



Základní prospekt

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

REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s., se sídlem Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 030 71 740, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, sp. zn. 19793 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let. Dluhopisový program je druhým dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2020.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením 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**“). **Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 26. 11. 2020 a údaje v něm jsou platné pouze k tomuto dni. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. 2020/141521/570 ze dne 27. 11. 2020, které nabylo právní moci dne 16. 12. 2020. Základní prospekt pozbyde platnosti 16. 12. 2020. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem vlastními silami anebo prostřednictvím manažera Emise, společnosti CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno. Manažer emise může být Emitentem změněn.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce nebo přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 Nařízení 2017/1129 a bude se skládat z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“) a rovněž podmínek nabídky Dluhopisů („dále jen „**Podmínky nabídky**“), jakož i dalších informací o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané emisi tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise.

V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, ISIN, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole *IV. Společné emisní podmínky dluhopisů* v tomto Základním prospektu.

V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Doplňek dluhopisového programu uveřejněný nejpozději k datu Emise o Podmínky nabídky poté, co rozhodne o takové formě umístění Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů. Konečné podmínky nabídky budou uveřejněny a sděleny Emitentem České národní bance (dále také jen „**ČNB**“) bez zbytečného odkladu od okamžiku veřejné nabídky Dluhopisů a pokud možno před započítáním veřejné nabídky, resp. bude-li to možné, před

počátkem veřejné nabídky a před přijetím Dluhopisů dané Emise k obchodování na evropském regulovaném trhu.

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

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do doby ukončení doby trvání nabídky nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu budou uvedeny v dodatku k Základnímu prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení 2017/1129 (dále jen „**Dodatek k základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby Emise dluhopisů byla nabízena na základě aktuálního Základního prospektu.

Dodatek k Základnímu prospektu bude vyhotoven rovněž tehdy, kdy v souvislosti s pandemií COVID-19 nastane jakákoli významná změna nebo vývoj, který by měl dopad na hodnocení Emitenta nebo Dluhopisů.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných Dodatků základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Emitent může požádat o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“). Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto kótovány, bude upřesněn v příslušných Konečných podmínkách. Konečné podmínky mohou rovněž stanovit, že Dluhopisy příslušné Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo v mnohostranném obchodním systému nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. mnohostranném obchodním systému.

Základní prospekt, Dodatky k základnímu prospektu, Konečné podmínky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.rfp.cz a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, v pracovní dny v době od 9.00 do 17.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma údajů začleněných do tohoto Základního prospektu odkazem, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Obsah

I.	Obecný popis nabídkového programu	6
II.	Rizikové faktory	9
1.	Popis významných rizik specifických pro Emitenta.....	9
2.	Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy	14
III.	Odpovědnost za prospekt a charakteristika emitenta.....	17
1.	Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem.....	17
2.	Oprávnění auditoři.....	19
3.	Rizikové faktory	19
4.	Údaje o emitentovi	19
5.	Přehled podnikání.....	21
6.	Organizační struktura	29
7.	Údaje o trendech.....	31
8.	Prognózy nebo odhad zisku.....	32
9.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	33
10.	Hlavní akcionáři	36
IV.	Společné emisní podmínky.....	38
1.	Obecná charakteristika Dluhopisů.....	39
2.	Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz	41
3.	Status	42
4.	Povinnosti Emitenta	42
5.	Výnos Dluhopisů.....	44
6.	Splacení a odkoupení Dluhopisů.....	46
7.	Platby.....	48
8.	Zdanění.....	51
9.	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů	52
10.	Promlčení	54
11.	Administrátor.....	54
12.	Změny a vzdání se nároků.....	55
13.	Oznámení a zveřejňování dokumentů	55
14.	Schůze Vlastníků dluhopisů	56
15.	Rozhodné právo, jazyk, spory	60
V.	Formulář pro konečné podmínky dluhopisů.....	61
VI.	Zdanění	72

1.	Česká republika	72
VII.	Finanční údaje o aktivech a pasivech, finanční pozici a zisku a ztrátách emitenta	75
1.	Historické finanční údaje.....	75
2.	Mezitímní a jiné finanční údaje.....	77
3.	Ověření historických ročních finančních údajů.....	78
4.	Správní, soudní a rozhodčí řízení	79
5.	Významná změna finanční pozice Emitenta	79
6.	Doplňující údaje	79
VIII.	Významné smlouvy a dostupné dokumenty	79
1.	Shrnutí významných smluv	80
2.	Dostupné dokumenty.....	80
IX.	Údaje začleněné odkazem.....	81
	Adresy	82

I. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí deset (10) let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 20. 7. 2020.

Pro každou Emisi Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent ve formě zvláštního dokumentu Konečné podmínky, které budou odpovídat formuláři pro konečné podmínky uvedenému v kapitole V. *Formulář pro konečné podmínky* Základního prospektu a které blíže stanoví podmínky dané Emise. V Konečných podmínkách bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Emitent:	REALITNÍ FOND PRAHA a.s., se sídlem Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 030 71 740, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, sp. zn. 19793
Osoby nabízející Dluhopisy:	Emitent nebo finanční zprostředkovatel nebo manažer Emise, společnost CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, LEI 31570010000000043551, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, nestanoví-li konečné podmínky jinak.
Administrátor:	Činnosti administrátora zajišťuje Emitent anebo manažer Emise, společnost CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, LEI 31570010000000043551, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, nestanoví-li konečné podmínky jinak.
Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:	500.000.000 Kč (nebo ekvivalent této částky v měně EUR).
Doba trvání Dluhopisového programu:	10 let
Splatnost Dluhopisů:	Den konečné splatnosti dluhopisů bude stanoven v Konečných podmínkách. Nebude-li v Konečných podmínkách stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.
Měna Dluhopisů:	Bude uvedena v Konečných podmínkách. Dluhopisy budou denominovány v korunách českých (CZK) nebo v eurech (EUR).
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	Bude uvedena v Konečných podmínkách.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
Zajištění Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako nezajištěné.
Způsob stanovení	Bude stanoven v Konečných podmínkách.

výnosu:	<p>Výnos z Dluhopisů může být stanoven některým z uvedených způsobů:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pevná úroková sazba – Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Konečných podmínkách. Úroková sazba může být určena pro každé výnosové období zvlášť. 2. Dluhopisy na bázi diskontu - výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a jeho emisním kurzem Dluhopisu, za který vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyl.
Výnosové období:	Bude stanoveno v Konečných podmínkách.
Podoba a forma Dluhopisů:	<p>Bude stanovena v Konečných podmínkách.</p> <p>Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry.</p> <p>Zaknihované dluhopisy mohou mít formu na doručitele nebo na jméno. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.</p>
Emisní kurz a lhůta pro jeho splacení:	<p>Emisní kurz všech Dluhopisů k Datu emise bude stanoven v Konečných podmínkách jako procentní vyjádření jmenovité hodnoty emitovaných Dluhopisů. Nestanoví-li Konečné podmínky jinak, bude emisní kurz k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta nebo Administrátora, případně sdělen na vyžádání emailem. Budou-li Dluhopisy předmětem veřejné nabídky, bude jejich cena v období do Data emise (včetně tohoto dne) odpovídat emisnímu kurzu k Datu emise a po Datu emise jejich aktuálnímu emisnímu kurzu stanovenému způsobem popsaným výše. Uvedené stanovení emisního kurzu, resp. ceny v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní) se použije pro primární i sekundární úpis, resp. nabídku Dluhopisů.</p> <p>Lhůta pro splacení emisního kurzu bude stanovena v Konečných podmínkách.</p>
Způsob vypořádání obchodu s Dluhopisy:	<p>V případě listinných Dluhopisů bude způsob předání Dluhopisů investorovi uveden v Konečných podmínkách. Nestanoví-li Konečné podmínky jinak, budou Dluhopisy předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny.</p> <p>V případě zaknihovaných Dluhopisů budou Dluhopisy vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře. Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě stanovené v Konečných podmínkách.</p> <p>Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.</p>
Kategorie potenciálních investorů:	Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované, zejména

	retailové, investory.
Země, kde bude veřejná nabídka probíhat:	Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být nabídnuty k úpisu v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny, tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů.
Omezení převoditelnosti:	Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.
Způsob využití výtěžku Emise dluhopisů:	Bude stanoven v Konečných podmínkách, přičemž platí, že se bude jednat jednu nebo více z následujících možností řazených dle priorit Emitenta: <ul style="list-style-type: none"> • financování nákupu a rekonstrukce nemovitostí • financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do nemovitostní společnosti/í • financování výstavby nemovitostí • poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny • financování nákupu pohledávky zajištěné nemovitostí • refinancování závazků Emitenta a členů Skupiny, • zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta.
Prohlášení Emitenta:	Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk Investora, byť jen částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Emitent prohlašuje, že on, ani žádná ze společností ve Skupině Emitenta, neposkytne po vydání tohoto Základního prospektu žádné peněžní prostředky společnosti Gentar s.r.o., IČ: 243 07 319 a společnosti KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČ: 042 12 819, případně jiným společností provádějícím některou z činností uvedených v § 2 odst. 2 písm. b) a c) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.
Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení 2017/1129 je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Takové základní prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik. Níže uvedená rizika jsou v každé kategorii seřazena dle významnosti od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „vysoké“, „střední“, „nízké“.

1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta

1.1 Rizika v oblasti realitního trhu

Na Emitenta působí především níže uvedená rizika v oblasti realitního trhu a rizika spojená s půjčkami ve Skupině, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko vysoké)

S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z Emise dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Přes příznivou situaci na realitním trhu nelze toto riziko vyloučit.

K datu 30. 6. 2020 evidovala Skupina Emitenta ve svém portfoliu nemovitosti určené k dalšímu prodeji o celkové hodnotě 38.600.410,50 Kč.

Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině (riziko vysoké)

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, může prostředky použít pro financování provozních a investičních výdajů do investičních nemovitostí. Splacení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent tak bude nepřímo čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. Nižší, než plánované výnosy společností ve Skupině mohou vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje Emitent pohledávky vůči společnostem ve Skupině v celkové výši 118.658.014,08 Kč.

Mezi nejvýznamější pohledávky Emitenta za společnostmi ve Skupině k datu prospektu lze uvést pohledávku za společností KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s. ve výši 89.630.788 Kč, splatnou k 1. 2. 2021, pohledávku za společností RFP stavební s.r.o. ve výši 10.580.830 Kč, splatnou k 28. 3. 2024, či pohledávku za společností RFP Sigma s.r.o. ve výši 2.702.000 Kč, splatnou k 3. 4. 2022.

Emitent prohlašuje, že on, ani žádná ze společností ve Skupině Emitenta, neposkytne po vydání tohoto Základního prospektu žádné peněžní prostředky společnosti Gentar s.r.o., IČ: 243 07 319 a společnosti

KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČ: 042 12 819, případně jiným společností provádějícím některou z činností uvedených v § 2 odst. 2 písm. b) a c) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

Riziko související s umístěním nemovitostí (riziko střední)

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

Riziko právních vad pohledávek (riziko střední)

Emitent v rámci své činnosti nakupuje do majetku svého či majetku Skupiny pohledávky zajištěné nemovitostmi. U těchto pohledávek existuje riziko právních vad, například jejich neplatnosti nebo nevymahatelnosti, či nevymahatelnosti jejich zajištění. Dále se může vyskytnout riziko poklesu hodnoty pohledávky v důsledku nepříznivých soudních rozhodnutí v případě sporných pohledávek. Z těchto důvodů může dojít k nepříznivému ekonomickému dopadu na majetek Emitenta v případě chybného investičního rozhodnutí, což v konečném důsledku může vést ke snížené schopnosti či neschopnosti Emitenta dostát závazkům z Emisí Dluhopisů.

V roce 2020 zakoupil Emitent dvě takovéto pohledávky v souhrnné hodnotě zajišťujících nemovitostí 14.900.000 Kč, a to za kupní cenu ve výši 11.800.000 Kč, což je rovněž celková hodnota takovýchto pohledávek spravovaných Emitentem k datu Základního prospektu.

Riziko dalšího zadlužení Emitenta (riziko střední)

Emitent a společnosti ve Skupině mají možnost zajištění dalších forem financování svých projektů či provozních nákladů mimo Emise dluhopisů. Takovéto další zadlužení Emitenta či společnosti ve Skupině by mohlo mít v případě nepříznivého hospodářského výsledku negativní vliv na schopnost Emitenta dostát závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů. Při případné insolvenční či jiné formě řešení úpadku Emitenta by další věřitelé Emitenta snižovali pozici Vlastníků dluhopisů a míru uspokojení jejich pohledávek vůči Emitentovi.

Emitent v současné době nemá žádné otevřené úvěry u financujících bankovních institucí.

Celkové zadlužení Emitenta k datu Základního prospektu činí 207.212.716 Kč a sestává se ze zápůjček poskytnutých obchodními partnery a společnostmi ve Skupině v celkové výši 74.462.716 Kč a z dříve vydaných dluhopisů v celkové výši 132.750.000 Kč.

Výše, datum poskytnutí a datum splatnosti závazků vůči externím investorům jsou uvedeny v následující tabulce:

Datum poskytnutí úvěru	Splatnost úvěru	Aktuální Jistina úvěru
24.02.2017	24.02.2021	2 000 000 Kč
01.08.2016	01.08.2021	3 000 000 Kč
01.03.2016	01.07.2029	1 467 453 Kč
01.03.2018	12.03.2026	3 809 397 Kč
11.06.2019	11.06.2024	1 500 000 Kč
11.06.2019	11.06.2024	1 500 000 Kč
10.07.2019	10.07.2024	2 000 000 Kč
10.07.2019	10.07.2024	4 000 000 Kč

31.07.2017	31.07.2023	2 000 000 Kč
18.05.2018	18.05.2021	1 000 000 Kč
03.07.2018	03.07.2023	2 250 000 Kč
30.10.2018	30.10.2021	500 000 Kč
14.11.2018	14.11.2021	2 400 000 Kč
29.04.2019	29.04.2022	3 000 000 Kč
27.05.2019	27.05.2024	3 500 000 Kč
04.06.2019	04.06.2024	1 500 000 Kč
10.07.2019	10.07.2024	4 000 000 Kč
11.07.2019	11.07.2022	750 000 Kč
16.07.2019	16.07.2024	1 175 000 Kč
12.02.2020	12.02.2025	20 000 000 Kč
20.08.2020	20.08.2025	700 000 Kč
24.02.2020	24.02.2025	1 000 000 Kč
25.06.2020	25.06.2025	300 000 Kč
03.08.2020	04.08.2023	2 000 000 Kč
06.12.2018	06.12.2021	7 000 000 Kč
Celkem		72 351 850 Kč

* Uvedené závazky jsou vůči různým jednotlivým investorům. Emitent prohlašuje, že neexistují žádné významné expozice vůči jednomu věřiteli nebo skupině věřitelů.

