

KONEČNÉ PODMÍNKY

Tyto konečné podmínky (**Konečné podmínky**) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odstavce 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (**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 IV a.s., se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00, IČO: 086 69 732, LEI: 315700L42C5KNIXOLS96, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24867 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2020/046546/CNB/570, ke spis. zn. S-Sp-2020/00014/CNB/572 ze dne 31. března 2020, které nabylo právní moci dne 1. dubna 2020 (**Základní prospekt**). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt má platnost do 1. dubna 2021 včetně. V případě, že veřejná nabídka Dluhopisů bude trvat po skončení platnosti Základního prospektu, bude následný základní prospekt Emitenta uveřejněn na internetových stránkách Emitenta www.unicapital.cz v sekci „Pro investory“.

Základní prospekt a jakýkoli jeho dodatek byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.unicapital.cz v sekci "Pro investory".

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.unicapital.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 desátá emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 5.000.000.000 Kč (**Dluhopisový program**). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu počínaje 1. dubna 2020, 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 2. prosince 2020 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: 3157001000000004266 (**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

Upozornění	<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 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 odpovídající výši Emisního kurzu Dluhopisů.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Základním prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Základního prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</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 uvedené v článku 7 Nařízení o prospektu.</p>
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	<p>Název Dluhopisů je UCINV04 10 5,1/26. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003529075.</p>
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	<p>Emitentem Dluhopisů je společnost UNICAPITAL Invest IV a.s., IČO: 086 69 732, LEI: 315700L42C5KNIXOLS96.</p> <p>Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle 800 91 92 93 nebo prostřednictvím emailové adresy info@unicapital.cz.</p>
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	<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 info@creditas.cz.</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>
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Základní prospekt	<p>Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu.</p> <p>Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.</p>

Datum schválení Základního prospektu	Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2020/046546/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00014/CNB/572 ze dne 31. března 2020, které nabylo právní moci dne 1. dubna 2020.
---	---

2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 24867.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (Zákon o obchodních korporacích); ▪ zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník); ▪ zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; ▪ zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů; ▪ zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (ZPKT); a ▪ zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
Hlavní činnosti Emitenta	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 společnostem ve Skupině neposkytuje Emitent žádné další služby.
Společníci Emitenta	<p>Emitent má jediného akcionáře. 100% akcií Emitenta je vlastněno společností UNICAPITAL N.V., zapsanou do obchodního rejstříku Nizozemska pod registračním číslem 66551625 se sídlem 1083HN Amsterdam, Barbara Strozziilaan 201, Nizozemsko (Mateřská Společnost). Konečným vlastníkem společnosti UNICAPITAL N.V., vlastníci 100% jejich akcií, je pan Pavel Hubáček, který je tak i konečným vlastníkem Emitenta.</p> <p>Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Mateřská Společnost a všechny společnosti, ve kterých má Mateřská Společnost přímý či nepřímý majetkový podíl (Skupina). Emitent jako takový nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.</p>
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovou řídicí osobou Emitenta je jediný člen a zároveň předseda jeho představenstva, kterým je JUDr. Alena Sikorová, narozena 19. května 1965.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je společnost EDM Utilitas Audit, s.r.o., IČO: 242 60 673, se sídlem Revoluční 1080/2, 110 00 Praha 1, Česká republika (Auditor emitenta).

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	<p>Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta. Emitent sestavil účetní závěrku za období od 06.11.2019 (datum vzniku Emitenta) do 31.12.2019. 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> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;"></td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">06.11.2019 -</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><i>(v tis. Kč)</i></td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">31.12.2019</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Ztráta před zdaněním</td> <td style="text-align: right;">-187</td> </tr> </table>		06.11.2019 -	<i>(v tis. Kč)</i>	31.12.2019	Ztráta před zdaněním	-187
	06.11.2019 -						
<i>(v tis. Kč)</i>	31.12.2019						
Ztráta před zdaněním	-187						

<u>Výkaz finanční pozice</u>	
<i>(v tis. Kč)</i>	31.12.2019
Čistý finanční dluh <i>(dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</i>	-1,813
<u>Výkaz peněžních toků</u>	
<i>(v tis. Kč)</i>	06.11.2019 - 31.12.2019
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-64
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0

