



Konečné podmínky Dostupné bydlení I 8,8/24

**Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 377 000 000 Kč
s dobou trvání programu 7 let**

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) unijním prospektem pro růst v podobě základního prospektu společnosti PFC Invest s.r.o. se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 088 54 424, LEI 984500EAD62A88DB0Q73, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, sp. zn. 326457 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2021/032289/570 ze dne 29. března 2021, které nabylo právní moci dne 13. dubna 2021, (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 požadované Nařízením 2017/1129 a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

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 Základního prospektu. **Posledním dnem platnosti Základního prospektu je 12. 4. 2022. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.pfcinvest.cz v sekci Pro investory.**

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 Zvláštní 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.pfcinvest.cz v sekci Pro investory, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 377 000 000 Kč (tři sta sedmdesát sedm milionů korun českých, s dobou trvání programu 7 let (dále jen „Dluhopisový program“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole *V. 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 kapitole *IV. Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 14. 4. 2021 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.

ZVLÁŠTNÍ SHRNU TÍ

Oddíl 1 – Úvod

1.1	Název cenných papírů: ISIN:	Dostupné bydlení I 8,8/24 CZ0003532012
1.2	Emitent: Sídlo a kontaktní adresa: Email: Telefon: www stránky: LEI:	PFC Invest s.r.o. Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika info@pfcinvest.cz +420 603 869 451 www.pfcinvest.cz 984500EAD62A88DB0Q73
1.3	Prospekt schválila:	Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
1.4	Datum pravomocného schválení Základního prospektu:	13. 4. 2021
1.5	Upozornění	<p><i>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Základnímu prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Základní prospekt jako celek.</i></p> <p><i>Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.</i></p> <p><i>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.</i></p> <p><i>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Základního prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Základního prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do těchto cenných papírů investovat.</i></p>

Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

2.1	Kdo je emitentem cenných papírů? Emitentem cenných papírů je společnost PFC Invest s.r.o., založená jako společnost s ručením omezeným. Emitent se řídí 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 Sb., katastrální zákon, v platném znění, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky. Hlavní činnosti Emitenta Emitent vznikl v lednu 2020 s cílem investovat do perspektivních komerčních i rezidenčních nemovitostí na území České republiky, a to zejména formou výkupu pozemků, jejich následného zasíťování a prodeje nebo formou výstavby či odkupu zajímavých objektů a jejich následné revitalizace. Emitent rovněž hodlá investovat do rozvíjejících se společností, zejména tzv. start-upů. Primárním cílem Emitenta budou investice do realitního sektoru, kde bude Emitent vyhledávat nezastavěné pozemky vhodné pro následnou výstavbu komerčních anebo rezidenčních nemovitostí. Emitent také
------------	---

plánuje nákup rezidenčních nemovitostí, které budou zrekonstruovány a revitalizovány. Emitent se bude zaměřovat zejména na okolí lázeňského města Luhačovic, dále krajského města Zlína a v neposlední řadě na hlavní město Prahu či Středočeský kraj.

Emitent bude také investovat menší část finančních prostředků získaných z podnikání Emitenta, a to v objemu do 10 %, prostřednictvím tzv. venture kapitálu, kdy investor, tj. Emitent, získá podíl na společnosti, do které investuje.

Emitent bude vyhledávat začínající i již fungující společnosti s nadprůměrným potenciálem růstu. Takové společnosti jsou zároveň spojeny s nadprůměrným rizikem. Investice budou realizovány prostřednictvím tzv. venture kapitálu, jak je popsáno v předchozím odstavci. Společnosti budou vybírány jak individuálně prostřednictvím Emitenta, tak s využitím investičních portálů (Investment Marketplace). Emitent bude před provedením investice hodnotit několik faktorů - zakladatele, produkt, tržní kapitalizaci a veškeré fundamentální faktory v praxi.

