

# **WOOD SEEDS s.r.o.**

**Dluhopisový program  
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000 Kč  
s dobou trvání programu 10 let**

## **1. DODATEK UNIJNÍHO PROSPEKTU PRO RŮST**



WOOD **SEEDS** s.r.o.

Tento 1. dodatek prospektu (dále jen „**První dodatek prospektu**“) aktualizuje unijní prospekt pro růst v podobě základního prospektu (dále jen „**Základní prospekt**“) společnosti WOOD SEEDS s.r.o. se sídlem Švédská 1538/22, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 081 82 281, LEI 3157004CFGD745LKYZ81, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, sp. zn. C 37853 (dále jen „**Emitent**“).

Základní prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2020/101084/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00042/CNB/572 ze dne 11. 8. 2020, které nabylo právní moci dne 12. 8. 2020.

Tento První dodatek prospektu byl vyhotoven dne 17. 12. 2020 a byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2020/151123/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00093/CNB/572 ze dne 22. 12. 2020, které nabylo právní moci dne 23. 12. 2020.

Tento První dodatek prospektu aktualizuje Základní prospekt ve smyslu s čl. 23 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“) a je třeba jej číst vždy společně se Základním prospektem. Pojmy nedefinované v tomto Prvním dodatku prospektu mají význam, který jim je přiřazen v Základním prospektu.

Tento První dodatek prospektu aktualizuje informace týkající se sídla Emitenta, řídicích orgánů Emitenta a zajištění Dluhopisů.

Základní prospekt a veškeré jeho dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici k nahlédnutí v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.woodseeds.com](http://www.woodseeds.com) v sekci Pro investory a dále také na požádání bezplatně v Určené provozovně Emitenta na adrese Masarykovo náměstí 1, 331 41 Kralovice, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod.

## UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY

*Investoři, kteří před zveřejněním tohoto Prvního dodatku prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů, jsou oprávněni svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů již před zveřejněním tohoto Prvního dodatku prospektu, a jestliže jim v okamžiku, kdy se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost objevila nebo byla zjištěna, nebyly Dluhopisy dosud dodány. Investoři mohou právo na odvolání uplatnit na adrese Určené provozovny do dvou pracovních dnů od zveřejnění tohoto Prvního dodatku prospektu.*

## ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prvním dodatku prospektu je Emitent, tj. společnost WOOD SEEDS s.r.o., se sídlem Švédská 1538/22, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ 081 82 281, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, sp. zn. C 37853, jejímž jménem jedná jednatel.

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Prvním dodatku prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Plzni, dne 17. 12. 2020

**WOOD SEEDS s.r.o.**



.....

Adam Beneš, jednatel

## **ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V PROSPEKTU**

Tímto Prvním dodatkem prospektu jsou doplněny a aktualizovány následující kapitoly:

IV. RIZIKOVÉ FAKTORY

V. EMISNÍ PODMÍNKY

VII. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

X. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování jednotlivých odpovídajících kapitol těchto částí v Základním prospektu. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny.

*V celém Základním prospektu se mění adresa sídla Emitenta. Nová adresa sídla je:*

Švédská 1538/22, Smíchov, 150 00 Praha 5

*Korespondenční adresa Emitenta je shodná s adresou Určené provozovny uvedenou v Konečných podmínkách:*

Masarykovo náměstí 1, 331 41 Kralovice

#### **IV. RIZIKOVÉ FAKTORY**

*V čl. 1.2 Rizika související se zahájením činnosti „Riziko nerealizace podnikatelského záměru (riziko střední)“ nově zní:*

##### Riziko nerealizace podnikatelského záměru (riziko střední)

Souvisí úzce s předchozím rizikem. V rámci aktuálního Dluhopisového programu plánuje Emitent získat a použít finanční prostředky z Emise dluhopisů následujícím způsobem:

Emitent vlastní lesní pozemky (nemovitosti), které zakoupil na základě kupních smluv dne 7. 5. 2020 od společností HBR WORLD a.s., IČ 27966747 a BALANCE ARCHITECT GROUP, z.s., IČ 22751572 za 23.875.335 Kč, se splatností kupní ceny dne 31. 12. 2020 a na kterých je zřízena zástava prvního pořadí, z titulu pohledávky ve výši 13.589.446 Kč, ve prospěch zástavního věřitele. Zástavním věřitelem je společnost EKVITA INVEST a.s., IČ 283 71 216, Kladno, Jateční 1195, PSČ 27201. Na základě dodatků ke kupním smlouvám byla splatnost kupní ceny mezi prodávajícími nemovitostí a Emitentem prodloužena do 31. 12. 2021 a bylo Emitentovi smluvně umožněno i postupné částečné plnění na úhradu kupní ceny nemovitostí a částečné splácení Pohledávky a průběžné vypořádání zaplacených a ze zástavy uvolněných Nemovitostí.

Emitent vydá na základě Základního prospektu Dluhopisy, které budou k Datu emise zajištěny zástavním právem druhého pořadí ve prospěch Agentu pro zajištění. Veškeré finanční prostředky z upsaných Dluhopisů budou soustředěny na účtu Agentu pro zajištění. Finanční prostředky získané prostřednictvím úpisu Dluhopisů budou prostřednictvím Agentu pro zajištění postupně uvolňovány na splácení Kupní ceny a Pohledávky, a to vždy oproti kvitanci, kterou se Zástavní věřitel prvního pořadí vzdá ekvivalentní části zástavního práva prvního pořadí k Nemovitostem. Po splacení části Kupní ceny a Pohledávky se Agent pro Zajištění stane zástavním věřitelem prvního pořadí na zaplacených Nemovitostech.

V souvislosti s popsáním mechanismem zajištění hrozí riziko, že pokud se nepodaří upsat a prodat dostatečné množství Dluhopisů, nebude Emitent schopen zaplatit kupní cenu nemovitostí a realizovat svůj podnikatelský záměr. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) a snížení zisku, příp. k dosažení ztráty.

*V čl. 1.3 Ostatní rizika podnikání se z důvodu volby druhého jednatele Emitenta „Riziko ztráty klíčové osoby (riziko střední)“ celé odstraňuje.*

## V. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

*V čl. 12 Oznámení a zveřejňování dokumentů se mění Korespondenční adresa emitenta.*

*Nová Korespondenční adresa emitenta je:*

Masarykovo náměstí 1, 331 41 Kralovice

*V čl. 13.1.3 Oznámení o svolání schůze se v druhém odstavci doplňuje pro místo konání schůze město Praha. Druhý odstavec čl. 13.1.3 nově zní:*

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN (bylo-li přiděleno), (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze Praha, Plzeň nebo Kralovice, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

*Čl. 13.2.2. Listinné dluhopisy nově zní:*

V případě vydání Dluhopisu v listinné podobě je oprávněna se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze osoba (dále také jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), která byla Vlastníkem dluhopisu sedmý den předcházející dni konání Schůze (dále jen jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníku dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne a po něm se pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

## VII. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Z důvodu volby druhého jednatele se mění kapitola VII. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.

Čl. 1.1 Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů nově zní:

### Jednatelé

Emitent má dva jednatele, pana Adama Beneše a pana Oldřicha Klímu, kteří v rámci své funkce vykonávají obchodní vedení a určují strategii Emitenta.

Adam Beneš

*jednatel společnosti WOOD SEEDS s.r.o.*

Datum narození: 16. května 1995

Pracovní adresa: Švédská 1538/22, Smíchov, 150 00 Praha 5

Den vzniku funkce: 20. května 2019

Jednatel nemá ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta.

Oldřich Klíma

*jednatel společnosti WOOD SEEDS s.r.o.*

Datum narození: 22. prosince 1967

Pracovní adresa: Švédská 1538/22, Smíchov, 150 00 Praha 5

Den vzniku funkce: 11. listopadu 2020

Jednatel má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu následující majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta.