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

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a dalším společnostem ze Skupiny, jejíž je Emitent součástí, zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko účelově založené společnosti – Emitent je nově založenou společností za účelem realizace emise dluhopisů a následného poskytování financování formou úvěrů či zápůjček společností ve Skupině. 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. Riziko regulace energetického odvětví – Činnost Společností segmentu energetické distribuce je předmětem řady povolení a licencí vydaných Energetickým regulačním úřadem. V případě Společností segmentu energetické distribuce se jedná především o licence Distribuce elektřiny a Distribuce plynu. Nezískání či ztráta licencí Společnostmi segmentu energetické distribuce nebo sankce za porušení právních předpisů mohou mít nepříznivý dopad na schopnost těchto společností plnit dluhy vyplývající z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a to včas a v plné výši, což může mít následně vliv na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů. Riziko změn právní úpravy v oblasti energetiky - Společnosti segmentu energetické distribuce provozují především činnost v rámci vymezených území pro distribuci energie, tzv. lokální distribuční soustavy. Změny právní úpravy v oblasti energetiky včetně změn vzniklých v důsledku implementace evropských předpisů v této oblasti mohou mít za následek mimo jiné změnu požadavků na získání a udržení povolení a licencí pro provozování výroby elektřiny a distribuční soustavy. U Společností segmentu energetické distribuce by se mohlo jednat především o: (i) změnu v pravidlech tzv. rezervované kapacity sítě; (ii) změnu statutu lokálních distribučních soustav; a (iii) změnu délky udělovaných licencí pro licence Distribuce elektřiny a Distribuce plynu. Nepříznivé počasí a přírodní katastrofy – Hospodářské výsledky v oblasti rostlinné výroby mohou být negativně ovlivněny nepříznivým počasím a přírodními katastrofami. Riziko spojené s developerskou výstavbou – S ohledem na běžnou délku doby, která uplyne od přípravy do realizace developerských projektů, může dojít k nepředvídaným změnám na trhu s nemovitostmi. Získání povolení nezbytných pro realizaci projektu, včetně posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) může způsobit zdržení realizace projektu, což může mít za následek zvýšení nákladů projektu.
--	--

	<p>Mohou vyvstat spory ve vztahu k vlastnickému právu k pozemkům a právním či faktickým vadám pozemků.</p> <p>6. Rizika související s regulací segmentu zdravotnictví – Neočekávané či nepříznivé změny v regulačním prostředí, tj. zejména zavedení nových předpisů regulací, jež by přímo ovlivňovaly Společnosti segmentu zdravotnictví, nebo zpřísnění existujících předpisů a regulací, mohou mít negativní dopad na příjmy Společností segmentu zdravotnictví.</p> <p>Výše uvedená rizika mohou mít zásadní negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta a společností Skupiny, respektive na jejich podnikatelskou činnost. To ve svém důsledku může podstatně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p>
--	---

3 KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Dluhopisy	<p>Imobilizované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise 200.000.000 Kč s možným navýšením jmenovité hodnoty až do výše 300.000.000 Kč, splatné v roce 2026, ISIN CZ0003529075. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 2.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 200.000.000 Kč, nebo 3.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 300.000.000 Kč.</p> <p>Datum emise je 22.01.2021. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 22.01.2026.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány dle Zákona o dluhopisech.</p>
Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
Popis práv spojených s Dluhopisy	<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>
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy představují seniorní, přímé, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné pohledávky vůči Emitentovi.

Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,10 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně vždy k 22.01. a 22.07. příslušného kalendářního roku.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	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?