Závazky vůči společnostem ve Skupině jsou tvořeny následovně:

Český realitní fond	17. 06. 2021	1 251 866 Kč
RFP Zeta	06.12.2021	84 000 Kč
RFP Omega	11.06.2021	20 000 Kč
RFP Ióta	22.04.2021	90 000 Kč
RFP Psí	22.04.2021	90 000 Kč
RFP Théta	01.10.2021	575 000 Kč
Celkem		2 110 866 Kč

Závazky z dluhopisů jsou tvořeny následujícími úpisy s uvedenou splatností:

Datum emise	Splatnost dluhopisů	Jmenovitá hodnota
01.05.2016	01.05.2021	24 000 000 Kč
01.01.2019	01.01.2022	5 000 000 Kč
01.04.2016	01.04.2022	8 000 000 Kč
01.05.2015	01.05.2022	4 000 000 Kč
01.05.2017	01.05.2022	12 200 000 Kč
01.08.2016	01.08.2022	13 000 000 Kč
01.05.2016	01.05.2023	5 000 000 Kč
01.06.2018	01.06.2023	3 000 000 Kč
01.06.2019	01.06.2023	100 000 Kč
01.09.2017	01.09.2023	7 000 000 Kč

01.05.2017	01.05.2024	14 400 000 Kč
01.10.2018	01.10.2024	10 200 000 Kč
01.06.2019	01.06.2024	9 150 000 Kč
01.02.2020	01.02.2025	13 000 000 Kč
01.06.2019	01.06.2026	4 700 000 Kč
Celkem		132 750 000 Kč

Riziko pohybu cen nemovitostí (riziko střední)

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku.

Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost (riziko střední)

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce/kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

Riziko spojené s nedostatečným podnikatelským záměrem (riziko střední)

Záměrem Emitenta je nákup nemovitostí v horším technickém stavu, jejich následná rekonstrukce, případně výstavba nové nemovitosti, a to buď přímo nebo prostřednictvím úvěru či zápůjčky společnosti ve Skupině. K datu vydání Základního prospektu není znám žádný konkrétní projekt, do něž by měl Emitent v úmyslu prostředky z Emisí Dluhopisů investovat. Tuto skutečnost by měl potenciální Vlastník dluhopisů vzít v potaz při zvažování nákupu Dluhopisů Emitenta, neboť k datu vydání Základního prospektu není možné zvážit profitabilitu konkrétního projektu, do něž budou prostředky získané Emisí investovány.

Riziko růstu pořizovacích nákladů a nákladů na rekonstrukci a poklesu výnosů (riziko střední)

Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů a nákladů rekonstrukce, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na výstavbu, náklady na rekonstrukci (stavební úpravy, architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta či společnosti ve Skupině vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku.

Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko střední)

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt často realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou společnosti ve Skupině a Emitentovi. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

1.2 Ostatní rizika podnikání Emitenta

Na Emitenta působí níže uvedená rizika podnikání, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:

Riziko hospodářské recese v důsledku epidemie koronaviru (riziko vysoké)

Riziko hospodářské recese se řadí k obecným rizikům podnikání, v souvislosti s epidemií koronaviru a onemocněním COVID-19 je toto riziko ale velmi vysoké. Realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. V souvislosti s epidemií koronaviru se v České republice a dalších zemích Evropy očekává pokles HDP, který může mít za následek pokles aktivity na realitním trhu a následně pokles cen nemovitostí a tržního nájemného. HDP v prvním čtvrtletí roku 2020 kleslo mezičtvrtletně o 3,6 % a meziročně o 2,2 %.¹ Ve druhém čtvrtletí roku 2020 klesl hrubý domácí produkt dokonce mezičtvrtletně o 8,4 % a meziročně o 10,7 %.² Na druhou stranu ukazují sledovaná data, že největšího ekonomického zpomalení bylo dosaženo v měsíci dubnu tohoto roku. Dle sledovaných ukazatelů se zdá, že ve třetím čtvrtletí tohoto roku došlo k výraznému mezikvartálnímu nárůstu HDP, nicméně vzhledem ke druhému uzavření části české ekonomiky se nyní očekává, že ve čtvrtém čtvrtletí tohoto roku česká ekonomika mezičtvrtletně opět poklesne. Z dlouhodobějšího hlediska je ale možné předpokládat, že jakmile se naučíme s virem žít, poroste export a přijde výrazný růst ekonomiky.³

Případná opatření proti šíření koronaviru mohou mít dopad také na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu uzavření hranic nebudou moci počítat se zahraničními pracovníky. Z důvodu vysoké nakažlivosti nového typu koronaviru hrozí také vyšší nemocnost nebo karanténa stávajících pracovníků. Výše uvedené skutečnosti se mohou projevit posunutím plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů.

Hospodářská recese tak může mít negativní dopad na Emitenta v podobě snížení výnosů nebo zvýšení nákladů, a tím snížení zisku nebo vykázání ztráty z hospodaření. Nižší, než očekávaný hospodářský výsledek může vést u Emitenta k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení.

Riziko střetu zájmů (riziko vysoké)

Vzhledem ke skutečnosti, že členové představenstva Emitenta jsou rovněž jeho jedinými akcionáři, mají tak výrazný zájem na hospodářském výsledku Emitenta. Akcionáři Emitenta jsou současně však členy řídicích orgánů dalších společností ve Skupině, a tak hrozí, že by mohli upřednostnit zájmy Skupiny před zájmy samotného Emitenta. Taková skutečnost by v konečném důsledku mohla vést ke snížení hospodářského výsledku Emitenta. Emitent je však mateřskou společností společností ve Skupině, a tudíž je více toto riziko značně determinováno tím, že případná větší budoucí produktivita Skupiny na úkor současné produktivity Emitenta by se v budoucnu rovněž projevila na lepším budoucím hospodářském výsledku Emitenta.

Riziko ztráty klíčových osob (riziko střední)

¹ <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/predbezny-odhad-hdp-1-ctvrtleti-2020>

² <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2020>

³ https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Prvni-odhad-dopadu-pandemie-COVID-19-na-ekonomiku-CR/

Klíčové osoby Emitenta, tj. členové představenstva Emitenta PhDr. Daniel Klega, MSc., Mgr. Martin Rezek, LL.B., spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a Skupiny. Emitent věří, že tyto osoby budou dostatečně motivovány vyšší dosahovaného zisku Emitentem, a tedy vyšší podílů těchto osob, jakožto akcionářů Emitenta na tomto zisku, nicméně přesto tuto skutečnost není schopen zaručit. Případná ztráta těchto osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta zejména tak, že budou ohroženy plánované projekty. Případná ztráta těchto osob může vést na straně Emitenta ke snížení nebo časovému posunu při realizaci výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), a tím ke snížení zisku.

Riziko zpomalení aktivity na realitním trhu v souvislosti s pandemií COVID-19 (riziko nízké)

Emitent z počátku koronavirové krize zaznamenal její dopad na zpomalení aktivity na realitním trhu odrážející se v pomalejším odbytu držených nemovitostí. Pokud by takové zpomalení mělo v budoucnu opětovně nastat, mohlo by mít vliv na plánované finanční toky Emitenta, a tím krátkodobě ohrozit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Emisí Dluhopisů.

Riziko likvidity (riziko nízké)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů, např. vůči dodavatelům stavebních prací, v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům u společností ve Skupině. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení provozních nákladů (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), a tím ke snížení zisku.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent nevidoval žádné krátkodobé závazky.

2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta a společností ve Skupině. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky Vlastníků dluhopisů, které budou uspokojeny až po uspokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů. K datu vydání Základního prospektu neviduje Emitent žádné zajištěné závazky.

K datu 30. 6. 2020 činily peněžní prostředky Emitenta 8.085 tis. Kč, přičemž plánovaná výše Dluhopisů emitovaných v rámci Dluhopisového programu činí 500.000 tis. Kč.

Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem. Dluhopisy

vydávané Emitentem mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu. To znamená, že Vlastník dluhopisu má teoreticky lepší možnost Dluhopis před jeho splatností prodat, neboť je Dluhopis obchodován veřejně. Ani přijetí k obchodování na regulovaném trhu však nezajišťuje vyšší likviditu Dluhopisů.

Riziko spojené s případnými poplatky (riziko střední)

S nákupem Dluhopisů a s jejich dalším nakládáním mohou být spojeny poplatky stanovené Emitentem či související s jejich distribucí finančním zprostředkovatelem. Tyto poplatky by měl potenciální Vlastník dluhopisů vzít do úvahy při zvažování výnosnosti investice do Dluhopisů, neboť reálný výnos z Dluhopisů bude v případě aplikace poplatků Emitentem snížen.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů (riziko střední)

Vlastník dluhopisů by si měl být vědom toho, že nákup a vlastnictví Dluhopisu musí probíhat v souladu s právními předpisy. V případě, kdy by bylo zpětně zjištěno, že konkrétní Vlastník dluhopisů neměl Dluhopis nikdy nabýt (např. z důvodu omezení v nakládání s prostředky), vedla by tato skutečnost k neplatnosti smlouvy o úpisu Dluhopisů. V takovém případě by Emitent postupoval v souladu s právními předpisy. Smlouva o úpisu dluhopisů by tak byla neplatnou. Vlastník dluhopisů by tak byla Emitentem vyplacena pouze nominální hodnota Dluhopisu a Vlastník by tak nedosáhl na předpokládaný výnos z Dluhopisu. V případě, kdy by byly s koupí dluhopisu spojeny určité poplatky, mohla by být Vlastník dluhopisů, který Dluhopisy nabyl v rozporu se zákonem, vyplacena pouze nominální hodnota Dluhopisu, snížená o výši aplikovaných poplatků.

Úrokové riziko (riziko střední)

Investor by si měl být vědom, že ceny dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Držitele Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplnku dluhopisového programu je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost Dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

Držitel Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Ceny Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou pohyblivější než ceny Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u úročených Dluhopisů se stejnou splatností.

Riziko inflace (riziko střední až nízké)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu v případě dluhopisů na bázi diskontu, respektive pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je nízké z důvodu predikce průměrné míry inflace ve výši 3,4 % v roce 2020 a 2,4 % v roce 2021⁴, protože nominální výnos z Dluhopisů stanovený v Doplnku dluhopisového programu s nejvyšší

⁴ Zpráva o inflaci III/2020. ČNB. 13.08.2020. Dostupné z: https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/gallery/zpravy_o_inflaci/2020/2020_III/download/zoi_2020_III.pdf

pravděpodobností převýší očekávanou inflaci. Střední je však riziko snížení reálného výnosu, pokud bude inflace vyšší než očekávaná.

Dluhopisy vydávané Emitentem nebudou obsahovat protiinflační doložku.

Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané Emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní Emisi dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn Emisi dluhopisů předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude Vlastník dluhopisů takové Emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že zisky plynoucí z Dluhopisu, či obdržené finance za splacený Dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

III. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem

1.1 Osoby odpovědné za obsah Základního prospektu

Právníkou osobou odpovědnou za údaje uvedené v Základním prospektu je Emitent – společnost REALITNÍ FOND PRAHA a.s., se sídlem Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 030 71 740, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, sp. zn. 19793, jejímž jménem jedná každý člen představenstva samostatně.

1.2 Prohlášení osob odpovědných za Základní prospekt

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Základním prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Základním prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Za společnost REALITNÍ FOND PRAHA a.s. dne



Mgr. MARTIN REZEK, LL.B.,

místopředseda představenstva

1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce Emitenta za rok 2019 a 2018.

Účetní závěrky ověřil:

Ing. Jakub Kovář, č. oprávnění 1959, ze společnosti NEXIA AP a.s., IČ 481 17 013, se sídlem Sokolovská 5/49, PSČ 186 00, Praha 8 - Karlín

(dále jen „**Auditor**“)

Zprávy Auditora k účetním závěrkám byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora.

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do skupiny Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo propojených osob.

1.4 Informace od třetích stran

Emitent v Základním prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

- <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/predbezny-odhad-hdp-1-ctvrtleti-2020>
- <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/predbezny-odhad-hdp-2-ctvrtleti-2020>
- https://www.cnb.cz/cs/o_cnb/cnblog/Prvni-odhad-dopadu-pandemie-COVID-19-na-ekonomiku-CR/
- Zpráva o inflaci III/2020. ČNB. 13.08.2020. https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_III/download/zoi_2020_III.pdf
- <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/T.-Holub-v-poradu-Udalosti-komentare-CNB-dnes-znovu-snizila-zakladni-urokovou-sazbu/>
- <https://www.novinky.cz/ekonomika/clanek/ekonomika-klesne-o-10-procent-a-zvysi-se-nezamestnanost-tvrdi-ekonom-40317561>
- Zpráva o inflaci III/2020, str. 18. ČNB. 13.08.2020. https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_III/download/zoi_2020_III.pdf
- Ceny bytů po měsíční pauze opět rostou. Hypoindex.cz. 15. 6. 2020. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/ceny-bytu-po-mesicni-pauze-opet-rostou/>
- <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteku-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>
- <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>
- <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

1.5 Schválení Základního prospektu

Tento Základní prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2020/141521/570 ze dne 27. 11. 2020, které nabylo právní moci dne 16. 12. 2020, jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129.

Česká národní banka schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu, a potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Základní prospekt byl vypracován jako základní prospekt podle článku 8 Nařízení 2017/1129.

2. Oprávnění auditorů

2.1 Jména a adresy auditorů

Účetní závěrky Emitenta za rok 2018 a 2019 ověřil Ing. Jakub Kovář, č. oprávnění 1959, ze společnosti NEXIA AP, a.s., IČ 481 17 013, se sídlem Sokolovská 5/49, PSČ 18600, Praha 8 - Karlín

2.2 Odstoupení/odvolání auditorů

V období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje, nedošlo k odstoupení ani odvolání Auditora.

3. Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v čl. 1 oddílu II. RIZIKOVÉ FAKTORY tohoto Základního prospektu.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v čl. 2 oddílu II. RIZIKOVÉ FAKTORY tohoto Základního prospektu.

4. Údaje o emitentovi

4.1 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen podle práva České republiky k datu zápisu 4. 6. 2014 na dobu neurčitou, a to jako akciová společnost s cílem realizovat investiční projekty v oblasti realitního trhu.

Prostředky získané Emisí dluhopisů budou použity k financování projektů v oblasti realitního trhu, a to buď prováděných přímo Emitentem, nebo prostřednictvím tzv. SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního projektu), nebo prostřednictvím úvěrů či zápůjček společnostem ve Skupině.

4.2 Základní údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název: REALITNÍ FOND PRAHA a.s.

Registrace: společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 19793, IČ 030 71 740, LEI 315700ICV2XMLH82Z670

Datum založení: 4. června 2014 na dobu neurčitou

Sídlo a právní forma: Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika; právní forma je „akciová společnost“

Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, v platném znění, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Telefonní kontakt: +420 223 008 396

Emailový kontakt: info@rfp.cz

Internetové stránky: www.rfp.cz; informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

4.2.1. Nedávné události specifické pro Emitenta

Za nedávné události specifické pro Emitenta, považuje Emitent jednotlivé emise dluhopisů za roky 2019 a 2020, které jsou ve výši k datu Základního prospektu uvedeny v tabulce níže. Emitent si není vědom dalších nedávných událostí specifických pro Emitenta, které by měly podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných emisí.

