

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 (**Nářízení 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 SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2025/117197/CNB/650, ke spis. zn. S-Sp-2025/00665/CNB/653 ze dne 29. září 2025, které nabylo právní moci dne 30. září 2025 (**Základní prospekt**). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta www.satpo.cz, v sekci *Pro investory* (**Internetové stránky emitenta**).

Základní prospekt má platnost do 30. září 2026.

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat i po skončení platnosti Základního prospektu, pokud bude nejpozději v poslední den platnosti Základního prospektu schválen a uveřejněn následný základní prospekt. Následný základní prospekt Emitenta bude uveřejněn na Internetových stránkách emitenta.

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 a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

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

Dluhopisy jsou vydávány jako 1. (první) emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč (**Dluhopisový program**). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu počínaje 24. září 2025, je uvedeno v kapitole V. (**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, nevyplyvá-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 II. (**RIZIKOVÉ FAKTORY**).

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 17. října 2025 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. Tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat Základní prospekt formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu.

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 Základního prospektu ČNB.

Dluhopisy budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím společnosti WOOD & Company Financial Services, a.s., se sídlem na adrese Náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 7484 (**Manažer**).

Pravidla vytváření a nabízení Dluhopisů dle MiFID II / Cílovým trhem jsou retailoví investoři, profesionální zákazníci a způsobilé protistrany – Posouzení cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům výhradně za účelem schvalovacích procesů osoby, která Dluhopisy vytvořila, vedlo k následujícím závěrům: (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální zákazníci a zákazníci, kteří nejsou profesionálními zákazníky, ve smyslu směrnice 2014/65/EU, v platném znění (**MiFID II**), podle českého práva tedy zákazníci, kteří jsou profesionálními zákazníky podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, i zákazníci, kteří nejsou profesionálními zákazníky podle § 2a nebo 2b Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, a *BUDTO* (ii) všechny distribuční kanály využívané k nabízení a prodeji Dluhopisů jsou vhodné, včetně investičního poradenství, obhospodařování majetku zákazníka, prodeje Dluhopisů bez investičního poradenství a provádění pokynů zákazníka, s výhradou povinností Distributora (jak je tento pojem definován níže) ve vztahu k vyhodnocování vhodnosti a přiměřenosti dle MiFID II, podle českého práva dle § 15h a 15i Zákona o podnikání na kapitálovém trhu tam, kde je to relevantní. Každá osoba, která bude následně nabízet, prodávat nebo doporučovat Dluhopisy (**Distributor**), by měla vzít v úvahu takovéto určení cílového trhu. Nicméně Distributor, který podléhá MiFID II, je odpovědný za provedení vlastního posouzení cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům (a to buď přijetím, nebo úpravou tohoto posouzení cílového trhu) a určení vhodných distribučních kanálů.

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	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. 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. 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. 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.
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Interní název Emise je „SATPO 7,45/30“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003577660, zkrácený název Emise „SATPO FIN. 7,45/30“ a krátký název Emise dle standardu FISN „SATPO finance/7.45 DEB 20301204“.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 296 336 900 nebo prostřednictvím emailové adresy info@satpo.cz.
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je WOOD & Company Financial Services, a.s., IČO: 265 03 808, LEI: 549300UYJKOXE3HB8L79, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, Praha 1, PSČ 110 00, Česká republika (WOOD). WOOD je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 222 096 111 nebo prostřednictvím emailové adresy info@wood.cz. Emitent prostřednictvím kотаčního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 4. prosince 2025. Kотаčním agentem je WOOD (Kotační agent), který může být kontaktován způsobem uvedeným výše.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Základní prospekt	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. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
Datum schválení Základního prospektu	Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/117197/CNB/650, ke sp. zn. S-Sp-2025/00665/CNB/653 ze dne 29. září 2025, které nabylo právní moci dne 30. září 2025.

2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace, IČO, LEI a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky, IČO: 118 55 029, LEI: 315700FS6VWV7J6QZ458, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 355142. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména 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) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent je účelově založená společnost pro účely vydání Dluhopisů. Hlavní činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ze Skupiny (jak je tento pojem definován níže). Emitent žádné další činnosti nevykonává.
Společníci Emitenta	Emitent má jediného společníka, a to společnost SATPO, a.s., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 013 84 147, LEI: 315700W6NB374FWK1Z24, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28251 (Ručitel), která vlastní 100% podíl v Emitentovi. Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Ručitel a všechny společnosti, které spadají do konsolidačního celku Ručitele (Skupina).
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovými řídicí osobami Emitenta jsou jeho jednatelé, kterými jsou: (i) Jiří Polanský, jednatel od 16. září 2021, (ii) Dana Knížková, jednatel od 31. ledna 2025, a (iii) Jiří Pokorný, jednatel 16. září 2021.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je společnost TPA Audit, s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 (Auditor emitenta).