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko likvidity - 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 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. Riziko neexistence ručitele – 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. Emitent může přijmout další dluhové financování – 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. Inflace - Celková návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna vyšší inflací. Riziko nesplacení – 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. Náhrada srážek daní nebo poplatků – 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
---	--

	<p>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>7. Riziko pevně úročeného výnosu – Vlastník dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb.</p> <p>8. Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů – 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 DLUHOPISŮ A JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

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

Obecné podmínky veřejné nabídky	<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 07.12.2020 do 26.03.2021 (včetně). Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty.</p> <p>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. Součástí Rámcové smlouvy je zřízení účelového bankovního účtu a majetkového účtu investora.</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 účelovém bankovním účtu za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento bankovní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Manažerem bez poplatků), případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.</p>
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 07.12.2020 do 26.03.2021 (včetně).
Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	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.
Plán distribuce Dluhopisů	<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</p>

	<p>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. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem po dohodě s Manažerem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.</p> <p>V příslušný den vypořádání k Datu emise Dluhopisů podle smlouvy o distribuci a administraci emisí dluhopisů Manažer vypořádá veškeré přijaté a penězi kryté pokyny investorů z období od 07.12.2020 do 21.01.2021 (včetně).</p> <p>Během období vydávání Dluhopisů po Datu emise, tj. v období od 22.01.2021 do 26.03.2021 (včetně) bude probíhat hromadně vypořádání pokynů přijatých během jednoho týdne, a to vždy první pracovní den týdne následujícího (obvykle pondělí).</p> <p>Tentýž den (vypořádací den) bude odpovídající změna – zvýšení nominální hodnoty emise – vyznačena Manažerem emise na Sběrném dluhopisu po vzájemném odsouhlasení s Emitentem.</p>
<p>Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou</p>	<p>Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 4.000.000 Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise 200.000.000 Kč) bude cca 196.000.000 Kč.</p> <p>Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, 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. jejich evidencí, apod.</p>

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

<p>Popis osob nabízejících Dluhopisy</p>	<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>Manažer 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 (Zákon o bankách), a ZPKT.</p>
<p>Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</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>

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

<p>Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</p>	<p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zajištění finančních prostředků pro provozní potřeby Emitenta; • poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny za účelem financování provozních potřeb společnosti ze Skupiny; a
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat. <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celého předpokládané jmenovité hodnoty emise 200.000.000 Kč) bude cca 196.000.000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedeným účelům.</p>
Způsob umístění Dluhopisů	Umístěním 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.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	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. Manažer působí též v pozici Administrátora. Manažer vede evidence vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.

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 IV a.s., se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00, IČO: 086 69 732, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24867.

(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 2. prosince 2020

Za UNICAPITAL Invest IV a.s.



Jméno: JUDr. Alena Sikorová

Funkce: Předseda představenstva

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

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen ve Společných emisních podmínkách.

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

ČÁST A – PODMÍNKY EMISE

1.	ISIN Dluhopisů:	CZ0003529075
2.	Podoba Dluhopisů:	imobilizovaná; Dluhopisy jsou představovány Sběrným dluhopisem; 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:	200.000.000 Kč
6.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ano; Emitent má právo zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů
7.	Počet Dluhopisů:	2.000 ks
8.	Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o Listinné dluhopisy):	nepoužije se
9.	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
10.	Způsob vydání Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty
11.	Název Dluhopisů:	UCINV04 10 5,1/26
12.	Datum emise:	22.01.2021
13.	Emisní lhůta (lhůta pro upisování):	od 07.12.2020 do 26.03.2021 (včetně)
14.	Emisní kurz k datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
15.	Emisní kurz po datu emise:	cena za nabízené Dluhopisy bude určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.unicapital.cz v sekci "Pro investory", přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu dále připočten odpovídající alikvotní výnos
16.	Úrokový výnos:	pevný
16.1	Úroková sazba Dluhopisů:	5,10 % p.a.
16.2	Den výplaty úroků:	pololetně zpětně
17.	Den konečné splatnosti dluhopisů:	22.01.2026
18.	Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek):	nepoužije se
19.	Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 15 Společných emisních podmínek):	nepoužije se
20.	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.2.2 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek:	ano; 22.01.2024 a 22.01.2025 Dluhopisy budou splaceny ve jmenovité hodnotě.
21.	Administrátor:	Banka CREDITAS a.s.
22.	Určená provozovna Administrátora:	pobočková síť Banky CREDITAS, a.s.
23.	Agent pro výpočty	nepoužije se
24.	Kotační agent:	nepoužije se
25.	Další agenti:	nepoužije se