Datum emise	Splatnost dluhopisů	Jmenovitá hodnota
01.01.2019	01.01.2022	5 000 000 Kč
01.06.2019	01.06.2023	100 000 Kč
01.06.2019	01.06.2024	9 150 000 Kč
01.02.2020	01.02.2025	13 000 000 Kč
01.06.2019	01.06.2026	4 700 000 Kč
Celkem		31 950 000 Kč

4.2.2. Úvěrová hodnocení

Emitentovi nebylo na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním přiděleno žádné úvěrové hodnocení.

4.2.3. Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta

Od poslední ověřené účetní závěrky nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

4.2.4. Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů nebo z finančních prostředků z podnikatelské činnosti Skupiny.

5. Přehled podnikání

5.1 Hlavní činnosti Emitenta

5.1.1. *Hlavní kategorie prodáváných produktů nebo poskytovaných služeb*

Předmět podnikání Emitenta dle společenské smlouvy zahrnuje (i) výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, daňové evidence. Strategickým záměrem Emitenta je realizovat perspektivní realitní projekty na území České republiky, a to buď přímo nebo prostřednictvím úvěrů či zápůjček poskytnutých společností ve Skupině.

Emitent a společnosti ve Skupině se zaměřují v rámci realitního sektoru zejména na investice do nemovitostí na území České republiky. Zakoupené nemovitosti Skupina dále se ziskem prodává, případně rekonstruuje za účelem následného prodeje. Skupina Emitenta se rovněž zabývá developerskou činností, tedy výstavbou nemovitostí na zelené louce, které jsou rovněž určeny k následnému prodeji. Vedle této činnosti se Emitent věnuje akvizicím pohledávek zajištěných nemovitým majetkem, tedy nákupem takových pohledávek, které jsou zajištěny nemovitým majetkem, a tudíž je Emitent v případě jejich nesplnění dlužníkem schopen se uspokojit z realizace zástavního práva. V roce 2018 zakoupil Emitent jednu takovou pohledávku za kupní cenu 3.200.000 Kč, jistěnou nemovitostí v hodnotě 7.870.000 Kč, která již byla splněna. V roce 2020 zakoupil Emitent dvě takové pohledávky za kupní cenu v souhrnné výši 11.800.000 Kč, zajištěné nemovitostmi v hodnotě 14.900.000 Kč. V roce 2019 nedošlo ke koupi žádné takové pohledávky. Dále se Emitent věnuje nákupu podílů na obchodních společnostech vlastnících nemovitosti, a to formou přímé investice nebo prostřednictvím zápůjček společnostem ve Skupině a tzv. SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního projektu) nebo jinou společností ve Skupině.

Skupina nakupuje nemovitosti rovněž z insolvenčních či exekučních řízení. V rámci zakoupených nemovitostí Skupina provádí stavební úpravy za účelem zlepšení technického stavu nemovitostí, ale rovněž za účelem navýšení bytové kapacity a následného prodeje budovy či jednotek.

Emitent rovněž nevylučuje možnost využití prostředků z Emisí dluhopisů k výstavbě nové nemovitosti za účelem jejího dalšího prodeje zejména se zaměřením na rezidenční trh. Emitent také nevylučuje investice směřující do výstavby nebytových objektů.

Z právního hlediska Emitent bude zkoumat zejména existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví, právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak bude zkoumat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor. Případné investice do zatížené nemovitosti bude vždy posuzována individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

Emitent prohlašuje, že on, ani žádná ze společností ve Skupině Emitenta, neposkytne po vydání tohoto Základního prospektu žádné peněžní prostředky společnosti Gentar s.r.o., IČ: 243 07 319 a společnosti KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČ: 042 12 819, případně jiným společnostem provádějícím některou z činností uvedených v § 2 odst. 2 písm. b) a c) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

Ve Skupině Emitenta se nacházejí společnosti, které byly založeny za účelem správy konkrétního projektu ve svém vlastnictví (tzv. SPV). Níže je uveden výčet těchto společností s uvedenými

finančními údaji vždy k datu 30. 6. 2020 a hospodářským výsledkem před zdaněním vždy k 31. 12. 2019. Na konci výčtu jsou uvedeny úvěrové společnosti Gentar s.r.o., IČ: 243 07 319 a KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČ: 042 12 819.

Společnost RFP Consulting s.r.o., IČ: 241 84 225, byla založena 25. listopadu 2011. Základní kapitál společnosti činí 210.000 Kč, vlastní kapitál 196.000 Kč a bilanční suma 2.586.000 Kč. Tato společnost se zabývá poradenskou činností. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 70.000 Kč.

Společnost RFP Finance SE, IČ: 241 24 940, byla založena 2. června 2011. Základní kapitál společnosti činí 2.905.000 Kč, vlastní kapitál 196.000 Kč a bilanční suma 2.586.000 Kč. Tato společnost se zabývá poradenskou činností. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 75.000 Kč.

Společnost RFP Stavební s.r.o., IČ: 043 85 152, byla založena 9. září 2015. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 37.000 Kč a bilanční suma 11.078.000 Kč. Tato společnost slouží ve Skupině jako stavební společnost, provádějící stavby a rekonstrukce. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -38.000 Kč.

Společnost RFP Beta s.r.o., IČ: 043 85 144, byla založena 9. září 2015. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Winehill s.r.o., IČ: 048 20 959, byla založena 19. února 2016. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 105.000 Kč a bilanční suma 514.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 72.000 Kč.

Společnost RFP Šrobárova s.r.o., IČ: 052 74 117, byla založena 29. července 2016. Základní kapitál společnosti činí 200.000 Kč, vlastní kapitál 229.000 Kč a bilanční suma 1.954.000 Kč. Tato společnost je určena ke správě projektu činžovního domu v ulici Řehořova, Praha 3, Žižkov. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 11.000 Kč.

Společnost ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s., IČ: 057 25 330, byla založena 19. ledna 2017. Základní kapitál společnosti činí 2.000.000 Kč, vlastní kapitál 2.228.000 Kč a bilanční suma 2.228.000 Kč. Tato společnost slouží k pronajímání nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 60.000 Kč.

Společnost Český pozemkový fond s.r.o., IČ: 058 48 938, byla založena 26. února 2017. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 54.000 Kč a bilanční suma 54.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -4.000 Kč.

Společnost RFP Zeta s.r.o., IČ: 058 48 920, byla založena 26. února 2017. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 98.000 Kč a bilanční suma 598.000 Kč. Tato společnost má ve správě projekt půdní vestavby na adrese Peckova 11. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -1.000 Kč.

Společnost RFP Ióta s.r.o., IČ: 068 28 990, byla založena 2. února 2018. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Lambda s.r.o., IČ: 068 29 112, byla založena 2. února 2018. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 99.000 Kč a bilanční suma 99.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -1.000 Kč.

Společnost RFP Psi s.r.o., IČ: 068 36 364, byla založena 6. února 2018. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Omikron s.r.o., IČ: 068 36 241, byla založena 6. února 2018. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 98.000 Kč a bilanční suma 2.633.000 Kč. Tato společnost provádí výstavbu apartmánového domu na Klínovci – Loučná 2b. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -1.000 Kč.

Společnost RFP Omega s.r.o., IČ: 068 35 961, byla založena 6. února 2018. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 99.000 Kč a bilanční suma 99.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Théta s.r.o., IČ: 068 36 801, byla založena 6. února 2018. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 497.000 Kč a bilanční suma 588.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 490.000 Kč.

Společnost RFP Ró s.r.o., IČ: 068 36 585, byla založena 6. února 2018. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 99.000 Kč a bilanční suma 2.364.000 Kč. Tato společnost provádí výstavbu apartmánového domu na Klínovci – Loučná 1. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -1.000 Kč.

Společnost RFP Sigma s.r.o., IČ: 06836691, byla založena 6. února 2018. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 99.000 Kč a bilanční suma 3.166.000 Kč. Tato společnost provádí výstavbu apartmánového domu na Klínovci – Loučná 2a. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -1.000 Kč.

Společnost RFP Apartments s.r.o., IČ: 075 23 980, byla založena 15. října 2018. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 121.000 Kč a bilanční suma 121.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 16.000 Kč.

Společnost RFP Klínovec alfa s.r.o., IČ: 081 18 426, byla založena 25. dubna 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 2.195.000 Kč. Je společností provádějící výstavbu apartmánového domu na Klínovci – Loučná 3a. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -1.000 Kč.

Společnost RFP Klínovec beta s.r.o., IČ: 081 18 493, byla založena 25. dubna 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 97.000 Kč a bilanční suma 2.217.000 Kč. Je společností provádějící výstavbu apartmánového domu na Klínovci – Loučná 3b. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -1.000 Kč.

Společnost RFP Klínovec gama s.r.o., IČ: 081 18 523, byla založena 25. dubna 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 98.000 Kč a bilanční suma 2.379.000 Kč. Je společností provádějící výstavbu apartmánového domu na Klínovci – Loučná 4. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -1.000 Kč.

Společnost Domy Bukovno s.r.o., IČ: 082 21 588, byla založena 3. června 2019. Základní kapitál společnosti činí 1.000 Kč a bilanční suma 1.405.000 Kč. Tato společnost je založena za účelem provedení výstavby rodinných domů v obci Bukovno. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil -1.000 Kč.

Společnost RFP Karlín s.r.o., IČ: 062 64 743, byla založena 13. července 2017. Základní kapitál společnosti činí 200.000 Kč, vlastní kapitál 110.000 Kč a bilanční suma 110.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 5.000 Kč.

Společnost RFP Prima s.r.o., IČ: 087 74 129, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Sekunda s.r.o., IČ: 087 74 137, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Tercie s.r.o., IČ: 087 74 145, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Kvarta s.r.o., IČ: 087 74 153, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Kvinta s.r.o., IČ: 087 74 170, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Sexta s.r.o., IČ: 087 74 188, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Septima s.r.o., IČ: 087 74 196, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Oktáva s.r.o., IČ: 087 74 200, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Nona s.r.o., IČ: 087 74 218, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost RFP Decima s.r.o., IČ: 087 74 226, byla založena 13. prosince 2019. Základní kapitál společnosti činí 100.000 Kč, vlastní kapitál 100.000 Kč a bilanční suma 100.000 Kč. Tato společnost je SPV, prozatím bez přiděleného projektu. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 0 Kč.

Společnost Gentar s.r.o., IČ: 243 07 319, byla založena 4. června 2012. Základní kapitál společnosti činí 11.000.000 Kč, vlastní kapitál 24.245.000 Kč a bilanční suma 29.987.000 Kč. V této společnosti

vlastní emitent 50% podíl. Tato společnost se zabývá spotřebitelskými úvěry zajištěnými nemovitým majetkem. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 1.815.000 Kč.

Společnost KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČ: 042 12 819, byla založena 30. června 2015. Základní kapitál společnosti činí k 30. 6. 2020 2.100.000 Kč, k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2019 činil shodnou částku, vlastní kapitál činil k 30. 6. 2020 3.411.000 Kč, k 31. 12. 2018 činil 3.592.000 Kč a k 31. 12. 2019 4.519.000 Kč, bilanční suma činila k 30. 6. 2020 115.849.000 Kč, k 31. 12. 2018 činila 62.066.000 Kč a k 31. 12. 2019 85.474.000 Kč. Je úvěrovou společností zabývající se podnikatelskými úvěry zajištěnými nemovitým majetkem. Společnost poskytuje úvěry výhradně podnikatelským subjektům, a to vždy za předpokladu zajištění nemovitostí. Úvěry jsou poskytovány do hodnoty 70 % zajišťující nemovitosti, a to nejdéle na dobu pěti let. V roce 2018 poskytla společnost takové úvěry v souhrnné výši 60.458.000 Kč, v roce 2019 v souhrnné výši 53.071.000 Kč a v roce 2020 (do data vydání Základního prospektu) ve výši 65.109.000 Kč. Hospodářský výsledek společnosti za rok 2019 činil 1.025.000 Kč, v roce 2018 činil 96.000 Kč. Čistý obrat společnosti za rok 2019 činil 13.080.000 Kč a za rok 2018 11.693.000 Kč.

V souvislosti s činností společnosti Gentar s.r.o., IČ: 243 07 319 a společnosti KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČ: 042 12 819, Emitent prohlašuje, že on, ani žádná ze společností ve Skupině Emitenta, neposkytne po vydání tohoto Základního prospektu žádné peněžní prostředky těmto společnostem, případně jiným společnostem provádějícím některou z činností uvedených v § 2 odst. 2 písm. b) a c) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

Emitent do budoucna nevyklučuje založení dalších dceřiných společností či pořízení majetkové účasti ve společnosti spravující určitý projekt (SPV). Rovněž Emitent nevyklučuje majetkovou účast v jiném typu společností, které však vždy svou činností budou souviset s realitním trhem a developmentem.

Jak je uvedeno výše, Skupina Emitenta sestává především z SPV společností, a proto u Skupiny jako takové nelze hovořit o delší společné historii. Lze říci, že celá skupina Emitenta vzniká společně s aktivitou Emitenta.

Prostředky získané z Emisí dluhopisů budou tedy vždy investovány výhradně do projektů realizovaných přímo Emitentem, případně společností ve Skupině, tzn. buď do některé z již vzniklých společností ve Skupině nebo do tzv. SPV, která bude založena za účelem spravování konkrétního budoucího projektu, a ve které bude mít Emitent podíl. Emitent prohlašuje, že on, ani žádná ze společností ve Skupině Emitenta, neposkytne po vydání tohoto Základního prospektu žádné peněžní prostředky společnosti Gentar s.r.o., IČ: 243 07 319 a společnosti KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČ: 042 12 819, případně jiným společnostem provádějícím některou z činností uvedených v § 2 odst. 2 písm. b) a c) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

K datu vydání tohoto Prospektu není znám žádný konkrétní projekt společností ve Skupině, do kterého by měly být Emitentem investovány prostředky z Emisí dluhopisů, a to ani přímo ani formou úvěru či zápůjčky společnosti ve Skupině.

Níže Emitent uvádí nejvýznamější projekty Skupiny, které jsou v době vyhotovení Základního prospektu realizovány společnostmi ve Skupině Emitenta nebo byly Skupinou realizovány v nedávné době.

Loučná pod Klínovcem I. – jedná se o projekt výstavby bytového domu horského charakteru v sousedství zimního střediska Loučná pod Klínovcem s výhledem na Klínovec a Oberwiesenthal s Fichtelbergem na parcele o výměře 977 m². Objekt obsahuje 10 bytových jednotek o celkové výměře 469 m², 7 krytých parkovacích stání a 3 venkovní. Ke každé bytové jednotce náleží sklep.

Rozsah objektu je od 1. podzemního podlaží do 2. nadzemního podlaží. Projekt realizuje společnost RFP Ró s.r.o. Projekt je ve fázi rozestavěnosti.

Loučná pod Klínovcem II. – jedná se o projekt výstavby bytového domu horského charakteru v lokalitě Loučné pod Klínovcem s výhledem na Klínovec a Oberwiesenthal s Fichtelbergem na dvou parcelách o výměrách 1.052 m² a 145 m². Objekt obsahuje 13 bytových jednotek o celkové rozloze 477 m², 8 krytých parkovacích stání a 5 venkovních. Ke každé bytové jednotce náleží sklep. Rozsah objektu je od 1. podzemního podlaží až do 3. nadzemního podlaží. Projekt realizují společnosti RFP Omikron s.r.o. a RFP Sigma s.r.o. Projekt je ve fázi příprav k započetí výstavby.