Ovládání Emitenta

Jediným společníkem společnosti PFC Invest s.r.o. (dále jen „**Emitent**“) je pan František Provodovský, dat. nar. 22. června 1988, bytem č.p. 385, 687 67 Březová, který vlastní 100% obchodní podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 100% podíl na hlasovacích právech (dále jen „**Ovládající osoba emitenta**“). Ovládající osoba tak přímo ovládá Emitenta.

Ovládající osoba emitenta má následující majetkové a osobní účasti mimo Emitenta:

- P&F Company s.r.o. – jediný jednatel a 100 % společník

Emitent je členem skupiny společně se společností P&F Company s.r.o. Pan František Provodovský také podniká jako fyzická osoba.

Statutární orgán

Funkci jednatele zastává pan František Provodovský.

2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje z auditované účetní závěrky Emitenta k 31. 12. 2020 s možností srovnání údajů se stavem k 16. 1. 2020. Vyhotovená účetní závěrka byla vypracována v souladu s českými účetními předpisy. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Rozvaha

Finanční údaje z rozvahy	31. 12. 2020	16. 1. 2020
AKTIVA CELKEM	2818	51
<i>Stálá aktiva</i>	<i>112</i>	<i>0</i>
Dlouhodobý hmotný majetek	112	0
<i>Oběžná aktiva</i>	<i>2705</i>	<i>51</i>
Pohledávky	657	0
Krátkodobé pohledávky	657	0
Peněžní prostředky	2048	51
<i>Časové rozlišení aktiv</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
PASIVA CELKEM	2818	51
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	<i>810</i>	<i>50</i>
Základní kapitál	50	50
Ážio a kapitálové fondy	750	0
Výsledek hospodaření běžného účetního období	10	0
<i>Cizí zdroje</i>	<i>1996</i>	<i>1</i>
Dlouhodobé závazky	1700	1
Vydané dluhopisy	1700	0
Závazky ostatní	0	1
Krátkodobé závazky	296	0
Závazky z obchodních vztahů	188	0
Závazky ostatní	108	0
<i>Časové rozlišení pasiv</i>	<i>12</i>	<i>0</i>

Výkaz zisku a ztráty

Výkaz zisku a ztráty	16. 1. 2020 - 31. 12. 2020
Tržby z prodeje výrobků a služeb	478
Tržby za prodej zboží	0
Výkonová spotřeba	410
Ostatní provozní náklady	16
<i>Provozní výsledek hospodaření</i>	52
Výnosové úroky a podobné výnosy	5
Nákladové úroky a podobné náklady	43
Ostatní finanční výnosy	0
Ostatní finanční náklady	1
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	-39
Výsledek hospodaření před zdaněním	13
Daň z příjmů	3
Výsledek hospodaření po zdanění	10
Výsledek hospodaření za účetní období	10

2.3

Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které všechny 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:** 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. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.
- Riziko spojené s umístěním nemovitostí:** Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné postavené nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a snížení zisku.
- Riziko spojené s rizikovým kapitálem:** Venture kapitál bývá obecně označován jako rizikový kapitál. S investováním prostřednictvím venture kapitálu je spojené vysoké riziko, že se vložené finanční prostředky nevrátí. Může se stát, že projekt bude ztrátový a v důsledku toho Emitent vykáže nižší než předpokládaný zisk, příp. ztrátu hospodaření.
- Riziko nově založených společností:** Emitent plánuje investovat do nově zakládaných společností s předpokládaným vysokým potenciálem růstu (tzv. start-upy). Tyto společnosti nemají dlouhodobou podnikatelskou historii ani výsledky, o které lze investiční rozhodnutí opřít. Start-upy jsou spojeny s vyšším podnikatelským rizikem, které může mít za následek nižší než plánovaný výnos, případně ztrátu všech vložených prostředků Emitenta.
- Riziko změny vlastnického práva a omezeného ovládní:** Investování prostřednictvím venture kapitálu bude spojeno se získáním minoritního podílu na společnosti, do které Emitent investuje. Tento minoritní podíl nemusí umožňovat ovládní a kontrolu společností, do kterých Emitent investuje, což může vést ke změně vlastnického práva k ostatním podílům na společnosti bez souhlasu Emitenta.
- Riziko hospodářské recese v souvislosti s epidemií koronaviru:** Riziko hospodářské recese se řadí k obecným rizikům podnikání, v souvislosti s epidemií koronaviru a onemocněním COVID-19 je toto riziko ale vysoké. Zejména realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. V souvislosti s epidemií 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. 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.
- Riziko společnosti s krátkou historií:** Emitent působí na trhu pouze krátce, společnost vznikla 16. ledna 2020. Emitent k datu Základního prospektu nevykonává žádnou činnost. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky.