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	Následující tabulka uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta. Výkaz o úplném výsledku (v tis. Kč): <table><tr><th></th><th>31. 12. 2024</th><th>31. 12. 2023</th></tr><tr><td>Provozní výsledek hospodaření</td><td>-958</td><td>-947</td></tr></table> Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč): <table><tr><th></th><th>31. 12. 2024</th><th>31. 12. 2023</th></tr><tr><td>Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé minus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty)</td><td>405.009</td><td>399.056</td></tr></table> Výkaz peněžních toků (v tis. Kč): <table><tr><th></th><th>31. 12. 2024</th><th>31. 12. 2023</th></tr><tr><td>Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti</td><td>99</td><td>-7.602</td></tr><tr><td>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> Uvedené finanční údaje vychází z auditovaných účetních výkazů Emitenta za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a od od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. Auditor Emitenta ověřil dne 24. dubna 2024 účetní výkazy Emitenta za období od od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a dne 28. dubna 2025 účetní výkazy Emitenta za období od od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“.		31. 12. 2024	31. 12. 2023	Provozní výsledek hospodaření	-958	-947		31. 12. 2024	31. 12. 2023	Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé minus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty)	405.009	399.056		31. 12. 2024	31. 12. 2023	Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti	99	-7.602	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	0
	31. 12. 2024	31. 12. 2023																				
Provozní výsledek hospodaření	-958	-947																				
	31. 12. 2024	31. 12. 2023																				
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé minus peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty)	405.009	399.056																				
	31. 12. 2024	31. 12. 2023																				
Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti	99	-7.602																				
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	0																				

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

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti: Riziko účelově založené společnosti – Emitent je společnost založená za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve Skupině. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na splacení dluhů z Dluhopisů, proto finanční a ekonomická situace Emitenta, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti Ručitele a jiných společností ze Skupiny, jako dlužníka Emitenta plnit své peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Riziko sekundární závislosti – Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Ručitele a Skupiny a rizikům trhu, na kterém Ručitel a Skupina působí. Na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise dluhopisů se tak mohou nepříznivě projevit, mimo jiné, rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině. Riziko refinancování Dluhopisů – Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním, ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak. Není přitom jisté, že opětovné financování dluhu vyplývajícího z emise Dluhopisů nebo jeho části Emitent v budoucnosti získá. Výše uvedená rizika mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, podnikatelskou činnost Emitenta a schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.
--	---

3 KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Dluhopisy	Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 600.000.000 Kč s možným navýšením jmenovité hodnoty až do výše 750.000.000 Kč, splatné v roce 2030, ISIN CZ0003577660. Interní název Emise je „SATPO 7,45/30“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen zkrácený název Emise „SATPO FIN. 7,45/30“ a krátký název Emise dle standardu FISN „SATPO finance/7.45 DEB 20301204“. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 600.000.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 600.000.000 Kč, nebo 750.000.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 750.000.000 Kč. Datum emise je 4. prosince 2025 a Den konečné splatnosti je 4. prosince 2030. Dluhopisy jsou vydávány dle Zákona o dluhopisech.
Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
Popis práv spojených s Dluhopisy	Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. 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, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově. 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. Emitent ustanovil WOOD jako společného zástupce Vlastníků dluhopisů, který je oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech V

	Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny nebo pouze část dosud nesplacených Dluhopisů Emise, a to k jakémukoliv dni, a to i částečně, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 30 (třicet) kalendářních dní před příslušným dnem předčasné splatnosti. Pokud Emitent využije svého práva na předčasné (i částečné předčasné) splacení Dluhopisů v rámci Emise, musí v takovém případě být Vlastníkovi dluhopisů splacen vždy i nevyplacený úrokový výnos (tzv. alikvotní úrokový výnos, AÚV), který bude odpovídat vyšší z následujících dvou částek: (i) AÚV ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů včetně nebo (ii) mimořádný úrokový výnos odpovídající celkovému kumulovanému AÚV za období od Data emise do druhého výročí Data emise, poníženého o částku odpovídající veškerým již vyplaceným úrokovým výnosům z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat předčasné splacení Dluhopisů v případě, že (i) dojde ke Změně ovládání, se kterou Společný zástupce nevysloví souhlas, (ii) nastane a trvá Případ porušení nebo (iii) v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů. Emitent může kdykoliv odkoupit jakékoliv množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné (i) Ručitelským prohlášením, jak je specifikováno níže, (ii) zástavním právem prvního pořadí ke 49,99 % akcií Ručitele drženým společností SATPO Group B.V., (iii) zástavním právem druhého pořadí k 100% obchodnímu podílu v Emitentovi drženému Ručitelem, (iv) zástavním právem prvního pořadí k Vnitroskupinovým pohledávkám, (v) zástavním právem prvního pořadí k Ochranným známkám a (vi) zástavním právem prvního pořadí k Pohledávce Ručitele. Dluhopisy jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,45 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období pololetně zpětně vždy k 4. červnu a 4. prosinci příslušného kalendářního roku. První platba úrokových výnosů bude provedena k 4. června 2026.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
--	---