Loučná pod Klínovcem III. – jedná se o projekt realizace výstavby bytového domu ve svahu v sousedství zimního střediska Loučná pod Klínovcem s výhledem na Klínovec a Oberwiesenthal s Fichtelbergem. Bytový dům se nachází na pozemku o celkové výměře 455 m². Jedná se o zděný třípodlažní objekt s plochou střešní konstrukcí, který bude vybudován na základové desce a pomocí opěrných zdí. Každé podlaží obsahuje jednu bytovou jednotku, dále je v objektu společná sauna a garáž. V přízemí se počítá se třemi parkovacími stáními a společným vchodem do objektu. Tento projekt, realizovaný společnostmi RFP Klínovec alfa s.r.o., RFP Klínovec beta s.r.o. a RFP Klínovec gama s.r.o., se v době vyhotovení Základního prospektu nachází ve fázi příprav k započetí výstavby.

Činžovní dům Malá Plynární - akvizice činžovního domu v městské části Praha 7 – Holešovice, v ulici Malá Plynární. Jedná se o projekt optimalizace stávajících nájemních smluv a následný prodej celého objektu. Tento projekt byl realizován společností RFP Kappa s.r.o., která v době vyhotovení Základního prospektu již není součástí Skupiny. Nemovitost byla prodána.

Činžovní dům Petra Slezáka - činžovní dům se nachází v městské části Praha 8 – Karlín v ulici Petra Slezáka. Projekt obsahuje kompletní rekonstrukci bytových jednotek a celého domu včetně půdní výstavby. V projektu vzniká rezidenční dům se 17 jednotkami o celkové výměře 988 m² čisté bytové plochy. Projekt byl realizován společností PAVO stavební a realitní spol. s r.o., která k datu vyhotovení Základního prospektu již není součástí Skupiny. V tomto případě došlo ke zpeněžení ve fázi projektu.

Činžovní dům Varšavská - akvizice činžovního domu bez půdního prostoru v lukrativní lokalitě pražských Vinohrad v ulici Varšavská. Následná investice do revitalizace bytových jednotek i společných prostor. Prodej po bytových jednotkách. Tento projekt byl realizován společností RFP Šafránka delta s.r.o., která v době vyhotovení Základního prospektu není součástí Skupiny. Nemovitost byla prodána po provedení revitalizace.

Činžovní dům Žateckých - akvizice podílu na činžovním domě v ulici Žateckých, v městské části Praha 4 – Nusle. Projekt spočívá ve vymezení a rekonstrukci 10 bytových jednotek a jejich následném prodeji v podobě družstevních podílů, možnost převodu do osobního vlastnictví. Tento projekt byl prodán po provedení rekonstrukce a nástavby. Projekt byl prováděn Bytovým družstvem Žateckých 16, které již není součástí Skupiny Emitenta.

Činžovní dům Sinkulova - akvizice činžovního domu v ulici Sinkulova v rezidenční čtvrti Praha 4 – Podolí. Revitalizace celého domu s přípravou výstavby půdních bytů a následný prodej celé nemovitosti včetně projektu. Tento projekt, vedený společností RFP Delta s.r.o., byl prodán před samotnou realizací, tedy ve fázi připraveného projektu a vyřizování stavebního povolení.

Činžovní dům Bořivojova 62 - akvizice činžovního domu v širším centru Prahy v Bořivojově ulici. Příprava na půdní výstavbu a následný prodej celého objektu. Tento projekt, vedený společností RFP Winehill s.r.o., byl prodán před samotnou realizací, jakožto připravený projekt.

Činžovní dům Bořivojova 88 - akvizice ½ činžovního domu v širším centru Prahy v Bořivojově ulici. Projekt spočívá v revitalizaci stávajících bytových jednotek a jejich následném prodeji. Výstavba nových bytových jednotek v půdní vestavbě. Tento projekt je zhotovován přímo Emitentem. Projekt se k datu zhotovení Základního prospektu nachází ve fázi výstavby. Projekt bude zpeněžen až po provedení stavebních prací.

Činžovní dům Na Výšinách - akvizice činžovního domu v Praze na Letné v ulici Na Výšinách. Rekonstrukce společných prostor, hmot a výplní domu, příprava projektu na výstavbu nových bytových jednotek v novém nadzemním podlaží a půdní vestavbě. Tento projekt byl veden přímo Emitentem a byl prodán před samotným zhotovením prací ve fázi připraveného projektu.

Činžovní dům Ječná - akvizice ½ činžovního domu včetně půdních prostor v centru Prahy v Ječné ulici. Rekonstrukce stávajících bytových jednotek, u kterých došlo v průběhu roku 2016 k prodeji, a příprava projektové dokumentace na vestavbu nových bytových jednotek v půdních prostorách na následný prodej projektu k realizaci. Tento projekt byl veden přímo Emitentem a byl prodán před samotným zhotovením prací ve fázi připraveného projektu.

V souvislosti s aktuální problematikou pandemie COVID-19 uvádí Emitent, že z počátku koronavirové krize zaznamenal její dopad na zpomalení aktivity na realitním trhu odrážející se v pomalejším odbytu Skupinou držaných nemovitostí. Reálně však na ekonomickou situaci Emitenta a společnosti ve Skupině nemělo toto zpomalení negativní vliv. Výhledově se Skupina soustředí především na vývoj cenové hladiny na trhu, jejíž znatelný pokles zatím nebyl zaznamenán.

Vzhledem k opětovně se zhoršující pandemické situaci v České republice je Emitent v případě potřeby připraven nechat většinu svých zaměstnanců a zaměstnanců Skupiny pracovat z domova. Pro případ stavebních prací má Skupina zajištěnou dostatečnou pracovní sílu, a tudíž Emitent v této oblasti nepředpokládá výrazný negativní dopad.

5.1.2. *Uvedení významných nových produktů nebo služeb*

Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu neuvádí na trh žádné nové služby ani produkty.

5.1.3. *Hlavní trhy, na kterých Emitent soutěží*

Emitent působí na realitním trhu na území České republiky, se zaměřením na trh rezidenčních nemovitostí.

Z důvodu plánovaných investic v České republice jsou dále uvedeny aktuální informace k vývoji české ekonomiky.

Česká ekonomika v minulých letech pokračovala v růstu. Tempo růstu české ekonomiky se však od roku 2017, kdy dosahovalo úrovně 4,4 %, postupně snižuje. V roce 2020 mělo dojít k dalšímu snížení tempa růstu HDP, ještě v únoru 2020 se očekával růst ve výši 2,1 %.⁵

K datu Základního prospektu se již očekává recese české ekonomiky v důsledku zasažení novým koronavirem. Prognózy očekávaného propadu české ekonomiky v důsledku onemocnění COVID-19 se značně liší a pohybují se od 4 % v optimistickém scénáři⁶ do 10 % v tom pesimistickém⁷. Dle

⁵ Česká ekonomika v loňském roce vzrostla o 2,4 procenta. www.kurzy.cz. 14.02.2020. <https://www.kurzy.cz/zpravy/530751-ceska-ekonomika-v-lonskem-roce-vzrostla-o-2-4-procenta/>

⁶ <https://www.cnb.cz/cs/verejnost/servis-pro-media/autorske-clanky-rozhovory-s-predstaviteli-cnb/T.-Holub-v-poradu-Udalosti-komentare-CNB-dnes-znovu-snizila-zakladni-urokovou-sazbu/>

posledních prognóz se HDP v České republice sníží v roce 2020 přibližně o 8 %. Během jarních měsíců byla velká část ekonomiky utlumena kvůli karanténním opatřením. Přestože byla omezení následně téměř zcela uvolněna, budou v následujících měsících negativně působit snížená zahraniční poptávka, zvýšená nezaměstnanost a zhoršený sentiment českých domácností i firem. Obnovený růst ekonomiky se očekává v roce 2021 ve výši 3,5 %. Odhaduje se, že k předkrizovým úrovním se domácí ekonomická aktivita vrátí koncem roku 2022.⁸

Popis trhů ve vztahu k Emisi dluhopisů je uveden v kapitole 7. *Údaje o trendech* tohoto oddílu Základního prospektu.

V souvislosti se současnou situací ohledně pandemie COVID-19 se mohou uvedené informace v následujících měsících výrazně změnit. V takovém případě vyhotoví Emitent Dodatek k základnímu prospektu.

Na realitním trhu v České republice panuje trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. dostupnost hypotečních úvěrů, která i přes opatření ČNB trvá, nebo snížená míra výstavby ve velkých městech a vyšší poptávka po investičních nemovitostech. Průměrné ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech. Realizované ceny se ve většině kategorií dostaly v roce 2017 nad úroveň svých předchozích cyklických maxim z roku 2008. Ceny rezidenčních nemovitostí stabilně rostly v ČR v celé první polovině roku 2018, přičemž tento trend pokračoval i ve druhé polovině roku 2018, i když v menší míře, což bylo způsobeno mimo jiné novým doporučením ČNB omezujícím dostupnost hypoték. Tento trend pokračoval i v roce 2019 a v prvním čtvrtletí roku 2020. Tempo růstu cen bytů ale nadále převyšovalo tempo růstu mezd, a příjmová dostupnost bydlení se tak dále zhoršovala. V souladu s tím vzrostl také odhad nadhodnocení cen bytů.

Situaci na realitním trhu v České republice však v tuto chvíli ovlivňuje koronavirová pandemie. Dle aktuálního Trend Reportu v oblasti realit publikovaného v dubnu 2020⁹ zůstává velkou otázkou, jak současná krize zahýbe s cenami nemovitostí. Viditelný nárůst počtu bytů určených k dlouhodobému pronájmu může mít za následek krátkodobý pokles cen u dlouhodobých nájmu. Vzhledem k akutnímu nedostatku bytů především v Praze však panuje názor, že ačkoli letos dochází k mírnému poklesu poptávky, bude se jednat spíše o krátkodobý výkyv. U prodejních cen se rovněž neočekávají žádné propady, spíše prodloužení prodeje a tlak na slevy z nabídkových cen. Poptávka oslabí, neboť lidé na nějakou dobu odloží nákup nemovitostí z důvodů obav a nejistoty. Omezená nabídka však může mít z dlouhodobého hlediska na ceny nemovitostí zcela opačný efekt. Co se týče investic, investoři, hledající výhodné příležitosti mají dostatek zdrojů a apetit nakupovat. Zdenka Klapalová, prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) k současné situaci uvádí „Sledujeme snahu všech aktérů trhu k návratu do normálu. Nemovitosti jsou z dlouhodobého hlediska vnímány jako stabilní investice. Domácí investoři nyní cítí šanci a aktivně trh sledují. To platí nejen pro regiony, kde je poptávka stále vysoká, ale i pro hlavní město. Prodávající zvažují ideální načasování, neboť by byli neradi vystaveni tlaku na slevu a akceptace podmínek kupujících. Transakce se ale nezastaví na dlouho. U některých produktů dojde k přiměřené korekci cen a prodávající tento fakt budou

⁷ <https://www.novinky.cz/ekonomika/clanek/ekonomika-klesne-o-10-procent-a-zvysi-se-nezamestnanost-tvrdi-ekonom-40317561>

⁸ Zpráva o inflaci III/2020, str. 18. ČNB. 13.08.2020. https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_inflaci/2020/2020_III/download/zoj_2020_III.pdf

⁹ <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>

akceptovat. Kupující naopak vnímají, že investice do nemovitostí skýtají z dlouhodobého hlediska jistotu¹⁰.“

Budoucí cenový vývoj na trhu nemovitostí, včetně těch rezidenčních tak bude záviset zejména na vývoji pandemie koronaviru, očekávání domácností ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoji úvěrových podmínek a míře nové výstavby.

5.2 Základ všech prohlášení Emitenta o postavení v hospodářské soutěži

Emitent nemá podle svých znalostí povědomí o tom, že by měl dominantní nebo významné tržní postavení na trhu.

6. Organizační struktura

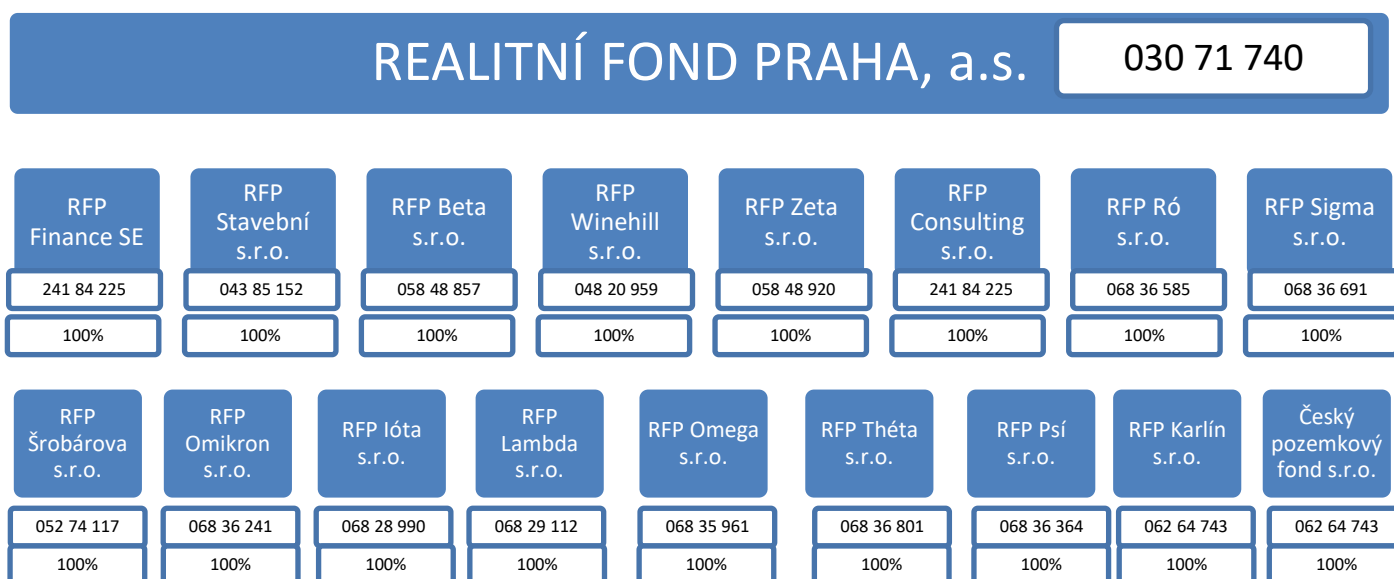
6.1 Popis skupiny, jíž je Emitent členem a postavení Emitenta ve skupině

Emitent je akciovou společností s 200 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč. Každý z akcionářů disponuje na valné hromadě Emitenta takovým počtem hlasů, kolik vlastní akcií. Hlasovací práva nejsou oddělena od obchodního podílu.

Emitent byl založen za účelem investování do realitních projektů. Kromě přímého investování bude Emitent dále poskytovat úvěry a půjčky společností ve Skupině za účelem financování konkrétních projektů Skupiny.