- | | |
|--|--|
| 26. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: | Dle článku 12.3.3 Společných emisních podmínek |
| 27. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): | nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 28. Osoby oprávněné k účasti na Schůzi: | nepoužije se |
| 29. Interní schválení Emise dluhopisů: | Vydání Emise dluhopisů schválilo představenstvo Emitenta dne 02.12.2020. |
| 30. Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: | Vydání Dluhopisů zabezpečuje Banka CREDITAS, a.s. |
| 31. Poradci: | Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto konečných podmínek. |
| 32. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: | nepoužije se |
| 33. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: | nepoužije se |

ČÁST B – DALŠÍ INFORMACE

- | | |
|---|--|
| 34. Veřejná nabídka: | Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky.
Emitent bude Dluhopisy nabízet až do celkové jmenovité hodnoty Emise tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. |
| 34.1 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 07.12.2020 do 26.03.2021.
Vybraní investoři budou osloveni 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. Součástí Rámcové smlouvy je zřízení účelového bankovního účtu a majetkového účtu investora.

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 účelovém bankovním účtu za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento bankovní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Manažerem bez poplatků), případně 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 emisí dluhopisů Manažer vypořádá veškeré přijaté a penězi kryté pokyny investorů z období od 07.12.2020 do 21.01.2021 (včetně).

Během období vydávání Dluhopisů po Datu emise, tj. v období od 22.01.2021 do 26.03.2021 (včetně) bude probíhat hromadně vypořádání pokynů přijatých během jednoho týdne, a to vždy první pracovní den týdne následujícího (obvykle pondělí).

Tentýž den (vypořádací den) bude odpovídající změna – zvýšení nominální hodnoty emise – vyznačena Manažerem emise na Sběrném dluhopisu po vzájemném odsouhlasení s Emitentem.

Při primární veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů po dobu od 07.12.2020 do 21.01.2021 (včetně) a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na internetových stránkách Emitenta www.unicapital.cz, v sekci „Pro investory“.

- | | | |
|------|--|---|
| 34.2 | Sekundární veřejná nabídka: | nepoužije se |
| 34.3 | Údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: | nepoužije se |
| 34.4 | Uveřejnění výsledků nabídky: | Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, |

- nejpozději dne 15.04.2021, na internetové stránce Emitenta v sekci „Pro investory”.
- 34.5 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 účelový bankovní 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). Manažer převede investorům předmětný podíl na Sběrném dluhopise na jejich majetkový účet vedený Manažerem nejpozději do 5-ti pracovních dnů po konci lhůty pro upisování. Investor 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.
- 34.6 Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: nepoužije se
- 34.7 Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: nepoužije se
- 34.8 Náklady účtované investorovi: Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky
- 34.9 Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: nepoužije se
- 34.10 Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise: Umístěním 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.
- 34.11 Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady Emisního kurzu upsaného Dluhopisu: nepoužije se
35. 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. Banka CREDITAS a.s. působí též v pozici Manažera a Administrátora Emise. Banka CREDITAS a.s. vede evidenci vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.
36. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů: Dluhopisy jsou nabízeny za účelem
- provozní potřeby Emitenta
 - poskytnutí úvěru nebo zápůjčky

- společnosti ze Skupiny za účelem financování provozních potřeb společnosti ze Skupiny
- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny. K datu vyhotovení Konečných podmínek nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat
- Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 4.000.000Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celého předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca 196.000.000 Kč.
37. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém: 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.
38. 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: 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.
39. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).
40. Další omezení prodeje Dluhopisů: nepoužije se

ADRESY:

EMITENT

UNICAPITAL Invest IV a.s.

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

AUDITOR EMITENTA

EDM Utilitas Audit, s.r.o.

Revoluční 1080/2
110 00 Praha 1
Česká republika

MANAŽER A ADMINISTRÁTOR

Banka CREDITAS a.s.

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

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka

V Celnici 1031/4
110 00 Praha 1
Česká republika