3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

Popis povahy a rozsahu záruky	Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením (Ručitelské prohlášení) ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku ze dne 24. září 2012 poskytnutým Ručitelem, a to až do výše 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých). K Ručitelskému prohlášení budou ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů uzavřeny notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti. Dluhopisy jsou dále zajištěny: • zástavním právem prvního pořadí 49,99 % listinných akcií vydaných Ručitelem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k akciím, která bude uzavřena před Datem emise mezi společností SATPO Group B.V. jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem, • zástavním právem druhého pořadí k 100% podílu v Emitentovi drženému Ručitelem na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu, která bude uzavřena před Datem emise mezi Ručitelem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem,
--------------------------------------	--

	- zástavním právem prvního pořadí k pohledávkám Emitenta z vnitroskupinových úvěrů a zápůjček poskytnutých Emitentem Ručiteli, případně jiné společnosti ze Skupiny na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám, která bude uzavřena před Datem emise mezi Emitentem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem, - zástavním právem prvního pořadí k ochranným známkám společnosti SATPO Group B.V. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k ochranným známkám, která bude uzavřena před Datem emise mezi společností SATPO Group B.V. jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a - zástavním právem prvního pořadí k pohledávce Ručitele z vnitroskupinového úvěru za společností Satpo Group B.V. na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k vnitroskupinovým pohledávkám, která bude uzavřena před Datem emise mezi Ručitelem jako zástavcem a Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem. Výše zmíněná zástavní práva jsou zřízena ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění vykonává vlastním jménem práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonné fikce obsažené v Zákoně o dluhopisech. Zástavní práva zajišťují peněžitě dluhy Emitenta, Ručitele a ostatních osob, které poskytly zajištění na základě Zajišťovací dokumentace, které mají vůči Agentu pro zajištění a každému Vlastníkovi dluhopisů na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy a související dokumentací, a to až do výše 2.000.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy korun českých).																								
Popis Ručitele	SATPO, a.s., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 013 84 147, LEI: 315700W6NB374FWK1Z24, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 28251. Mezi hlavní činnosti Ručitele patří správa svých dceřiných společností. Auditorem Ručitele je společnost TPA Audit, s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Praha 4, PSČ 140 00 (Auditor ručitele).																								
Klíčové finanční informace o Ručiteli	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele. Konsolidovaný výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč): <table> <tr> <th></th><th>31. 12. 2024</th><th>31. 12. 2023</th></tr> <tr> <td>Úplný výsledek hospodaření</td><td>210.400</td><td>-25.896</td></tr> </table> Konsolidovaná rozvaha (v tis. Kč): <table> <tr> <th></th><th>31. 12. 2024</th><th>31. 12. 2023</th></tr> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé minus peníze a peněžní ekvivalenty)</td><td>2.150.770</td><td>1.300.299</td></tr> </table> Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (v tis. Kč): <table> <tr> <th></th><th>31. 12. 2024</th><th>31. 12. 2023</th></tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td><td>285.384</td><td>-522.029</td></tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td><td>-102.179</td><td>95.141</td></tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td><td>-245.216</td><td>503.621</td></tr> </table> Uvedené finanční údaje vychází z hodnot uvedených v auditovaných konsolidovaných účetních výkazech Ručitele¹ za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 a od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. Auditor Ručitele ověřil auditované konsolidované účetní výkazy Ručitele a vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“.		31. 12. 2024	31. 12. 2023	Úplný výsledek hospodaření	210.400	-25.896		31. 12. 2024	31. 12. 2023	Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé minus peníze a peněžní ekvivalenty)	2.150.770	1.300.299		31. 12. 2024	31. 12. 2023	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	285.384	-522.029	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-102.179	95.141	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-245.216	503.621
	31. 12. 2024	31. 12. 2023																							
Úplný výsledek hospodaření	210.400	-25.896																							
	31. 12. 2024	31. 12. 2023																							
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé minus peníze a peněžní ekvivalenty)	2.150.770	1.300.299																							
	31. 12. 2024	31. 12. 2023																							
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	285.384	-522.029																							
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-102.179	95.141																							
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-245.216	503.621																							
Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli	Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině zahrnují především následující potenciální skutečnosti: 5. Riziko Ručitele jako holdingové společnosti – Ručitel je především holdingovou společností, která drží podíl v Emitentovi a dalších dceřiných společnostech a s výjimkou poskytování vnitroskupinového financování ostatním společnostem ve																								

¹ Společnosti SATPO, a.s. (IČO: 264 34 407) a SATPO services, a.s. (IČO: 284 16 520) zanikly bez likvidace na základě projektu vnitrostátní fúze formou sloučení ze dne 1. října 2024 s Ručitelem (pod tehdejší obchodní firmou City Home, a.s.) jako nástupnickou společností. Obchodní firma Ručitele byla zápisem do obchodního rejstříku dne 30. listopadu 2024 změněna na SATPO, a.s.