Skupinou se pro účely tohoto Základního prospektu rozumí Emitent, všechny společnosti, ve kterých má nebo bude mít Emitent přímý či nepřímý majetkový podíl, a další společnosti v nichž mají Společníci Emitenta majetkový podíl, a to tak jak je uvedeno ve schématu níže (dále jen „Skupina“).

Propojení jednotlivých členů skupiny Mateřské společnosti ke dni vyhotovení Základního prospektu vyplývá z následujícího schématu:



¹⁰ <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>

	Domy Bukovno s.r.o.	RFP Apartments s.r.o.	RFP Klínovec Alfa	RFP Klínovec Beta	RFP Klínovec Gama	Gentar s.r.o.	RFP Prima s.r.o.	RFP Sekunda s.r.o.	RFP Tercie s.r.o.
	70%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	100%	100%
Výše podílu RFP	082 21 588	075 23 980	081 18 426	081 18 493	081 18 523	243 07 319	087 74 129	087 74 137	087 74 145
	RFP Kvarta s.r.o.	RFP Kvinta s.r.o.	RFP Sexta s.r.o.	RFP Septima s.r.o.	RFP Oktáva s.r.o.	RFP Nona s.r.o.	RFP Decima s.r.o.	Kapitálový Fond Praha a.s.	ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.
	087 74 153	087 74 170	087 74 188	087 74 196	087 74 200	087 74 218	087 74 226	042 12 819	057 25 330
Výše podílu RFP	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Obr. č. 1: Schéma Skupiny

Komentář: Uvedené vlastnické podíly na obchodních společnostech odpovídají svojí výší v procentuálním vyjádření podílům na základním kapitálu obchodních společností a rovněž podílům společníků na hlasovacích právech.

6.2 Závislost na jiných subjektech ve Skupině

Emitent investuje do nemovitostí přímo nebo nepřímo prostřednictvím zápůjček a úvěrů poskytnutým společnostem ve Skupině či tzv. SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního projektu) a je tak ve velké míře závislý na investičních rozhodnutích těchto společností. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností financovaného člena Skupiny dostát svým dluhům, a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

K datu vydání Základního prospektu eviduje Emitent následující pohledávky za dceřinými společnostmi ze Skupiny vzniklé z poskytnutých úvěrů a zápůjček:

vydlužitel/úvěrovaný	částka	splatnost
RFP Consulting s.r.o.	1 091 000 Kč	01.03.2022
RFP Consulting s.r.o.	500 000 Kč	04.06.2021
RFP Zeta s.r.o.	500 000 Kč	10.07.2021
RFP stavební s.r.o.	10 580 830 Kč	28.03.2024
RFP Ró s.r.o.	2 260 000 Kč	01.02.2022
RFP Omikron s.r.o.	2 530 000 Kč	03.04.2022
RFP Sigma s.r.o.	2 702 000 Kč	03.04.2022
Domy Bukovno s.r.o.	657 000 Kč	31.12.2021
RFP Klínovec alfa s.r.o.	2 090 400 Kč	03.05.2022
RFP Klínovec beta s.r.o.	2 115 000 Kč	03.05.2022
RFP Klínovec gama s.r.o.	2 276 000 Kč	03.05.2022
RFP Šrobárova s.r.o.	1 724 997 Kč	09.12.2021
KFP	89 630 788 Kč	01.02.2021

Emitent prohlašuje, že on, ani žádná ze společností ve Skupině Emitenta, neposkytne po vydání tohoto Základního prospektu žádné peněžní prostředky společnosti Gentar s.r.o., IČ: 243 07 319 a společnosti KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČ: 042 12 819, případně jiným společností provádějícím některou z činností uvedených v § 2 odst. 2 písm. b) a c) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.

7. Údaje o trendech

7.1 Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a finanční výkonnosti Skupiny

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

7.2 Informace o všech známých trendech, nejistotách, poptávkách, dlužích nebo událostech

Na Emitenta působí kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde Emitent jako investor a budoucí vlastník nemovitostí hodlá působit, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytových a nebytových prostor.

V České republice se zatím nepotvrdil předpoklad poklesu cen realit. Nabídkové ceny bytů sice krátkodobě v dubnu poklesly, nicméně v květnu započal jejich opětovný nárůst. Průměrná nabídková cena bytů tak činila v květnu 2020 3,56 milionu korun.¹¹

Na realitním trhu v České republice panuje trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí. Toto je způsobeno několika faktory, mezi něž patří např. dostupnost hypotečních úvěrů, nebo snížená míra výstavby ve velkých městech a vyšší poptávka po investičních nemovitostech. ČNB navíc částečně uvolnila limity na hypotéky, když nastavila požadovaný poměr hypotečního úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti na 90 % a zrušila limit poměru měsíční splátky dluhu k čistému příjmu. ČNB se dále snaží podpořit úvěrování domácností bankami snížením povinné proticyklické kapitálové rezervy bank z 1 % na 0,5 %.¹²

Průměrné ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech. Realizované ceny se ve většině kategorií dostaly v roce 2017 nad úroveň svých předchozích cyklických maxim z roku 2008. Ceny rezidenčních nemovitostí stabilně rostly v ČR v celé první polovině roku 2018, přičemž tento trend pokračoval i ve druhé polovině roku 2018, i když v menší míře, což bylo způsobeno mimo jiné novým doporučením ČNB omezujícím dostupnost hypoték. Tento trend pokračoval i v roce 2019 a v prvním čtvrtletí roku 2020. Tempo růstu cen bytů ale nadále převyšovalo tempo růstu mezd, a příjmová dostupnost bydlení se tak dále zhoršovala. V souladu s tím vzrostl také odhad nadhodnocení cen bytů. Situaci na realitním trhu v České republice však v tuto chvíli ovlivňuje koronavirová pandemie. Dle aktuálního Trend Reportu v oblasti realit publikovaného v dubnu 2020¹³ zůstává velkou otázkou, jak současná krize zahýbe s cenami nemovitostí. Pokles cen se však do současné doby neprojevil. Viditelný nárůst počtu bytů určených k dlouhodobému pronájmu může mít za následek krátkodobý pokles cen u dlouhodobých nájmu. Vzhledem k akutnímu nedostatku bytů především v Praze však panuje názor, že ačkoli jistě

¹¹ Ceny bytů po měsíční pauze opět rostou. Hypoindex.cz. 15. 6. 2020. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/ceny-bytu-po-mesicni-pauze-opet-rostou/>

¹² <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>

¹³ <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>

letos dojde k určitému poklesu poptávky, bude se jednat spíše o krátkodobý výkyv. U prodejních cen se rovněž neočekávají žádné propady, spíše prodlužování prodeje a tlak na slevy z nabídkových cen. Poptávka oslabí, neboť lidé na nějakou dobu odloží nákup nemovitostí z důvodů obav a nejistoty. Omezená nabídka však může mít z dlouhodobého hlediska na ceny nemovitostí zcela opačný efekt. Co se týče investic, investoři, hledající výhodné příležitosti mají dostatek zdrojů a apetit nakupovat. Zdenka Klapalová, prezidentka Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) k současné situaci uvádí „Sledujeme snahu všech aktérů trhu k návratu do normálu. Nemovitosti jsou z dlouhodobého hlediska vnímány jako stabilní investice. Domácí investoři nyní cítí šanci a aktivně trh sledují. To platí nejen pro regiony, kde je poptávka stále vysoká, ale i pro hlavní město. Prodávající zvažují ideální načasování, neboť by byli neradi vystaveni tlaku na slevu a akceptace podmínek kupujících. Transakce se ale nezastaví na dlouho. U některých produktů dojde k přiměřené korekci cen a prodávající tento fakt budou akceptovat. Kupující naopak vnímají, že investice do nemovitostí skýtají z dlouhodobého hlediska jistotu¹⁴.“

Pokles poptávky po nemovitostech by mohl vést ke zpomalení monetizace Skupinou držných nemovitostí. Emitent však dle dostupných informací a dosavadní zkušenosti během pandemie COVID-19 nepředpokládá, že by měl být případný pokles dlouhotrvající, a že by výrazněji negativně ovlivnil podnikání Skupiny.

Na počátku koronavirové krize zaznamenal Emitent krátkodobé zpomalení aktivity na realitním trhu. Reálně však na ekonomickou situaci Emitenta a společností ve Skupině nemělo toto zpomalení negativní vliv. Emitent se výhledově soustředí především na vývoj cenové hladiny na trhu, jejíž znatelný pokles zatím nebyl Emitentem zaznamenán. Z důvodu koronavirové pandemie přistoupil Emitent k nerozdělení vyprodukovaného zisku, jež byl tak ponechán v rezervních fondech. Rovněž Emitent v rámci příprav na případný ekonomický pokles přistoupil k navýšení vlastního kapitálu Emitenta na částku 75 mil. Kč. Emitent dále splatil své závazky u investičních fondů a v době vydání Základního prospektu nemá žádné otevřené úvěry u bankovních institucí. Vzhledem k opětovně se zhoršující pandemické situaci v České republice je Emitent v případě potřeby připraven nechat většinu svých zaměstnanců a zaměstnanců Skupiny pracovat z domova. Pro případ stavebních prací má Skupina zajištěnou dostatečnou pracovní sílu, a tudíž Emitent v této oblasti nepředpokládá výrazný negativní dopad.

Vliv na hospodářský výsledek Skupiny by mohl mít případný pokles nabídkových cen nemovitostí. Tento pokles by znamenal snížení předpokládaného zisku z prodeje dané nemovitosti oproti původním předpokladům. Předpoklad poklesu cen nemovitostí se však do data vydání Základního prospektu neprojevil. Naopak ceny nemovitostí jsou stále na vzestupu. Emitent tak neočekává významný dopad případného poklesu nabídkových cen.

Budoucí cenový vývoj na trhu nemovitostí, včetně těch rezidenčních tak bude záviset zejména na vývoji pandemie koronaviru, očekávání domácností ohledně dalšího zhodnocení nemovitostí, vývoji úvěrových podmínek a míře nové výstavby.

8. Prognózy nebo odhad zisku

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

¹⁴ <http://artn.cz/trend-report/tr-2020/>

9. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Emitent je akciovou společností založenou podle českého práva. Orgány Emitenta jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta. Valná hromada je schopná usnášení, jsou-li přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu. Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, stanovy nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, jenž řídí činnost společnosti. Za společnost jedná představenstvo a zastupuje ji navenek každý člen představenstva samostatně. Představenstvo rozhoduje ve všech záležitostech společnosti, pokud nejsou vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo společnosti má tři členy, kteří jsou voleni a odvolávání valnou hromadou.

Dozorčí rada Emitenta má jednoho člena. Členem dozorčí rady může být pouze fyzická osoba. Člen dozorčí rady nesmí být zároveň členem představenstva, prokuristou Společnosti nebo osobou oprávněnou podle zápisu v obchodním rejstříku jednat jménem Společnosti. Funkční období člena dozorčí rady je pět let. Opětovná volba člena dozorčí rady je možná.

9.1 Jména členů orgánů Emitenta

PhDr. Daniel Klega, MSc.

předseda představenstva

Datum narození: 7. května 1985

Pracovní adresa: Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 6. června 2019

PhDr. Daniel Klega, MSc. je předsedou představenstva Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení Emitenta.

Kompletní přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech mimo Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

	Název firmy	IČO	Funkce	Přímá majetková účast
1.	RFP Consulting s.r.o.	241 84 225	Jednatel	-
2.	Klegs SE	242 34 699	Člen představenstva	100%
3.	Gentar s.r.o.	243 07 319	Jednatel	-
4.	RFP Finance, SE	241 24 940	Člen představenstva	-
5.	APING a.s.	036 05 159	Člen představenstva	-
6.	DŘEVO VYSOČINA a.s.	037 59 687	Člen představenstva	-
7.	KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	042 12 819	Předseda představenstva	-
8.	RFP stavební s.r.o.	043 85 152	Jednatel	-
9.	RFP beta s.r.o.	043 85 144	Jednatel	-

10.	RFP Winehill s.r.o.	048 20 959	Jednatel	-
11.	RFP Šrobárova s.r.o.	052 74 117	Jednatel	-
12.	House Heroes s.r.o.	049 06 721	Jednatel	100%
13.	ČESKÝ REALITNÍ FOND a.s.	057 25 330	Statutární ředitel, člen správní rady	-
14.	Český pozemkový fond s.r.o.	058 48 938	Jednatel	-
15.	RFP Karlín s.r.o.	062 64 743	Jednatel	-
16.	RFP Psi s.r.o.	068 36 364	Jednatel	-
17.	RFP Omikron s.r.o.	068 36 241	Jednatel	-
18.	RFP Omega s.r.o.	068 35 961	Jednatel	-
19.	RFP Théta s.r.o.	068 36 801	Jednatel	-
20.	RFP Ró s.r.o.	068 36 585	Jednatel	-
21.	RFP Sigma s.r.o.	068 36 691	Jednatel	-
22.	RFP Tau s.r.o.	068 29 180	Jednatel	-
23.	RFP Ióta s.r.o.	068 28 990	Jednatel	-
24.	RFP Lambda s.r.o.	068 29 112	Jednatel	-
25.	RFP Apartments s.r.o.	075 23 980	Jednatel	-
26.	Klegs Real Estate s.r.o.	075 07 054	Jednatel	100%
27.	Gentar RFP s.r.o.	079 19 921	Jednatel	-
28.	Klegs gama s.r.o.	079 96 489	Jednatel	-
29.	Klegs beta s.r.o.	079 96 365	Jednatel	-
30.	Klegs alfa s.r.o.	079 96 268	Jednatel	-
31.	RFP Klínovec beta s.r.o.	081 18 493	Jednatel	-
32.	RFP Klínovec gama s.r.o.	081 18 523	Jednatel	-
33.	RFP Klínovec alfa s.r.o.	081 18 426	Jednatel	-
34.	Domy Bukovno s.r.o.	082 21 588	Jednatel	-
35.	Klegs tercie a.s.	082 44 464	Statutární ředitel	100%
36.	Klegs prima a.s.	082 44 669	Statutární ředitel	100%
37.	Klegs secunda a.s.	082 44 570	Statutární ředitel	100%

Tab. č. 1: Přehled majetkové a osobní účasti PhDr. Daniela Klega, MSc.

Mgr. Martin Rezek, LL.B.

místopředseda představenstva

Datum narození: 6. října 1983

Pracovní adresa: Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 6. června 2019

Mgr. Martin Rezek, LL.B. je místopředsedou představenstva Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení společnosti.