	Název firmy	IČO	Funkce	Majetková účast
1.	PROTOS Nový Bor, a.s.	273 38 789	Předseda správní rady a statutární ředitel	-
2.	VIP Reality Servis s.r.o.	242 15 767	Jednatel a společník	100 %
3.	NA SEVERU z.s.	265 54 224	Předseda spolku	-
4.	B4Trade s.r.o.	055 28 879	Jednatel	-
5.	European GDPR s.r.o.	071 36 846	Jednatel a společník	50 %
6.	Spolek autorizovaných stavebníků z.s.	077 06 618	Předseda spolku	-
7.	První česká stavební asociace s.r.o.	081 77 881	Jednatel	-



## X. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

Z důvodu změny postupu zřizování zajištění z jednorázového na postupné dochází ke změně kapitoly X. Zajištění dluhopisů a Agent pro zajištění, na který se v Prospektu odkazují Emisní podmínky v čl. 3 Status dluhopisů.

Článek 1 Zajištění dluhopisů nově zní:

### 1. Zajištění Dluhopisů

Závazky z Dluhopisů vydaných dle Dluhopisového programu budou zajištěny zástavním právem druhého pořadí k nemovitostem uvedeným v tab. č. 8. Celková pořizovací cena pozemků činí 23.875.335 Kč. Tržní cena dle odborného posudku Znalce činí 23,3 mil. Kč.

**Tab. č. 8:** Zastavené pozemky ve vlastnictví Emitenta zajišťující závazky z Dluhopisů

Pozemek - p.č.	Pozemek - LV	Pozemek - obec	Pozemek - k. úz.	Pozemek - k.úřad	Pozemek - k. prac.
165	327	Bitouchov	Dalešice u Bakova nad Jizerou	Středočeský kraj	Mladá Boleslav
175	327	Bitouchov	Dalešice u Bakova nad Jizerou	Středočeský kraj	Mladá Boleslav
910	31	Kostelní Lhota	Kostelní Lhota	Středočeský kraj	Nymburk
2333/1	227	Lysá nad Labem	Lysá nad Labem	Středočeský kraj	Nymburk
335/1	25	Katusice	Trnová u Katusic	Středočeský kraj	Mladá Boleslav
335/2	25	Katusice	Trnová u Katusic	Středočeský kraj	Mladá Boleslav
341/1	25	Katusice	Trnová u Katusic	Středočeský kraj	Mladá Boleslav
523	25	Katusice	Trnová u Katusic	Středočeský kraj	Mladá Boleslav
527	25	Katusice	Trnová u Katusic	Středočeský kraj	Mladá Boleslav
186	425	Střemy	Střemy	Středočeský kraj	Mělník
191	425	Střemy	Střemy	Středočeský kraj	Mělník
112/1	1914	Velké Popovice	Lojovice	Středočeský kraj	Praha-východ
112/3	1914	Velké Popovice	Lojovice	Středočeský kraj	Praha-východ
179	1914	Velké Popovice	Lojovice	Středočeský kraj	Praha-východ
530/2	1914	Velké Popovice	Lojovice	Středočeský kraj	Praha-východ
551/15	1914	Velké Popovice	Lojovice	Středočeský kraj	Praha-východ
551/16	1914	Velké Popovice	Lojovice	Středočeský kraj	Praha-východ
551/17	1914	Velké Popovice	Lojovice	Středočeský kraj	Praha-východ
1111	689	Všejany	Všejany	Středočeský kraj	Mladá Boleslav
443/1	169	Křenek	Křenek	Středočeský kraj	Praha-východ
119/5	258	Přibyslavice	Radoškov	Jihomoravský kraj	Brno-venkov
135/1	258	Přibyslavice	Radoškov	Jihomoravský kraj	Brno-venkov
293/24	258	Přibyslavice	Radoškov	Jihomoravský kraj	Brno-venkov
453/2	258	Přibyslavice	Radoškov	Jihomoravský kraj	Brno-venkov
474/6	258	Přibyslavice	Radoškov	Jihomoravský kraj	Brno-venkov
3219	506	Hovězí	Hovězí	Zlínský kraj	Vsetín
3330/39	506	Hovězí	Hovězí	Zlínský kraj	Vsetín
3330/42	506	Hovězí	Hovězí	Zlínský kraj	Vsetín
3119	593	Skuhrov	Skuhrov u Železného Brodu	Liberecký kraj	Jablonec nad Nisou
2036	936	Koberovy	Besedice	Liberecký kraj	Jablonec nad Nisou
1020	310	Janův Důl	Janův Důl	Liberecký kraj	Liberec
2183/2	2294	Cvikov	Cvikov	Liberecký kraj	Česká Lípa
573/6	816	Mírová pod Kozákovem	Vesec pod Kozákovem	Liberecký kraj	Semily
1235	350	Jablonec nad Jizerou	Jablonec nad Jizerou	Liberecký kraj	Semily
1389/1	540	Horní Branná	Valteřice v Krkonoších	Liberecký kraj	Semily
1761	617	Městečko Trnávka	Stará Trnávka	Pardubický kraj	Svitavy
208/6	778	Černá u Bohdanče	Černá u Bohdanče	Pardubický kraj	Pardubice
465/14	656	Štichov	Štichov	Plzeňský kraj	Domažlice
1356/1	1167	Losiná	Losiná u Plzně	Plzeňský kraj	Plzeň-město