	Skupině a svému jedinému akcionáři (společnosti SATPO Group B.V.) nevykonává k datu tohoto Základního prospektu jinou podnikatelskou činnost, a je proto závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny. Přehled poskytnutých vnitroskupinových úvěrů ostatním společnostem ve Skupině je uveden níže. Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání společností ze Skupiny a nemůže z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje dostatečné na případné splacení dluhů z Ručení, proto finanční a ekonomická situace Ručitele, jeho podnikatelská činnost, postavení na trhu a schopnost plnit případné dluhy z Ručení závisí na schopnosti jiných společností ze Skupiny, jako dlužníka Ručitele plnit své peněžní dluhy vůči Ručiteli řádně a včas. 6. Riziko sekundární závislosti – Ručitel je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny a rizikům trhu, na kterém Ručitel a Skupina působí. 7. Riziko externího financování – Riziko externího financování znamená, že úspěšnost budoucí činnosti Skupiny bude závislá na (i) zajištění dostatečného financování projektových společností Skupiny za účelem realizace Projektů a (ii) včasném splacení dluhů z poskytnutého financování. Zdrojem financování pro projektové společnosti Skupiny je a do budoucna rovněž bude převážně externí bankovní úvěrové financování, a dále financování prostřednictvím dluhopisů. Schopnost Skupiny zajistit v plánovaný čas a v plánované výši financování pro Projekty závisí na aktuálních podmínkách financování nemovitostních projektů. 8. Rizika nízké likvidity nemovitostí – Na rozdíl od finančních aktiv je pronájem/prodej rezidenčních nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do těchto nemovitostí. Primárním cílem Skupiny je prodávat nemovitosti s co největším výnosem. Jakékoli průtahy v prodejním procesu, případné snížení prodejní ceny nemovitostí v důsledku například špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny. 9. Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení – Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájemného a aktivita konkurenčních developerů. Během období zpomalení ekonomiky nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupi bytů a po pronájmech bytů. Výše uvedená rizika mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Ručitele a Skupiny, na jejich podnikatelskou činnost, postavení na trhu a schopnost Ručitele plnit své dluhy z Ručení nebo jiných svých dluhů.
--	---

3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti: 10. Riziko týkající se hodnoty Zajištění – Hodnota jednotlivých předmětů Zajištění, bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách, včetně dostupnosti vhodných kupujících. Tyto předměty zajištění nemusí být likvidní, nemusí mít snadno zjištělnou tržní hodnotu a jejich hodnota pro třetí osoby může být menší než jejich hodnota pro poskytovatele Zajištění jako zástavce. Hodnota těchto předmětů Zajištění může časem klesnout, přičemž případný nepříznivý vývoj hospodaření Skupiny bude mít vliv i na hodnotu těchto předmětů Zajištění. V důsledku těchto skutečností nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě výkonu Zajištění. 11. Riziko předčasného splacení nebo odkoupení – Emitent má právo splatit Dluhopisy před datem jejich splatnosti. Pokud Emitent splatí či odkoupí jakékoli Dluhopisy před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení či odkoupení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.
---	---

	12. Riziko nesplacení a rizika spojená s případným odkupem Dluhopisů Emitentem – 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. 13. Riziko inflace – Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, inflace tak způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. 14. Riziko likvidity – Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu 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. 15. Poplatky – Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě či prodeje Dluhopisů nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem.
--	---

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	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 20. října 2025 do 30. září 2026. Dluhopisy budou vydávány v tranších, přičemž první tranše bude vydána k Datu emise. V případě, že po Datu emise dojde na základě rozhodnutí Emitenta k dodatečnému navýšení objemu této Emise, bude vydána po Datu emise v průběhu Emisní lhůty jedna nebo více dalších tranší. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti, vyplněním tzv. KYC (<i>know your client</i>) dotazníku, doložením zdroje finančních prostředků a předložením příslušného daňového dokumentu (typicky prohlášení o daňovém rezidenství). V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání pokynu k úpisu Dluhopisů (Pokyn k úpisu). Pokyn k úpisu může být podán i pomocí prostředků komunikace na dálku (email, prostřednictvím nahrávané telefonické linky, případně také prostřednictvím webového formuláře). V souvislosti s podáním Pokynu k úpisu mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem klientskou dokumentaci a vyplnit či mít vyplněný investiční dotazník, mj. za účelem otevření a vedení majetkového účtu a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. V případě zájmu investorů koupit Dluhopisy v rámci sekundární nabídky na Regulovaném trhu BCPP přes obchodníka s cennými papíry jiného než Manažera, budou investoři povinni uzavřít smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nebudou mít u daného obchodníka s cennými papíry nebo jiné oprávněné instituce otevřen.
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 20. října 2025 do 30. září 2026.
Informace o přijetí k obchodování	Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.