Kompletní přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech mimo Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

	Název firmy	IČO	Funkce	Přímá majetková
--	-------------	-----	--------	-----------------

				účast
1.	RFP Consulting s.r.o.	241 84 225	Jednatel	-
2.	A-RATIO SE	291 52 453	Člen představenstva	-
3.	DELECTA, SE	023 31 748	Člen dozorčí rady	-
4.	MICRODATA – MANAGEMENT s.r.o.	602 00 316	Jednatel	100%
5.	Rychle uklidit s.r.o.	282 57 189	Jednatel	100%
6.	INTEGRALICA a.s.	271 56 206	Člen dozorčí rady	-
7.	Teposat s.r.o.	282 23 241	Jednatel	100%
8.	CCAT Holding, a.s.	278 87 952	Člen dozorčí rady	-
9.	ASPECTIO a.s.	285 32 287	Člen představenstva	100%
10.	U Australského Tučňáka s.r.o.	290 44 685	-	50%
11.	INADES, SE	242 95 752	Člen představenstva	-
12.	Great Water, SE	247 96 336	Člen představenstva	-
13.	VTE Vlčkovice s.r.o.	274 99 642	Jednatel	-
14.	Ratbat s.r.o.	023 71 014	Jednatel	-
15.	DOD Logistic SE	031 17 341	Člen představenstva	-
16.	NEW BLUE s.r.o.	036 30 463	Jednatel	-
17.	POLOPOS a.s.	036 13 526	Člen představenstva	-
18.	U:fon a.s.	242 62 137	Člen dozorčí rady	-
19.	RELAX MoMa spol. s r.o.	021 31 609	Jednatel	100%
20.	Clayborn s.r.o.	023 79 350	Jednatel	100%
21.	PYROCOOL s.r.o.	024 41 471	Jednatel	-
22.	KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	042 12 819	Místopředseda představenstva	-
23.	RFP Šrobárova s.r.o.	052 74 117	Jednatel	-
24.	Rezek a Prunner a.s.	048 52 257	Člen představenstva	-
25.	Tubulus s.r.o.	064 13 862	Jednatel	100%
26.	Rezek a partneři, advokátní kancelář s.r.o.	079 96 403	Jednatel	100%
27.	RFP Klínovec beta s.r.o.	081 18 493	Jednatel	-
28.	RFP Klínovec gama s.r.o.	081 18 523	Jednatel	-
29.	RFP Klínovec alfa s.r.o.	081 18 426	Jednatel	-
30.	RFP Psi s.r.o.	068 36 364	Jednatel	-
31.	RFP Omikron s.r.o.	068 36 241	Jednatel	-
32.	RFP Omega s.r.o.	068 35 961	Jednatel	-
33.	RFP Théta s.r.o.	068 36 801	Jednatel	-
34.	RFP Ró s.r.o.	068 36 585	Jednatel	-
35.	RFP Sigma s.r.o.	068 36 691	Jednatel	-
36.	RFP Tau s.r.o.	068 29 180	Jednatel	-
37.	RFP Ióta s.r.o.	068 28 990	Jednatel	-

38.	RFP Lambda s.r.o.	068 29 112	Jednatel	-
39.	Rosea Mannulus s.r.o.	077 09 871	Jednatel	100%
40.	Feles Auri s.r.o.	077 09 625	Jednatel	100%
41.	Puer Argentum s.r.o.	077 09 714	Jednatel	100%
42.	Nigrarum Ovium s.r.o.	077 09 609	Jednatel	100%

Ing. Petr Oubrecht*člen dozorčí rady*

Datum narození: 14. listopadu 1962

Pracovní adresa: Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Den vzniku funkce: 6. června 2019

Ing. Petr Oubrecht je člen dozorčí rady Emitenta.

Kompletní přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech mimo Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu:

	Název firmy	IČO	Funkce	Přímá majetková účast
1.	ANEHMA s.r.o.	248 07 541	Jednatel	50%
2.	XENIOS, SE	289 57 946	Prokurista	-
3.	DELECTA, SE	023 31 748	Člen představenstva	-
4.	Bellini Design s.r.o.	066 90 386	Jednatel	100%
5.	KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s.	042 12 819	Člen dozorčí rady	-

Tab. č. 3: Přehled majetkové a osobní účasti Ing. Petra Oubrechty. – z obchod. Rejstříku

9.2 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom střetu zájmu mezi povinnostmi členů řídicího orgánu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, vyjma jejich zájmu na hospodářském výsledku Skupiny jako celku. Členové představenstva Emitenta jsou zároveň jeho akcionáři, a proto mají zájem na hospodářském výsledku Emitenta. Vzhledem ke skutečnosti, že členové představenstva Emitenta jsou zároveň společníky dalších společností ve Skupině, hrozí riziko, že upřednostní zájmy Skupiny před zájmy Emitenta.

10. Hlavní akcionáři**10.1 Ovládání Emitenta**

Emitent je ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu ovládán dvěma akcionáři. PhDr. Daniel Klega, MSc., nar. 7. 5. 1985, bytem Senovážné náměstí 994/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, vlastní 50 % akcií Emitenta, což činí 100 kmenových akcií. Mgr. Martin Rezek, LL.B., nar. 6. 10. 1983, bytem Žateckých 1091/16, Nusle, 140 00 Praha 4, vlastní 50 % akcií emitenta, což činí 100 kmenových akcií.

Práva a povinnosti akcionářů se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a stanovami. Akcionář společnosti má právo podílet se na řízení společnosti prostřednictvím hlasování na valné hromadě společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

Přímou kontrolu nad Emitentem mají jeho dva akcionáři. Povaha přímé kontroly je dána vlastnickým právem akcionářů k veškerým akciím Emitenta. Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

10.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností REALITNÍ FOND PRAHA a.s., se sídlem Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 030 71 740, LEI 315700ICV2XMLH82Z670, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 19793 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je druhým dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2020.

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Doplňk dluhopisového programu**“).

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem vlastními silami anebo prostřednictvím manažera Emise, společnosti CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, LEI 31570010000000043551, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Manažer emise**“). Manažer emise může být Emitentem změněn. Nebude-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude Manažer emise také administrátorem Emise, který bude zajišťovat činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníkům kupónů, jsou-li vydávány, způsobem popsaným níže v tomto prospektu.

Určenou provozovnou se rozumí provozovna Administrátora stanovená v Doplnku dluhopisového programu, bude-li pro danou emisi určen Administrátor. Nebude-li pro danou emisi určen Administrátor, rozumí se Určenou provozovnou sídlo Emitenta.

ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů). V případě přijetí Emitenta na regulovaný trh cenných papírů vykonává ČNB dohled nad plněním informačních a dalších povinností Emitenta kótovaného cenného papíru.

ČNB posoudila Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Emisní podmínky budou pro každou konkrétní Emisi dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplnkem dluhopisového programu. V tomto Doplnku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které buď nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek, nebo budou pro takovou Emisi upraveny odlišně od Emisních podmínek.

V případě veřejné nabídky nebo žádosti o přijetí na regulovaný trh bude Doplněk dluhopisového programu součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou Emisi dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“). Příslušné Konečné podmínky mohou jednat upravit, která z variant předpokládána Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a

upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky, příp. přijetí na regulovaný trh.

Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou oprávněnou osobou, identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN, případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

1. Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**listinné Dluhopisy**“) nebo jako zaknihované cenné papíry, jejichž forma je dána zápisem v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů (dále také jen „**zaknihované Dluhopisy**“), s tím že jejich podoba a forma u listinných dluhopisů budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

V příslušném Doplňku dluhopisového programu bude dále stanoven ISIN, jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní), měna Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat listinné Dluhopisy jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé Dluhopisy. V případě, že budou Dluhopisy vydány jako hromadné listiny, má jejich vlastník právo požádat Emitenta o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy. Žádost vlastníka o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy musí být Emitentovi doručena písemně. Emitent je povinen vyhovět žádosti vlastníka do 30 dnů od jejího obdržení. Emitent je povinen písemně vyzvat vlastníka k převzetí jednotlivých Dluhopisů. Dluhopisy budou vlastníkovi předány pouze oproti vrácení hromadné listiny.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů.

Emitent může využít práva vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování. V takovém případě bude v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoven limit případného překročení předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.

Emitent v takovém případě určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení jednotlivých splátek jmenovité hodnoty Dluhopisu nebo splacení Dluhopisu.

Název každé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

1.2.1. Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v zaknihované podobě je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, je-li pro danou emisi určen, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobně platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě zaknihovaných Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových zaknihovaných Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka. Obdobně platí též pro převoditelnost Kupónů, jsou-li vydávány.

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v listinné podobě je osoba, která je uvedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeném Emitentem (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). V případě, že bude pro konkrétní emisi Dluhopisů určen Administrátor, bude tato povinnost svěřena jemu. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v seznamu Vlastníků dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobně platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přecházejí jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů. Jakákoli změna v seznamu Vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v seznamu Vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

1.2.2. *Převoditelnost Dluhopisů*

Převoditelnost Dluhopisů ani Kupónů (jsou-li vydávány) není nijak omezena.

1.3 Oddělení práva na výnos

Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (dále také jen „**Kupóny**“), s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, bude vždy uvedena v Doplnku dluhopisového programu. Budou-li Kupóny vydány, budou vydány ve stejné podobě jako Dluhopisy příslušné emise.

1.4 Dluh Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu jeho Vlastníkovi a poměrný úrokový výnos, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové výnosy, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu, (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu), v souladu s těmito Emisními podmínkami ve znění Doplnku dluhopisového programu a Zákonem o dluhopisech.

Diskontní sazba znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

1.5 Rating

Emitentovi nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely tohoto Dluhopisového programu bude ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta uděleno.

Informace o případném ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz

2.1 Datum emise; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Datum emise každé Emise dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších). Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování Emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů.

Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané Emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti Dluhopisů v ostatních případech.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané Emise dluhopisů.

Pro účely tohoto článku znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné Emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplňku dluhopisového programu a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování Emise dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v Doplňku dluhopisového programu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

3. Status

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy závazky z Dluhopisů (všechny peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu), jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (pari passu) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů a Vlastníky kupónů (jsou-li vydávány) stejné Emise dluhopisů stejně.

4. Povinnosti Emitenta

Kterýkoliv Vlastník dluhopisů může písemným oznámením určeným Emitentovi požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž je vlastníkem, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu z těchto Dluhopisů v případě, že dojde k realizaci zajištění dle odst. 4.1 tohoto článku nebo nebude dodržena kterákoliv z dalších níže uvedených povinností (Případ neplnění povinností):

4.1 Realizace zajištění

Jakýkoliv oprávněný věřitel zahájí realizaci zajištění poskytnutého Emitentem za závazky Emitenta k vymožení pohledávky ve výši přesahující 50.000.000 Kč a příslušné řízení o realizaci zajištění nebude

zastaveno do 30 kalendářních dní. To neplatí v případě, bude-li prokázáno, že zahájení takové realizace zástavního práva bylo neoprávněné či šikanózní.

4.2 Omezení převodu aktiv

Emitent neprodá, nedaruje ani jinak nezcedí, nepronajme či nepropachtuje svá aktiva třetí osobě mimo skupinu za jiných než tržních podmínek v daném místě a čase.

4.3 Omezení přeměn

Emitent je oprávněn se účastnit fúze, sloučení, rozdělení či jiné přeměny a nebo uskutečnit změnu své právní formy pouze za podmínky, že v takovém případě nedojde k takové situaci, že by ovládající osoby Emitenta již nadále nebyly jeho ovládajícími osobami.

4.4 Omezení výplat

Emitent se zavazuje a zároveň zajistí, že on, ani jakýkoliv člen Skupiny do úplného splacení všech emitentových dluhů z Dluhopisů

- i. nevyplatí svým akcionářům jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu nebo jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta v celkové souhrnné výši přesahující 10.000.000 Kč za každých 12 měsíců doby existence dluhopisů;
- ii. neprovede žádnou platbu v souvislosti s umořením jakýchkoliv svých dluhů vůči osobám ovládající emitenta přesahující 10.000.000 Kč za každých 12 měsíců doby existence dluhopisů.

Body i. a ii. neplatí, pokud ukazatel čisté finanční zadluženosti bude po zaúčtování operací dle bodů i. a ii. pod 80 %.

Výpočet čisté finanční zadluženosti:

Čistá finanční zadluženost je pro účely tohoto odstavce vypočtena ze součtu jednotlivých účetních skupin z finančních výkazů Emitenta a všech jeho Dceřiných společností a je výsledkem následujícího výpočtu:

Dlouhodobé půjčky a úvěry + Krátkodobé půjčky a úvěry – (mínus) Peníze a peněžní ekvivalenty. (také jen „**Čistá finanční zadluženost**“) s tím, že pasiva vznikající vydáním a upsáním Dluhopisů se stanovují jako emisní kurz Dluhopisů ke Dni emise. Do dlouhodobých půjček a úvěrů a krátkodobých půjček a úvěrů nebudou zohledněny jakékoliv půjčky a úvěry v rámci Skupiny.

Ukazatel čisté finanční zadluženosti znamená, k Rozhodnému datu, poměr (a) Čisté finanční zadluženosti k (b) hodnotě celkových aktiv zjištěných prostým součtem aktiv Emitenta a všech Dceřiných společností Emitenta (také jen „**Ukazatel čisté finanční zadluženosti**“), přičemž do výpočtu celkových aktiv budou zohledněny znalecké posudky na přecenění jednotlivých aktiv (zejména pro nemovitosti zohledňující již vyložené investiční a projektové náklady včetně soft-costs, které zhodnocují nebo v budoucnu zhodnotí takové nemovitosti, na bázi reziduální hodnoty) k datu ukončení účetního období jednotlivých dceřiných společností. Ukazatel čisté finanční zadluženosti se vypočítá z posledních dostupných účetních výkazů o Čisté finanční zadluženosti a aktivech Emitenta a Dceřiných společností Emitenta, vždy k poslednímu dni každého kalendářního roku (také jen „**Rozhodné datum**“), po dobu existence dluhopisových emisí z Dluhopisového programu. Vyhotovení výpočtu Ukazatele čisté finanční zadluženosti bude provedeno vždy do 30 dnů ode dne vyhotovení potřebných účetních výkazů za dané účetní období.

Dceřiná společnost znamená jakoukoliv osobu, v níž má Emitent přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo

jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami Emitenta v souladu s českými účetními standardy (také jen „**Dceřiná společnost**“).

4.5 Podřízenost

Emitent se zavazuje a zároveň zajistí, že veškeré jeho nové závazky vůči firmám ve skupině nebo vůči Ovládajícím osobám budou podřízeny dluhům z Dluhopisů.

4.6 Ziskovost projektu

Emitent se zavazuje investovat pouze do takových projektů, jejichž ziskovost bude kalkulována nejméně na 15 %.

4.7 Přímé investování

Emitent se zavazuje, že financované projekty bude realizovat výhradně buď sám napřímo nebo prostřednictvím SPV, ve kterých bude mít podíl o velikosti alespoň 50 %.

4.8 Soulad projektu s územním plánem

Emitent se zavazuje, že jím uvažované projekty budou vždy v souladu s územně plánovací dokumentací platné v dané oblasti. Emitent ani společnosti ve Skupině tedy nebudou investovat do spekulativních projektů, které by vyžadovaly prvotně změnu územního plánu.

Pro účely předčasného splacení Dluhopisů dle tohoto článku se přiměřeně užijí ustanovení článku 9 Emisních podmínek.

5. Výnos Dluhopisů

5.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

Dluhopisy označené v příslušném Doplňku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplňku dluhopisového programu.