...pokračování na následující straně

660/8	225	Benešovice	Lom u Stříbra	Plzeňský kraj	Tachov
389/2	15	Chanovice	Chanovice	Plzeňský kraj	Klatovy
429	15	Chanovice	Chanovice	Plzeňský kraj	Klatovy
431/1	15	Chanovice	Chanovice	Plzeňský kraj	Klatovy
432	15	Chanovice	Chanovice	Plzeňský kraj	Klatovy
152	97	Manětín	Újezd u Manětína	Plzeňský kraj	Kralovice
211	97	Manětín	Újezd u Manětína	Plzeňský kraj	Kralovice
218	97	Manětín	Újezd u Manětína	Plzeňský kraj	Kralovice
222/2	97	Manětín	Újezd u Manětína	Plzeňský kraj	Kralovice
227	97	Manětín	Újezd u Manětína	Plzeňský kraj	Kralovice
615	729	Manětín	Vladměřice	Plzeňský kraj	Kralovice
616/2	729	Manětín	Vladměřice	Plzeňský kraj	Kralovice
1149	729	Manětín	Vladměřice	Plzeňský kraj	Kralovice
1151	729	Manětín	Vladměřice	Plzeňský kraj	Kralovice
1156	729	Manětín	Vladměřice	Plzeňský kraj	Kralovice
1537	729	Manětín	Vladměřice	Plzeňský kraj	Kralovice
1538	729	Manětín	Vladměřice	Plzeňský kraj	Kralovice
1540	729	Manětín	Vladměřice	Plzeňský kraj	Kralovice
1343/3	1014	Manětín	Manětín	Plzeňský kraj	Kralovice
679/1	294	Plasy	Horní Hradiště	Plzeňský kraj	Kralovice
787	294	Plasy	Horní Hradiště	Plzeňský kraj	Kralovice
257/1	468	Náchod	Jizbice u Náchoda	Královéhradecký kraj	Náchod
257/2	468	Náchod	Jizbice u Náchoda	Královéhradecký kraj	Náchod
433/1	468	Náchod	Jizbice u Náchoda	Královéhradecký kraj	Náchod
541	254	Jičíněves	Labouň	Královéhradecký kraj	Jičín
362/2	331	Horní Olešnice	Prostřední Olešnice	Královéhradecký kraj	Trutnov
362/3	331	Horní Olešnice	Prostřední Olešnice	Královéhradecký kraj	Trutnov
365	315	Zdelov	Zdelov	Královéhradecký kraj	Rychnov nad Kněžnou
366	315	Zdelov	Zdelov	Královéhradecký kraj	Rychnov nad Kněžnou
368	315	Zdelov	Zdelov	Královéhradecký kraj	Rychnov nad Kněžnou
376/3	315	Zdelov	Zdelov	Královéhradecký kraj	Rychnov nad Kněžnou
159	285	Klíny	Rašov u Litvínova	Ústecký kraj	Most
160	285	Klíny	Rašov u Litvínova	Ústecký kraj	Most
161	285	Klíny	Rašov u Litvínova	Ústecký kraj	Most
162	285	Klíny	Rašov u Litvínova	Ústecký kraj	Most
163	285	Klíny	Rašov u Litvínova	Ústecký kraj	Most
165	285	Klíny	Rašov u Litvínova	Ústecký kraj	Most
168	285	Klíny	Rašov u Litvínova	Ústecký kraj	Most
169	285	Klíny	Rašov u Litvínova	Ústecký kraj	Most
170	285	Klíny	Rašov u Litvínova	Ústecký kraj	Most
259/2	602	Výčapy	Štěpánovice u Jaroměřic nad Rokytnou	Vysočina	Třebíč
59	577	Luka nad Jihlavou	Předboř nad Jihlavou	Vysočina	Jihlava
502	305	Mladošovice	Lhota u Vlachovic	Jihočeský kraj	České Budějovice
1446/3	674	Břehov	Břehov	Jihočeský kraj	České Budějovice