na regulovaném trhu	
Plán distribuce Dluhopisů	Emitent zamýšlí prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. Manažer, se kterým byla dne 24. září 2025 uzavřena smlouva o činnosti manažera emise, administrátora emise a kotačního agenta emise, bude Dluhopisy nabízet zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů na tzv. best efforts bázi, tj. bez pevného závazku upsání Dluhopisů, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a/nebo sekundárního trhu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, resp. v dodatečné lhůtě pro upisování stanovené Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané Emise, a to, se souhlasem Manažera, i nad původně předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy po celou dobu veřejné nabídky, činí 10.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Pokynu k úpisu (respektive více investory v jejich součtu) je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Emise (včetně případného navýšení). Jestliže objem Dluhopisů v Pokynech k úpisu překročí toto omezení, je Manažer oprávněn jím přijaté Pokyny k úpisu investorů krátit dle své úvahy. K případnému krácení Pokynů k úpisu dojde ještě před samotným zasláním peněžních prostředků Emitentovi tak, že předmětem vypořádání budou již krácené Pokyny k úpisu, které budou uspokojeny v plné výši. Jakýkoli případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi. Upisování Dluhopisů bude probíhat v kterýkoli pracovní den spadající do Emisní lhůty či případné Dodatečné emisní lhůty pro upisování. K vydání Dluhopisů dojde k Datu emise (v případě úpisů, které budou předcházet Datu emise) anebo po Datu emise (u pozdějších úpisů). Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude shodná s Emisním kurzem. Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem po schválení ze strany Emitenta vždy na základě aktuálních tržních podmínek, přičemž ke kupní ceně bude připočten případný alikvotní výnos a uveřejněna na internetových stránkách Manažera, na adrese www.wood.cz, v sekci Dluhopisy. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat. Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Manažerem po schválení ze strany Emitenta 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. Emisní kurz po Datu emise bude v souladu s článkem 2.2 Společných emisních podmínek uveřejněn na internetové stránce Manažera www.wood.cz, v sekci Dluhopisy. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise. Takto vydané Dluhopisy budou veřejně nabízeny, přičemž kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena a uveřejněna stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis Dluhopisů. Samotné veřejné nabízení po Datu emise bude probíhat prostřednictvím individuálního sběru objednávek od jednotlivých investorů, přičemž režim vypořádání koupě a následného připsání Dluhopisů takovým investorům bude probíhat obdobným způsobem a v obdobných lhůtách jako v případě úpisu Dluhopisů před Datem emise, tzn. investor bude povinen splatit kupní cenu Dluhopisů alespoň 1 pracovní den přede dnem vypořádání pokynu k nákupu Dluhopisů, přičemž o dni vypořádání bude investor inform

	rozhraní při podávání pokynu k nákupu Dluhopisů prostřednictvím webového formuláře, nedohodne-li si individuálně s Manažerem emise jinak, přičemž nakoupené Dluhopisy budou takovému investorovi připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne vypořádání. V případě, že pokyn k nákupu Dluhopisů nebude nejpozději k momentu vypořádání ze strany investora finančně krytý, nebude vypořádán, případně bude vypořádán pouze částečně.
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Náklady přípravy Emise dluhopisů činí cca 60.000.000 Kč (při vydání předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) nebo cca 75.000.000 Kč (při vydání celé větší celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů). V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky do výše 1 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů dle Pokynu k úpisu. Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou.

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

Popis osob nabízejících Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je WOOD. Manažer je obchodníkem s cennými papíry založeným podle práva České republiky a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích a zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (ZPKT).
Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kotační agent je obchodníkem s cennými papíry založeným podle práva České republiky a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích a ZPKT.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Čistý výtěžek první Emise dluhopisů bude poskytnut Ručiteli, případně jiné společnosti ze Skupiny, formou vnitroskupinového úvěru nebo zápůjčky, přičemž Ručitel použije takto získané prostředky v částce 400.000.000 Kč (plus alikvotní úrokový výnos) na refinancování stávající emise dluhopisů emitenta SATPO FIN. 7,10/26, ISIN CZ0003537052, v celkové jmenovité hodnotě 400.000.000 Kč, vydaných dne 4. února 2022, splatných dne 4. února 2026, přičemž dle očekávání Emitenta jsou očekávané výnosy dostatečné pro financování navrhovaného využití a následně ve zbytku na své všeobecné korporátní účely. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise) bude cca 540.000.000 Kč, resp. cca 675.000.000 Kč (při vydání celé větší celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů).
Způsob umístění Dluhopisů	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.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	WOOD vykonává zároveň funkci Manažera, Agenta pro zajištění, Společného zástupce a dále též funkci zástavního věřitele ve vztahu ke Stávajícímu zajištění. WOOD působí též v pozici Administrátora, Agenta pro výpočty a Kotačního agenta. Z důvodu této kumulace funkcí může za určitých okolností (např. v případě výkonu Stávajícího zajištění nebo Zajištění) dojít ke střetu zájmu Agenta pro zajištění, Společného zástupce a Vlastníků dluhopisů. Manažer může v rámci sekundární veřejné nabídky nabízet Dluhopisy souběžně s primární veřejnou nabídkou Dluhopisů uskutečňovanou Emitentem prostřednictvím Manažera. V takovém případě se mohou lišit podmínky těchto nabídek, včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi. S výjimkou tohoto potenciálního stř

1. **Odpovědné osoby**

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

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost SATPO finance, s.r.o., se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČO: 118 55 029, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka C 355142.

