Zpětný odkup Dluhopisů před jejich splatností od Vlastníků dluhopisů:	ano
25.	Administrátor:	Banka CREDITAS a.s.
26.	Určená provozovna Administrátora:	Pobočková síť Banky CREDITAS a.s.
27.	Agent pro výpočty:	dle článku 11.2.1 Společných emisních podmínek
28.	Kotační agent:	dle článku 11.3.1 Společných emisních podmínek
29.	Další agenti:	Dle článku 11.2.2 Společných emisních podmínek
30.	Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	Dle článku 12.3.3 Společných emisních podmínek
31.	Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating):	nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating)

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 32. | Osoby oprávněné k účasti na Schůzi:                                 | dle článku 12.2.1 – 12.2.3 Společných emisních podmínek               |
| 33. | Interní schválení Emise dluhopisů:                                  | Vydání Emise dluhopisů schválila správní rada Emitenta dne 23.11.2023 |
| 34. | Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: | Na zabezpečení vydání Dluhopisů se podílí Banka CREDITAS a.s.         |

## ČÁST B – INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPIŠŮ

1. Veřejná nabídka:
 

Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky. Emitent bude Dluhopisy nabízet prostřednictvím Manažera až do objemu 100.000.000,- Kč tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.
- 1.1 Podmínky primární veřejné nabídky:
 

Podmínky primární veřejné nabídky:  
 Minimální částka objednávky: 100.000 Kč  
 Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.  
 Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím Banky CREDITAS a.s., LEI: 3157001000000004266 (**Manažer**).  
 Manažer je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil Manažerovi celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu Manažer případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený Manažerovi investorem).  
 Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Manažer zasílat jednotlivým investorům (zejména za použití prostředků komunikace na dálku).  
 Lhůta, v níž bude primární veřejná nabídka otevřena, je od 2.1.2024 do 18.1.2024 (včetně).  
 Vybraní investoři budou oslovováni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.  
 Postup pro žádost:  
 Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání – Rámcové smlouvy o poskytování investičních služeb (**Rámcová smlouva**) mezi Manažerem a příslušnými investory v jednotlivých pobočkách Manažera nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem (součástí Rámcové smlouvy je zřízení majetkového účtu investora). Předpokladem pro upsání/nákup Dluhopisu je i zřízení a vedení účelového bankovního účtu u Manažera za účelem provádění plateb v souvislosti s Rámcovou smlouvou (**Investiční účet**).

- V souvislosti s podáním objednávky (pokynu) k úpisu Dluhopisů Manažerovi mají investoři povinnost zajistit s dostatečným předstihem před koncem upisovací lhůty patřičný kreditní zůstatek na Investičním účtu pro vypořádání nákupu Dluhopisů. Investoři mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.
- V příslušný den vypořádání k Datu emise Dluhopisů podle smlouvy o distribuci a administraci emise dluhopisů Manažer vypořádá veškeré přijaté a penězi kryté pokyny investorů z období od 2.1.2024 do 18.1.2024 (včetně).
- Při primární veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů.
- 1.2 Sekundární veřejná nabídka: nepoužije se
- 1.3 Údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: nepoužije se
- 1.4 Uveřejnění výsledků nabídky: Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 3.2.2024, na internetové stránce Emitenta v sekci Pro investory.
- 1.5 Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání Listinných dluhopisů: Kupní cena Dluhopisů bude hrazena bezhotovostně tak, že investor zaplatí sumu uvedenou v přijatém pokynu na předmětný Investiční účet uvedený v Rámcové smlouvě nebo v předmětném pokynu (objednávce), a to do konce doby platnosti pokynu, nejdéle do konce lhůty pro úpis (podrobnější platební instrukce jsou obsaženy v Rámcové smlouvě a pokynu). Manažer převede investorům předmětný podíl na Sběrném dluhopise na jejich majetkový účet vedený Manažerem nejpozději do 5-ti pracovních dnů po vypořádání předmětného pokynu. Investor poté obdrží potvrzení o vypořádání pokynu/obchodu. Dokladem investora o vlastnictví předmětných Dluhopisů je potvrzení o vypořádání pokynu/obchodu a výpis majetkového účtu investora vedeného Manažerem v rámci samostatné evidence podílů na Sběrném dluhopisu.
- 1.6 Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: nepoužije se
- 1.7 Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: nepoužije se
- 1.8 Náklady účtované investorovi: Vlastníkovi Podílu na sběrném dluhopisu bude Banka CREDITAS a.s. jako Administrátor účtovat poplatky za vedení evidence o jím vlastněném Podílu na sběrném dluhopisu v souladu s aktuálně platným sazebníkem Administrátora dostupným na [www.creditas.cz](http://www.creditas.cz).
- 1.9 Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: nepoužije se
- 1.10 Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) / Finančního Umístěním Emise bude Manažerem činěno bez pevného závazku na tzv. „best efforts“ bázi. Manažer

- zprostředkovatele na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise:
- 1.11 Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady Emisního kurzu upsaného Dluhopisu
2. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce:
3. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů:
4. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém:
5. Přijetí cenných papírů stejné třídy jako Dluhopisy k obchodování na regulovaných trzích, trzích třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému:
6. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker):
7. Další omezení prodeje Dluhopisů:
8. Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:
9. Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatel provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:
10. Poradci
11. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách /zdroj informací
12. Informace uveřejňované Emitentem po Dobu emise:
- ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.  
nepoužije se
- 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. Banka CREDITAS a.s. působí též v pozici Manažera a Administrátora Emise. Banka CREDITAS a.s. vede evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.  
Dluhopisy jsou nabízeny za účelem
- provozní potřeby Emitenta
  - poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem financování provozních potřeb společností ze Skupiny
  - poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat
- Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 900.000,- Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta při vydání celého předpokládané jmenovité hodnoty emise bude cca 99.100.000,- Kč.  
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 organizovaném obchodním systému.  
Dle vědomí Emitenta nejsou žádné cenné papíry vydané Emitentem stejné třídy jako Dluhopisy přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.  
Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).  
nepoužije se  
nepoužije se
- názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na poslední straně Konečných podmínek.
- nepoužije se
- nepoužije se

**ADRESY:**

**EMITENT**

**UNICAPITAL Invest VIII a.s.**

Pobřežní 297/14  
186 00 Praha 8 - Karlín  
Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

**EDM Utilitas Audit, s.r.o.**

Politických vězňů 1272/21  
Nové Město  
110 00 Praha 1  
Česká republika

**MANAŽER A ADMINISTRÁTOR**

**Banka CREDITAS a.s.**

Sokolovská 675/9  
186 00 Praha 8 – Karlín  
Česká republika