„**Datem počátku prvního výnosového období**“ je datum Emise. Výnos bude narůstat rovnoměrně od Data počátku prvního výnosového období (včetně tohoto dne) do prvního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu nejdříve následujícího po Datu počátku prvního výnosového období (bez tohoto dne) a dále pak vždy od posledního Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (včetně tohoto dne) do následujícího Dne vzniku nároku na výplatu výnosu (bez tohoto dne) (dále jen „**Výnosové období**“), při stanovené úrokové sazbě stanovené v Doplňku dluhopisového programu.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně nejpozději do 15 kalendářních dnů po skončení Výnosového období, v souladu s těmito Emisními podmínkami (dále jen „**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Výnosové období může být roční, pololetní, čtvrtletní, nebo měsíční. Výnosové období pro konkrétní Emisi dluhopisů bude stanoveno v Doplňku dluhopisového programu.

Dluhopisy přestanou být úročeny Datem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní (dále také „**Technická lhůta**“). V takovém případě bude po uplynutí

Technické lhůty nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Dle tohoto nařízení úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Pro druhé pololetí roku 2020 je dle této metodiky sazba ročního úroku z prodlení rovna 8,25 %.

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

5.2 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a jeho emisním kurzem.

Jestliže po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení částky (jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní („Technická lhůta“), pak bude po uplynutí této Technické lhůty nabíhat k této částce úrok při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů. Pro druhé pololetí roku 2020 je dle této metodiky roční úrok z prodlení roven 8,25 %.

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

5.3 Zlomek dní

„Zlomek dní“ znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

(a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“, resp. „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);

(b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365 nebo Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;

(c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360;

(d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30/360“ nebo „360/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrok stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrok stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);

(e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, jak je tento den označen v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s administrátorem, bude-li tato uzavřena. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (Amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

6.1.1. *Amortizované dluhopisy*

Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově.

Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů.

Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období.

Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané Emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní Emisi dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno Vlastníkům způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech Dluhopisů dané Emise v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti konkrétní Emise, budou Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Pokud k Dluhopisům dané Emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného Kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena vlastníkovému Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu. Hodnotou nevráceného kupónu se rozumí poměrná část úrokového výnosu narostlého na předčasně splacených Dluhopisech od Data emise (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne).

6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise s výjimkou dle článku 9. těchto Emisních podmínek.

6.4 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.

6.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

6.6 Domněnka splacení

Je-li pro danou Emisi určen Administrátor, pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) a celou částku naběhlých úrokových výnosů, jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu, pak budou tyto Dluhy pro účely článku 6. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

6.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

Je-li pro danou Emisi určen Administrátor, pak s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

7. Platby

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů nebo Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů (pokud je relevantní) a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Emitent bude výplaty provádět sám, nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou Emisi určen.

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý důsledku takového posunu.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET.

7.3 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy

7.3.1 *Listinné Dluhopisy*

V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů na řad (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu

úrokového výnosu. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které odevzdají příslušný Kupón.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

V případě listinných Dluhopisů na řad budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů na řad (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby dle předchozího odstavce, Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů v případě listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

7.3.2. *Zaknihované Dluhopisy*

Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“) a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos pak osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Kupónů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisu v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Dnem výplaty bude v tomto případě Den výplaty úroků.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně

následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená den, který o třicet kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

7.4 Provádění plateb

Emitent (Administrátor, je-li pro danou Emisi určen) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, případně na účet vedený v některé ze zemí Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska a Monaka.

Emitent (Administrátor je-li pro danou Emisi určen) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen) na korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny Administrátora, je-li pro danou Emisi určen) věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) platbu provést a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tří měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „**Instrukce**“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta (Administrátora, je-li pro danou Emisi určen), přičemž Emitent (Administrátor, je-li pro danou Emisi určen) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent (Administrátor, je-li pro danou Emisi určen) zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen), spolu s Instrukcí jako její nedílnou

součástí doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Emitent (Administrátor, je-li pro danou Emisi určen) a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent (Administrátor, je-li pro danou Emisi určen) může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent (Administrátor, je-li pro danou Emisi určen) může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou Emisi určen) povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

V případě zaknihovaných Dluhopisů nebo zaknihovaných Kupónů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen) doručena nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Ohledně listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen) doručena (i) nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu nebo listinného Kupónu, (ii) v příslušný Den výplaty v ostatních případech.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy nebo zaknihovanými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku, a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou Emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy, listinnými Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku a pokud je v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li pro danou Emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Výplata bude provedena pátý Pracovní den poté, co Emitent (Administrátor, je-li pro danou Emisi určen) obdrží řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.

Emitent ani Administrátor, je-li pro danou Emisi určen, nejsou odpovědni za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

8. Zdanění

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Problematika zdanění v jednotlivých zemích, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny, je blíže popsána v oddílu VI. ZDANĚNÍ tohoto Základního prospektu.

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů

9.1 Případy neplnění dluhů

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ neplnění dluhů**“):

(a) *Prodlení s peněžitým plněním*

jakákoli platba související s Dluhopisy nebo Kupóny (jsou-li vydávány) nebude provedena v souladu s těmito Emisními podmínkami a takové porušení zůstane nenapraveno déle než patnáct Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny Administrátora (je-li určen); nebo

(b) *Porušení jiných povinností z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než povinnost uvedenou výše v odst. (a) tohoto článku 9.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně povinností uvedených v článku 4 těchto Emisních podmínek) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než šedesát dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (je-li určen); nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)*

jakékoli Dluhy Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Případ porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) je v případě Emitenta nižší než 30 mil. Kč (slovy: třicet milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit;

(„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.); nebo

(d) *Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.*

Nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu, tj. déle než 3 měsíce, plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení

Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

(e) *Přeměny*

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu obchodního závodu či jeho části přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu podniku či jeho části není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze předem takovou přeměnu Emitenta nebo převod obchodního závodu či jeho části schválí; nebo

(f) *Změna předmětu podnikání*

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost a/nebo Emitent pozbyde jakékoli povolení, souhlasy a licence, které jsou nezbytné k vykonávání jeho hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

(g) *Porušení soudních rozhodnutí*

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu převyšujícího částku 100 mil. Kč (slovy: sto milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;

pak:

- (a) může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen), (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek. Pokud k Dluhopisům dané Emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi dluhopisu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se Oznámení o předčasném splacení týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu; nebo
- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným

Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen) (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcizí, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s článkem 8.2 těchto Emisních podmínek.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů po dni, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi do Určené provozovny (je-li určen) příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

9.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi na jeho korespondenční adresu (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, je-li určen) dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

10. Promlčení

Práva z Dluhopisů a z Kupónů se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

11. Administrátor

11.1 Administrátor

11.1.1. *Administrátor a Určená provozovna*

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent však může pro konkrétní Emisi pověřit výkonem činnosti administrátora spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, v kterémžto případě bude tato uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) způsobem popsaným v tomto prospektu.

Bude-li pro danou Emisi určen Administrátor, pak bude v Doplněku dluhopisového programu stanovena určená provozovna Administrátora (také jen „**Určená provozovna**“).

11.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Bude-li pro danou Emisi určen Administrátor, pak si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

11.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

Je-li pro danou Emisi určen Administrátor, pak tento jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

12. Změny a vzdání se nároků

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak se Emitent a Administrátor mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů vlastníků a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

13. Oznámení a zveřejňování dokumentů

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, www.rfp.cz v části, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných dluhopisech.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu Emitenta:

Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále jen „**Korespondenční adresa emitenta**“)

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku.

Na webových stránkách Emitenta, www.rfp.cz v sekci pro investory, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

14. Schůze Vlastníků dluhopisů

14.1 Působnost a svolání Schůze

14.1.1. *Právo svolat Schůzi*

Emitent může svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „Schůze“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi pouze v případech uvedených níže v článku 14.1.2 těchto Emisních podmínek. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen) (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Emise dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou Emisi určen) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

14.1.2. *Schůze svolávaná Emitentem*

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případech uvedených níže v tomto článku 14.1.2 (dále jen „**Změny zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje;
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu;
- (d) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než šedesát dnů ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;

14.1.3. *Oznámení o svolání Schůze*

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na jeho Korespondenční adresu Emitenta (adresu Určené provozovny, je-li pro danou Emisi určen Administrátor) nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

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, 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.

14.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

14.2.1. *Zaknihované dluhopisy*

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře ke konci sedmého dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na Schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prvé uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě věrohodné pro Emitenta (Administrátora, je-li pro danou Emisi určen). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

14.2.2. *Listinné Dluhopisy*

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 den konání Schůze (sedmý den přede dnem konání Schůze je v případě vydání listinných Dluhopisů nazýván také 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 pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

14.2.3. *Hlasovací právo*

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

14.2.4. *Účast dalších osob na Schůzi*

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li pro danou Emisi určen), Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem (je-li pro danou Emisi určen).

14.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

14.3.1. *Usnášeníschopnost*

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje

více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku 14.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li pro danou Emisi určen), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 14.3.1 nezapočítávají.

14.3.2. *Předseda Schůze*

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

14.3.3. *Společný zástupce*

K datu Základního prospektu není ustanoven společný zástupce ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech. Schůze může usnesením ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce podle ustanovení § 24, odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. V případě ustanovení Společného zástupce budou smlouvy upravující tuto formu zastoupení zveřejněny na webových stránkách Emitenta www.rfp.cz.

V případě ustanovení je společný zástupce v souladu s § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- (a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy,
- (b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

Při výkonu oprávnění podle bodů a) až c) předchozího odstavce se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce.

Rozhodne-li Schůze o jmenování nebo o změně Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Rozhodnutí Schůze musí obsahovat údaje nutné i identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo písemnou smlouvou uzavřenou s Emitentem.

14.3.4. *Rozhodování Schůze*

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 14.1.2 (a) (*změna Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

14.3.5. *Odročení Schůze*

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

14.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

14.4.1. *Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze*

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze požadovat vyplacení (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13. těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou Emisi určen), jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet dní po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

14.4.2. *Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů*

Nesouhlasí-li Schůze se Změnami zásadní povahy uvedenými v článku 14.1.2 písm. (b) až (d) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Žádost dle předchozí věty je třeba učinit do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou Emisi určen). Emitent je povinen v takovém případě splatit

Žadatelé příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do třiceti dnů ode dne doručení Žádosti (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

14.4.3. *Náležitosti Žádosti*

V Žádosti podle článků 14.4.1 a 14.4.2 těchto Emisních podmínek, je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou Emisi určen) i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 8 těchto Emisních podmínek.

14.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na Korespondenční adresu Emitenta (Administrátorovi na adresu Určené provozovny, byl-li pro danou Emisi určen). Emitent je povinen do třiceti dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora, je-li pro danou Emisi určen) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Ustanovení článku 14.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

14.6 Společná Schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle článku 14.1.2. písm. (b) až (d) svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášedischopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých Emisí dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové Emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých Emisí dluhopisů.

15. Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny místně příslušným soudem.

V. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahujících finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujících konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných konečných podmínkách.

KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 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**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s. se sídlem Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, IČ 030 71 740, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, sp. zn. 19793, LEI 315700ICV2XMLH82Z670 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2020/141521/570 ze dne 27. 11. 2020, které nabylo právní moci dne 16. 12. 2020, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta nebo Dluhopisů, které jsou předmětem Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

[Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Veřejná nabídka cenných papírů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího základního prospektu.]

Poslední den platnosti předchozího základního prospektu: [●]

Následný základní prospekt bude uveřejněn na [●]

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé Emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jejich případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.rfp.cz, v sekci Pro investory, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole části IV. „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „Emisní podmínky“).

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

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v části Základního prospektu „Rizikové faktory“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

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

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[•]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „Doplněk dluhopisového programu“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „Zákon o dluhopisech“).

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s 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 s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů 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 v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Číslování jednotlivých oddílů Doplnku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.]

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
ISIN Kupónů (je-li požadováno):	[● / nepoužije se]
Podoba Dluhopisů:	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / na doručitele / na jméno]
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	[● / nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●] ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)/euro (EUR)]
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	[ano / ne]

Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]
-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	[K částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●] / [●].]
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory i prostřednictvím finančních zprostředkovatelů [v sídle Emitenta / [a/nebo] v sídle a pobočkách Administrátora [●] / [a/nebo] [●].] Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor/ [a/nebo] [●].]
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	[●]
Způsob splacení emisního kurzu:	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [nebo] [hotovostně [na určené provozovně Emitenta / [nebo] [Administrátora]. / [●]
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších]

3. STATUS DLUHOPISŮ	
Status Dluhopisů:	Nepodřízené Dluhopisy

4. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	[pevný / na bázi diskontu]
Zlomek dní:	[Act/Act / Act/365 / Act/360 / 360/360 / 30E/360]
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	[použije se / nepoužije se]
Nominální úroková sazba:	[●] % p.a.]
Datum počátku prvního výnosového období (tj. Datum emise)	[●]
Výnosové období	[roční / pololetní / čtvrtletní / měsíční]
Den nároku na výplatu výnosu a datum, od kterého se úrok stává splatným (tj. Den výplaty úroků):	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 7.3.1 a 7.3.2.	[● / nepoužije se]

Emisních podmínek)	
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba	[●]

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 7.3.1 a 7.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[ano / ne]
Amortizované Dluhopisy	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

10. ADMINISTRÁTOR

Manažer emise:	[CYRRUS, a.s. / ● / nepoužije se]
Administrátor:	[Emitent / Manažer emise / ●]
Určená provozovna:	[sídlo Emitenta / ●]

13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[● / nebyl ustanoven]
-----------------------------------------------	-----------------------

PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1	Podmínky platné pro nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu a Zákonem o dluhopisech. [Emitent bude Dluhopisy až do [[●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]
	Celkový veřejně nabízený objem	[● / nepoužije se]
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.] / [nepoužije se]
	Země, kde byl příslušný základní prospekt oznámen	[●] / [nepoužije se]
1.2	Lhůta veřejné nabídky	[● / nepoužije se]
	Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni [Emitentem / [a / nebo] finančními zprostředkovateli / [a / nebo] Manažerem emise] a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) projednány před podpisem smlouvy. Následně investor uzavře [prostřednictvím Emitenta / [nebo] finančního zprostředkovatele / [nebo] napřímo komisionářskou smlouvu s Manažerem emise] a vyplní příkaz k úpisu Dluhopisů. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody [Emitenta / [nebo] finančního zprostředkovatele / [nebo] / [Manažera emise] a investora, nebo distančním způsobem.] / [●] / [nepoužije se]
1.3	Možnost snížení upisovaných částek	[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je [Emitent/Manažer emise/Administrátor] oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného

		investora za tímto účelem sdělený [Emitentovi/Manažerovi emise/Administrátorovi]. / [●] / [nepoužije se].
1.4	Minimální a maximální částka žádosti o úpis	[[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit není omezena / Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]]. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.] / [●]
1.5	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení	[●]
1.6	Zveřejnění výsledků nabídky	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.rfp.cz, v sekci Pro investory, do [●]. / [●] / nepoužije se].
1.7	Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	Kategorie potenciálních investorů	[Emitent bude Dluhopisy nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům] / nepoužije se]
	Č. tranše	[Dluhopisy nejsou vydávány v tranších. / Dluhopisy jsou vydávány v tranších / č. tranše [●] / nepoužije se]
	Č. série	[●] / [nepoužije se]
2.2	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům	[Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.] / [●] / [nepoužije se].
3. Stanovení ceny		
3.1	Cena za nabízené Dluhopisy	[Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; cena po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●]. Aktuální cena bude zveřejněna v sídle [Emitenta [a / nebo] Administrátora]. / nepoužije se]