(b) **Prohlášení Emitenta**

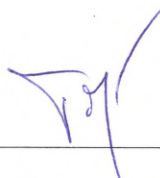
Emitent prohlašuje, že dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách jsou k datu jejich vyhotovení v souladu se skutečností a nebyly v nich zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne 17.10. 2025

Za SATPO finance, s.r.o.



Jméno: Jiří Pokorný
Funkce: jednatel



Jméno: Jiří Polanský
Funkce: jednatel

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:	CZ0003577660
2.	CFI kód Dluhopisů	DBFSGN
3.	FISN kód Dluhopisů	SATPO finance/7.45 DEB 20301204
4.	Podoba Dluhopisů:	zaknihovaná; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář
5.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	1 Kč
6.	Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů:	600.000.000 Kč
7.	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 150.000.000 Kč a celková jmenovitá hodnota všech vydávaných dluhopisů tedy nesmí být vyšší než 750.000.000 Kč
8.	Počet Dluhopisů:	600.000.000 ks, respektive 750.000.000 ks při maximálním zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise
9.	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
10.	Způsob vydání Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány v tranších, přičemž první tranše bude vydána k Datu emise. V případě, že po Datu emise dojde na základě rozhodnutí Emitenta k dodatečnému

navýšení objemu této Emise, bude vydána po Datu emise v průběhu Emisní lhůty jedna nebo více dalších tranší.

11. Název:
- 11.1 Interní název Emise: SATPO 7,45/30
- 11.2 Zkrácený název Emise přiřazený ze strany CDCP: SATPO FIN. 7,45/30
12. Datum emise: 4. prosince 2025
13. Emisní lhůta (lhůta pro upisování): 4. prosince 2025 – 30. září 2026
14. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: 100 % jmenovité hodnoty
15. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: Emisní kurz po Datu emise bude vždy určen Manažerem po schválení ze strany Emitenta 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. Emisní kurz po Datu emise bude v souladu s článkem 2.2 Společných emisních podmínek uveřejněn na internetové stránce www.wood.cz, v sekci Dluhopisy.
16. Úrokový výnos: pevný
17. Zlomek dní: 30E/360
18. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem: použije se
- 18.1 Úroková sazba Dluhopisů: 7,45 % p.a.
- 18.2 Den výplaty úroků: pololetně vždy k 4. červnu a 4. prosinci příslušného kalendářního roku; pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku posouvá v souladu s Následující Konvencí pracovního dne
19. Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem: nepoužije se
20. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu: nepoužije se

- | | | |
|------|--|--|
| 21. | Jiná než jmenovitá hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při konečné splatnosti: | nepoužije se |
| 22. | Den konečné splatnosti dluhopisů: | 4. prosince 2030 |
| 23. | Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 16 Společných emisních podmínek): | nepoužije se |
| 24. | Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 16 Společných emisních podmínek): | nepoužije se |
| 25. | Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.4 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek: | použije se |
| 25.1 | Dny, ke kterým může Emitent předčasně splatit všechny nebo pouze část dosud nesplacených Dluhopisů dané Emise: | dle článku 6.4 Společných emisních podmínek |
| 25.2 | Lhůta pro oznámení Vlastníkům dluhopisů: | dle článku 6.4 Společných emisních podmínek |
| 25.3 | Datum v souladu s článkem 6.4 (Rozhodnutí o předčasném splacení) Společných emisních podmínek: | třetí výročí Data emise |
| 26. | Měna, v níž bude vyplácen úrokový či jiný výnos a/nebo splacena jmenovitá hodnota (popřípadě Diskontovaná hodnota či jiná hodnota) Dluhopisů (pokud jiná, než měna, ve které jsou Dluhopisy denominovány): | nepoužije se |
| 27. | Konvence pracovního dne pro stanovení Dne výplaty (jiného, než je Den výplaty úroků): | Následující |
| 28. | Náhrada srážek daní nebo poplatků Emitentem (pokud je jiné, než jak je uvedeno v článku 7.6 a 8 Společných emisních podmínek): | nepoužije se |
| 29. | Určená provozovna Administrátora: | dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek |
| 30. | Finanční centrum: | nepoužije se |
| 31. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti Emise dluhopisů (rating): | nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating) |
| 32. | Osoby oprávněné k účasti na Schůzi: | nepoužije se |