(dále jen „**Nemovitosti**“) (zajištění Dluhopisů ze zástavy Nemovitostí druhého pořadí dále též „**Zajištění**“).

U všech Nemovitostí je k datu vyhotovení Základního prospektu zástavním věřitelem společnost EKVITA INVEST a.s., IČ 283 71 216, Kladno, Jateční 1195, PSČ 27201 (dále jen „**Zástavní věřitel prvního pořadí**“). Zástavní věřitel prvního pořadí má zástavu k Nemovitostem z titulu pohledávky ve výši 13.589.446 Kč (dále jen „**Pohledávka**“).

Kupní cena Nemovitostí byla v kupních smlouvách mezi vlastníky Nemovitostí, společností HBR WORLD a.s., IČ 27966747 a BALANCE ARCHITECT GROUP, z.s., IČ 22751572 a Emitentem (dále jen „**Kupní smlouvy**“) dohodnuta na 23.875.335 Kč. Část kupní ceny ve výši 13.589.446 Kč bude uhrazena na účet Zástavního věřitele prvního pořadí, a to za účelem splacení Pohledávky a výmazu jeho zástavního práva k Nemovitostem.

Práva Vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat agent pro zajištění v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kterým je společnost Zajišťovací agent pro dluhopisy s.r.o., IČ 078 87 591, se sídlem Dolnokrčská 1966/54, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 309158 (dále jen „**Agent pro zajištění**“).

Nejpozději k Datu emise budou Dluhopisy zajištěny zástavním právem druhého pořadí ve prospěch Agentu pro zajištění. Emitent zakoupil Nemovitosti s odloženou splatností kupní ceny ve výši 23.875.335 Kč (nejedná se o úvěr). Splatnost kupní ceny je 31.12.2020. Na základě dodatků ke Kupním smlouvám byla splatnost kupní ceny prodloužena do 31.12.2021 a bylo Emitentovi smluvně umožněno i postupně částečné poměrné plnění na úhradu kupní ceny Nemovitostí a splácení Pohledávky a průběžné vypořádání Emitentem zaplacených a ze zástavy uvolněných Nemovitostí. Poměrným plněním se rozumí, že z částečně uhrazené kupní ceny půjde její část (56,9 %) na splácení Pohledávky.

Veškeré finanční prostředky z upsaných Dluhopisů budou soustředěny na účtu Agentu pro zajištění.

Finanční prostředky získané prostřednictvím úpisu Dluhopisů budou prostřednictvím Agentu pro zajištění postupně uvolňovány na splácení Kupní ceny a Pohledávky, a to vždy oproti kvitanci, kterou se Zástavní věřitel prvního pořadí vzdá ekvivalentní části zástavního práva prvního pořadí k Nemovitostem. Po splácení poměrné části Kupní ceny a Pohledávky se Agent pro Zajištění stane zástavním věřitelem prvního pořadí na zaplacených Nemovitostech.

## **ADRESY**

### **EMITENT**

**WOOD SEEDS s.r.o.**  
Švédská 1538/22  
150 00 Praha 5

### **PRÁVNÍ PORADCE**

**SCHEJBAL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář**  
Jiráskova 229/25  
602 00 Brno

### **AUDITOR EMITENTA**

**BDO Czech Republic s.r.o.**  
Nádražní 344/23  
150 00 Praha 5