3.2	Náklady a daně účtované na vrub investorů	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. / [●] / nepoužije se]. [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů.] [V případě využití finančních zprostředkovatelů bude investor hradit poplatky související se zprostředkováním obchodu s Dluhopisy dle ceníku finančního zprostředkovatele, přičemž poplatky účtované investorům nepřesáhnou 6 % z upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.]
4. Umístění a upisování		
4.1	Název a adresa koordinátora nabídky	[●] / [nepoužije se]
4.2	Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců	[●] / [nepoužije se]
4.3	Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.	[●] / [nepoužije se]
4.4	Datum uzavření dohody o upsání	[●] / [nepoužije se]
5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		
5.1	Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém	[Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [●]. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování k Datu [●]] / [nepoužije se]
	Země, v nichž je žádáno o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	[●] / [nepoužije se]

5.2	Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy	[●] / [Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.] / [nepoužije se]
5.3	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	[●] / [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.] / [nepoužije se]
5.4	Emisní cena	[●] / [nepoužije se]
6. Doplnující údaje		
6.1	Poradci	[●] / [nepoužije se]
6.2	Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři	[●] / [nepoužije se]
6.3	Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).]
6.4	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. / [●]
6.5	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta: [[financování nákupu a rekonstrukce nemovitostí [●]] / [financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do nemovitostní společnosti/í [●]] / [financování výstavby nemovitosti [●]]/ [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny, přičemž k datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat] / [financování nákupu pohledávky zajištěné nemovitostí [●]] / [zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu].] [Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč. Celkové náklady emise činily [●] Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise [včetně případného navýšení] po

		odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy [●]. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.] / [●] Emitent prohlašuje, že on, ani žádná ze společností ve Skupině Emitenta, neposkytne po vydání tohoto Základního prospektu žádné peněžní prostředky společnosti Gentar s.r.o., IČ: 243 07 319 a společnosti KAPITÁLOVÝ FOND PRAHA a.s., IČ: 042 12 819, případně jiným společnostem provádějícím některou z činností uvedených v § 2 odst. 2 písm. b) a c) zákona č. 21/1992 Sb., o bankách.
6.6	Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i>]

7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky

7.1	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách	Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam. Za společnost REALITNÍ FOND PRAHA a.s. dne [●] Jméno: [●] Funkce: [●]
7.2	Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].

VI. ZDANĚNÍ

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů. Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Budoucím nabyvatelům Dluhopisů Emitent doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice.

1. Česká republika

1.1 Obecná úprava

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny (tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů).

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze ZDP k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

Splacení jmenovité hodnoty (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li Vlastníkem dluhopisu fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů. Právníckým osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právnícké osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností. Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

1.2 Fyzické osoby

(a) *Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně u podnikajících fyzických osob, jež zahrnují tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % případně zvýšené o solidární zvýšení daně. Solidární zvýšení daně činí pro rok 2020 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy stanovené podle zákona upravujícího pojistné na sociální zabezpečení. Hranice pro uplatnění solidárního zvýšení daně je tedy pro rok 2020 částka 1.672.080 Kč. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Věcná osvobození příjmu z prodeje u fyzických osob

Vlastník dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje Dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím Dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající Vlastník neměl a nemá Dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako Vlastník dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

(b) Srážková daň

Úrokový výnos Vlastníka dluhopisů je zdaňován v samostatném základu daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z Dluhopisů upozorňujeme, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých Dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním Vlastníkem dluhopisů.

(c) Fikce daňového rezidentství

Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

1.3 Právnícké osoby

Právnícká osoba jako Vlastník dluhopisu účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhající alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právníckých osob sazbou daně ve výši 19 %.

Zisky z prodeje Dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu Emitentem realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2020). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

1.4 Čeští daňoví nerezidenti – specifika

(a) Obecný princip

V případě prodeje Dluhopisů Vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou. Prodávající je v tom případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru (pro rok 2020).

(b) Zpětný prodej – fyzické osoby

V případě zpětného prodeje Dluhopisů Vlastníkem – fyzickou osobou, který není českým daňovým rezidentem, Emitentovi, který je českým daňovým rezidentem, nebo emitentovi, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, podléhá rozdíl při zpětném prodeji mezi cenou zpětného prodeje dluhopisu a emisním kurzem při jeho vydání zdanění v samostatném základu daně srážkovou daní ve výši 15%.

(c) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

VII. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A PASIVECH, FINANČNÍ POZICI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA

1. Historické finanční údaje

1.1 Ověřené historické finanční údaje za poslední dva finanční roky

Emitent vznikl dne 4. 6. 2014, Emitent pravidelně po skončení účetního období vyhotovuje finanční výkazy. Součástí tohoto Základního prospektu jsou finanční výkazy za poslední dvě účetní období, tj. za rok 2019 a 2018.

Veškeré uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditovaných účetních závěrek Emitenta za příslušná období. Vyhotovené účetní závěrky jsou vypracované v souladu s platnými českými účetními předpisy.

Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, protože nespĺňuje zákonnou povinnost podle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších právních předpisů, a to v souladu s ust. § 22a odst. 1 uvedeného předpisu. Uvedenou skutečnost dokládá řádný audit Emitenta.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy Emitenta	31. 12. 2019	31. 12. 2018
AKTIVA CELKEM	293 811	235 788
<i>Stálá aktiva</i>	<i>47 676</i>	<i>13 938</i>
Dlouhodobý nehmotný majetek	69	179
Dlouhodobý hmotný majetek	12 307	4 562
Dlouhodobý finanční majetek	35 300	9 197
<i>Oběžná aktiva</i>	<i>232 618</i>	<i>215 124</i>
Zásoby	31 079	14 717
Pohledávky	188 967	182 737
Dlouhodobé pohledávky	168 066	101 375
Krátkodobé pohledávky	20 901	81 362
Peněžní prostředky	12 572	17 670
<i>Časové rozlišení aktiv</i>	<i>13 517</i>	<i>6 726</i>
PASIVA CELKEM	293 811	235 788
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	<i>74 821</i>	<i>40 378</i>
Základní kapitál	20 000	10 000
Ážio a kapitálové fondy	-	-
Fondy ze zisku	-	-
Výsledek hospodaření minulých let	20 193	5 246
Výsledek hospodaření běžného účetního období	34 628	25 132
<i>Cizí zdroje</i>	<i>217 781</i>	<i>193 335</i>
Závazky	217 781	193 335
Dlouhodobé závazky	211 261	178 090
Krátkodobé závazky	6 520	15 245
<i>Časové rozlišení pasiv</i>	<i>1 209</i>	<i>2 075</i>

Výkaz zisku a ztráty	1.1.2019 – 31.12.2019	1.1.2018 – 31.12.2018
Tržby z prodeje výrobků a služeb	3 629	2 773
Tržby za prodej zboží	15 060	31 540
Výkonová spotřeba	22 980	35 067
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-	-
Aktivace (-)	-	-
Osobní náklady	1 134	1 055
Úpravy hodnot v provozní oblasti	879	362
Ostatní provozní výnosy	46 818	7 945
Ostatní provozní náklady	40 476	4 950
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	38	824
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	51 370	34 987
Náklady vynaložené na prodané podíly	11 726	8 455
Výnosové úroky a podobné výnosy	7 447	8 595
Nákladové úroky a podobné náklady	12 147	10 565
Ostatní finanční výnosy	-	1
Ostatní finanční náklady	27	27
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	34 917	24 536
<i>Výsledek hospodaření před zdaněním</i>	34 955	25 360
Daň z příjmů	327	228
<i>Výsledek hospodaření po zdanění</i>	34 628	25 132
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	-	-
Výsledek hospodaření za účetní období	34 628	25 132

Výkaz o peněžních tocích	1.1.2019 – 31.12.2019	1.1.2018 – 31.12.2018
Stav peněžních prostředků peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	17 670	12 190
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-68 004	-59 093
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	66 956	33 773
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-4 050	30 800
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-5 098	5 480
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	12 572	17 670

Auditované účetní závěrky za rok 2018 a 2019 jsou do tohoto prospektu zahrnuty odkazem.

1.2 Změna rozhodného účetního dne

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

1.3 Účetní standardy

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období byly auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy České republiky. Emitent při sestavení účetních závěrek používá české účetní standardy, a to zejména vyhlášku č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

1.4 Změna účetního rámce

Poslední ověřené historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta, tj. účetní závěrka za rok 2020. Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

1.5 Obsah ověřených finančních údajů

Ověřené historické finanční údaje za rok 2019 zpracované v souladu s českými účetními předpisy obsahují rozvahu, výsledovku, výkaz peněžních toků a účetní postupy a komentáře k účetním výkazům.

1.6 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

1.7 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí posledních ověřených finančních údajů, není starší než 18 měsíců od data tohoto Základního prospektu.

2. Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu vyhotovil mezitímní finanční údaje k 30. 6. 2020. Údaje nebyly ověřeny auditorem.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy Emitenta	30. 6. 2020	31. 12. 2019
AKTIVA CELKEM	289 725	293 811
<i>Stálá aktiva</i>	<i>40 009</i>	<i>47 676</i>
Dlouhodobý nehmotný majetek	87	69
Dlouhodobý hmotný majetek	4 661	12 307
Dlouhodobý finanční majetek	35 261	35 300
<i>Oběžná aktiva</i>	<i>230 257</i>	<i>232 618</i>
Zásoby	38 600	31 079
Pohledávky	183 572	188 967
Dlouhodobé pohledávky	153 488	168 066
Krátkodobé pohledávky	30 084	20 901
Peněžní prostředky	8 085	12 572
<i>Časové rozlišení aktiv</i>	<i>17 459</i>	<i>13 517</i>
PASIVA CELKEM	287 725	293 811
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	<i>78 901</i>	<i>74 821</i>

Základní kapitál	20 000	20 000
Ážio a kapitálové fondy	-	-
Fondy ze zisku	-	-
Výsledek hospodaření minulých let	54 821	20 193
Výsledek hospodaření běžného účetního období	4 080	34 628
<i>Cizí zdroje</i>	<i>207 651</i>	<i>217 781</i>
Závazky	207 651	217 781
Dlouhodobé závazky	202 806	211 261
Krátkodobé závazky	4 845	6 520
<i>Časové rozlišení pasiv</i>	<i>1 173</i>	<i>1 209</i>

Výkaz zisku a ztráty	1.1.2020 – 30.6.2020	1.1.2019 – 30.6.2019
Tržby z prodeje výrobků a služeb	191	228
Tržby za prodej zboží	8 390	13 570
Výkonová spotřeba	10 942	15 373
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-	-
Aktivace (-)	-	-
Osobní náklady	598	517
Úpravy hodnot v provozní oblasti	181	189
Ostatní provozní výnosy	7 936	783
Ostatní provozní náklady	7 728	911
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	<i>-2 932</i>	<i>-2 409</i>
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	80 790	14 489
Náklady vynaložené na prodané podíly	71 981	3 544
Výnosové úroky a podobné výnosy	4 808	3 386
Nákladové úroky a podobné náklady	6 517	6 184
Ostatní finanční výnosy	-	-
Ostatní finanční náklady	88	12
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	<i>7 012</i>	<i>8 135</i>
<i>Výsledek hospodaření před zdaněním</i>	<i>4 080</i>	<i>5 726</i>
Daň z příjmů	-	327
<i>Výsledek hospodaření po zdanění</i>	<i>4 080</i>	<i>5 726</i>
Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům	-	-
Výsledek hospodaření za účetní období	4 080	5 726

3. Ověření historických ročních finančních údajů

3.1 Prohlášení o ověření

Historické roční finanční údaje Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v části III. čl. 1.3 tohoto Prospektu.

Auditor ověřil účetní závěrku Emitenta za rok 2018 s výrokem:

„Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv obchodní společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.“

Auditor ověřil účetní závěrku Emitenta za rok 2019 s výrokem:

„Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv obchodní společnosti REALITNÍ FOND PRAHA a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.“

3.2 Další údaje, které byly ověřeny auditory

Tento Základní prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

3.3 Zdroje neověřených údajů

Zdroje neověřených údajů nejsou.

4. Správní, soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předešlých 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

5. Významná změna finanční pozice Emitenta

Emitent prohlašuje, že od 30. 6. 2020 nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta ani Skupiny.

6. Doplnující údaje

6.1 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 20.000.000 Kč a byl v plné výši splacen. Základní kapitál Emitenta je rozvržen celkem na 200 ks kmenových akcií na jméno, vydaných v listinné podobě o jmenovité hodnotě 100.000 Kč. S každou akcií je spojen jeden hlas na valné hromadě. Převoditelnost akcií Emitenta je omezena tak, že akcie jsou převoditelné pouze s předchozím souhlasem představenstva Emitenta. K datu Základního prospektu byl celý základní kapitál splacen.

6.2 Stanovy

Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19793, IČ 030 71 740. Zemí registrace je Česká republika.

Emitent byl založen za účelem tvorby zisku, což vyplývá z povahy samotné obchodní společnosti. Jiné cíle nebo účely nejsou ve stanovách uvedeny. Předmětem podnikání je podle Článku I. Společenské smlouvy Emitenta výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

VIII. VÝZNAMNÉ SMLOUVY A DOSTUPNÉ DOKUMENTY

1. Shrnutí významných smluv

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neuzavřel žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů.

2. Dostupné dokumenty

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách www.rfp.cz podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Společenská smlouva Emitenta
- Smlouva s Administrátorem
- Auditovaná účetní závěrka k 31. 12. 2018 (dostupná po dobu 10 let)
- Auditovaná účetní závěrka k 31. 12. 2019 (dostupná po dobu 10 let)

IX. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Následující údaje jsou do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu:

Dokument	Odkaz	Str.
Auditovaná účetní závěrka k 31. 12. 2018 jako součást výroční zprávy	https://www.rfp.cz/vyrocní-zprava-za-rok-2018	Od str. 7 do konce dokumentu
Auditovaný přehled o peněžních tocích od 1.1.2018 do 31.12.2018	https://www.rfp.cz/prehled-o-peneznich-tocich-2018	Celý dokument
Auditovaná účetní závěrka k 31. 12. 2019 jako součást výroční zprávy	https://www.rfp.cz/vyrocní-zprava-za-rok-2019	Od str. 7 do konce dokumentu
Mezitímní finanční výkazy k 30.6.2020, neauditované	https://www.rfp.cz/mezitimni-ucet-zaverka-k-30-6-2020	Celý dokument

Části výše uvedených dokumentů, které do Základního prospektu začleněny nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části Základního prospektu.

ADRESY

EMITENT

REALITNÍ FOND PRAHA a.s.
Krkonošská 2001/16, Vinohrady
120 00 Praha 2

PRÁVNÍ PORADCE

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

AUDITOR

Ing. Jakub Kovář
evidenční číslo auditora č. 1959
NEXIA AP a.s.
Sokolovská 5/49, 18600 Praha 8 - Karlín
evidenční číslo společnosti č. 096