- | | |
|--|--|
| 33. Interní schválení Emise dluhopisů: | Vydání Emise dluhopisů schválili jednatele Emitenta dne 16. října 2025. |
| 34. Údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: | Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent prostřednictvím Manažera. |
| 35. Poradci: | Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek. |
| 36. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací: | nepoužije se |
| 37. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: | nepoužije se |

ČÁST B – DALŠÍ INFORMACE

- | | |
|--------------------------------|---|
| 38. Veřejná nabídka: | <p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky. Emitent bude Dluhopisy prostřednictvím Manažera nabízet v období od 20. října 2025 do 30. září 2026, a to až do celkové jmenovité hodnoty Emise tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.</p> |
| 38.1 Podmínky veřejné nabídky: | <p>V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzvání k podání pokynu k úpisu Dluhopisů (Pokyn k úpisu). Pokyn k úpisu může být podán i pomocí prostředků komunikace na dálku (email, prostřednictvím nahrávané telefonické linky, případně také prostřednictvím webového formuláře).</p> <p>V případě, že je investor již existujícím klientem Manažera, bude mu umožněno podat Pokyn k úpisu prostřednictvím formuláře, ve kterém určí počet upisovaných Dluhopisů a celkovou cenu, za kterou Dluhopisy upisuje, a následně jen podepíše. Pokud investor doposud není klientem Manažera, je podmínkou podání Pokynu k úpisu uzavření klientské dokumentace a vyplnění investičního dotazníku. Uzavření klientské dokumentace s Manažerem je v případě fyzických osob podmíněno prokázáním totožnosti investora platným dokladem totožnosti, vyplněním tzv. KYC (<i>know your client</i>) dotazníku, doložením zdroje finančních prostředků a předložením příslušného daňového dokumentu (typicky</p> |

prohlášení o daňovém rezidenství). Právnícké osoby musí za účelem uzavření klientské dokumentace s Manažerem předložit účetní výkazy, aktuální výpis z obchodního rejstříku, doklady o oprávnění k podnikání, identifikační údaje osoby jednající za danou právnickou osobu a vlastnickou a řídící strukturu právnické osoby, včetně identifikace všech koncových skutečných majitelů.

Investoři, mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti. Manažer si vyhrazuje právo konkrétního zájemce o úpis Dluhopisů bez udání důvodu odmítnout. V případě zájmu investorů koupit Dluhopisy v rámci sekundární nabídky na Regulovaném trhu BCPP přes obchodníka s cennými papíry jiného než Manažera, budou investoři povinni uzavřít smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nebudou mít u daného obchodníka s cennými papíry nebo jiné oprávněné instituce otevřen.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy po celou dobu veřejné nabídky, činí 10.000 Kč. Celková částka, kterou je investor povinen uhradit, se stanoví jako součin kupní ceny a počtu upisovaných Dluhopisů. Investoři jsou povinni tuto částku uhradit (bezhotovostně) na bankovní účet uvedený v Pokynu k úpisu, a to ve lhůtě alespoň jednoho pracovního dne před Datem emise, nedohodnou-li se individuálně s Manažerem jinak.

Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Pokynu k úpisu (respektive více investory v jejich součtu) je omezen celkovou jmenovitou hodnotou Emise. Jestliže objem Dluhopisů v Pokynech k úpisu překročí toto omezení, je Manažer oprávněn jím přijaté Pokyny k úpisu investorů krátit dle své úvahy. K případnému krácení Pokynů k úpisu dojde ještě před samotným zasláním peněžních prostředků Emitentovi tak, že předmětem vypořádání budou již krácené Pokyny k úpisu, které budou uspokojeny v

plné výši. Jakýkoli případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi.

Upisování Dluhopisů bude probíhat v kterýkoli pracovní den spadající do Emisní lhůty či případné Dodatečné emisní lhůty pro upisování. K vydání Dluhopisů dojde k Datu emise (v případě úpisů, které budou předcházet Datu emise) anebo po Datu emise (u pozdějších úpisů, pokud po Datu emise dojde na základě rozhodnutí Emitenta k dodatečnému navýšení objemu této Emise prostřednictvím vydání další tranše nebo tranší Dluhopisů).

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové jmenovité hodnoty Emise. Takto vydané Dluhopisy budou veřejně nabízeny, přičemž kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena a uveřejněna stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis Dluhopisů. Samotné veřejné nabízení po Datu emise bude probíhat prostřednictvím individuálního sběru objednávek od jednotlivých investorů, přičemž režim vypořádání koupě a následného připsání Dluhopisů takovým investorům bude probíhat obdobným způsobem a v obdobných lhůtách jako v případě úpisu Dluhopisů před Datem emise, tzn. investor bude povinen splatit kupní cenu Dluhopisů alespoň 1 pracovní den přede dnem vypořádání pokynu k nákupu Dluhopisů, přičemž o dni vypořádání bude investor informován např. v dokumentaci související s nákupem Dluhopisů, prostřednictvím telefonické linky při podávání pokynu k nákupu Dluhopisů

telefonicky či ve webovém rozhraní při podávání pokynu k nákupu Dluhopisů prostřednictvím webového formuláře, nedohodne-li si individuálně s Manažerem emise jinak, přičemž nakoupené Dluhopisy budou takovému investorovi připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů ode dne vypořádání. V případě, že pokyn k nákupu Dluhopisů nebude nejpozději k momentu vypořádání ze strany investora finančně krytý, nebude vypořádán, případně bude vypořádán pouze částečně.

- | | | |
|------|--|--|
| 38.2 | Údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení: | nepoužije se |
| 38.3 | Uveřejnění výsledků nabídky: | Výsledky nabídky budou uveřejněny do 30 dnů po jejím ukončení na Internetových stránkách emitenta |
| 38.4 | Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora: | <p>Manažer uspokojí Pokyny k úpisu podané koncovými investory a zajistí převod Dluhopisů na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci Centrálního depozitáře. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, případně osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, a to obvyklým způsobem a v souladu s pravidly, lhůtami a provozními postupy Centrálního depozitáře. Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí investoři Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Pokud není investor sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce některého z účastníků Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů. Pokud investor dodrží veškeré výše uvedené požadavky, budou mu Dluhopisy připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od Data emise nebo jiného data vydání Dluhopisů po Datu emise.</p> |

		Splatnou či nesplatnou peněžitou pohledávku Emitenta na splacení kupní ceny Dluhopisů, je v případě zájmu daného investora možné plně, či jen částečně, započíst oproti splatné či nesplatné peněžitě pohledávce daného investora vůči Emitentovi z titulu prodeje investorem vlastněných dluhopisů Stávající emise dluhopisů emitenta Emitentovi.
38.5	Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:	nepoužije se
38.6	Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh:	nepoužije se
38.7	Náklady účtované investorovi:	Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, nehradí Emitentovi žádné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky do výše 1 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů dle Pokynu k úpisu. Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou.
38.8	Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:	nepoužije se
38.9	Umístění Emise prostřednictvím Manažera (jiného než Emitenta) na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise a její významné znaky / provize za upsání a umístění:	Manažer, ani žádná jiná osoba nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat či umístit. Nabídka Dluhopisů bude činěna tzv. na <i>best efforts</i> bázi tj. Manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v příslušném objemu Emise byly na trhu umístěny (tj. upsány nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, Manažer není a nebude povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit. K datu těchto Konečných podmínek nebyla uzavřena žádná dohoda o upsání a Emitent uzavření takové dohody do budoucna ani nepředpokládá. Celková provize Manažera v souvislosti s umístěním Dluhopisů nepřesáhne 10 % z umístěného objemu

Dluhopisů. Dluhopisy budou nabízeny koncovým investorům prostřednictvím Manažera.

- 38.10 Způsob a místo upisování Dluhopisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům a způsob a místo úhrady Emisního kurzu upsaného Dluhopisu nepoužije se
39. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: WOOD FS vykonává zároveň funkci Manažera, Agentu pro zajištění a Společného zástupce a dále též funkci Stávajícího zástavního věřitele. Z důvodu této kumulace funkcí může za určitých okolností dojít ke střetu zájmu Agentu pro zajištění, Společného zástupce a Vlastníků dluhopisů. Manažer může v rámci sekundární veřejné nabídky nabízet Dluhopisy souběžně s primární veřejnou nabídkou Dluhopisů uskutečňovanou Emitentem prostřednictvím Manažera. V takovém případě se mohou lišit podmínky těchto nabídek, včetně ceny a poplatků účtovaných investorovi. S výjimkou výše popsaného potencionálního střetu zájmů, 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.
40. Důvody nabídky a použití výnosu Emise dluhopisů: Čistý výtěžek první Emise dluhopisů bude použit primárně na refinancování Stávající emise dluhopisů emitenta (v částce 400.000.000 Kč plus alikvotní úrokový výnos), přičemž jakékoliv přebytkové prostředky z první Emise nebo jakékoliv další Emise mohou být Emitentem poskytnuty Ručiteli případně jiné společnosti ze Skupiny formou vnítrskupinového úvěru nebo zápůjčky, Dle očekávání Emitenta jsou očekávané výnosy dostatečné pro financování navrhovaného využití a následně ve zbytku na své všeobecné korporátní účely.
- Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 60.000.000 Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) bude cca 540.000.000 Kč.

V případě, že Emitent vydá Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, Emitent předpokládá, že náklady Emise dluhopisů budou činit cca 75.000.000 Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů v takovém případě (tj. při vydání celé větší celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) bude cca 675.000.000 Kč.

- | | |
|--|---|
| 41. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém: | Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek obchodování. |
| 42. 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. |
| 43. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): | Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). |
| 44. Další omezení prodeje Dluhopisů: | nepoužije se |