	<p>V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta.</p> <p>8. Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů: Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Emitent rovněž vydal dne 1.6.2020 emisi dluhopisů „PFC Invest 8,9“ v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 16 800 000,- Kč, s úrokovou mírou 8,9% p.a. splatnou 30.11.2023, přičemž k datu Základního prospektu byly upsány dluhopisy v celkové hodnotě 1 950 000 Kč. Výše vlastních zdrojů k datu Základního prospektu činila 810 000 Kč. Předpokládaná výše Dluhopisového programu je 377 000 000 Kč. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou.</p>
--	--

Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

3.1	<p>Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?</p> <p>Emitent bude emitovat dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Měna emise je koruna česká (CZK). Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 25.000 Kč. Počet vydávaných Dluhopisů je 1.880. Datum emise je 18. 5. 2021. Den konečné splatnosti Dluhopisů je 18. 11. 2024. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8,8 % p.a. Výplata úrokových výnosů probíhá čtvrtletně zpětně. Den nároku na výplatu výnosu vzniká vždy k 18. 2., 18. 5., 18. 8. a 18. 11. každého kalendářního roku až do splatnosti. Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně do 15 kalendářních dnů po skončení Výnosového období. Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. Převoditelnost Dluhopisů není omezena. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise ke kterémukoliv datu, a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámením alespoň 30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách Emitenta www.pfcinvest.cz, v sekci Pro investory, nebo emailovou zprávou, nebo dopisem. Vlastník dluhopisu není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisu. S Dluhopisy je však spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p>
3.2	<p>Kde budou cenné papíry obchodovány</p> <p>Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.</p>
3.3	<p>Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</p> <p>Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoliv dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zaručeno.</p>

<p>3.4</p>	<p>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?</p> <ol style="list-style-type: none"> Riziko nesplacení: 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. Riziko likvidity: 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 nebudou přijaty k ochodování na regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému. Úrokové riziko: Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr. Riziko inflace: 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 2,4 % v roce 2021, protože nominální výnos z Dluhopisů stanovený v Doplnku dluhopisového programu s nejvyšší pravděpodobností převyší očekávanou inflaci. Střední je však riziko snížení reálného výnosu, pokud bude inflace vyšší než očekávaná. Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu nebudou obsahovat protiinflační doložku. <p>Výše uvedená rizika mohou mít negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. V důsledku naplnění některého z uvedených rizik může dojít k tomu, že investorovi bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoje vložené prostředky zcela přijde.</p>
-------------------	---

Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů

<p>4.1</p>	<p>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?</p> <p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od 3. května 2021 do 12. dubna 2022, v případě schválení následného Základního prospektu může být veřejná nabídka prodloužena.</p> <p>Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.</p> <p>Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 25.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.</p> <p>Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.</p> <p>Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsání objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, 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.</p> <p>Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.</p> <p>Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k datu emise; po datu emise bude k částce emisního kurzu Dluhopisů připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.</p>
-------------------	--

	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
4.2	<p>Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?</p> <p>Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů budou použity k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • investice do nemovitostí - Činžovní dům Luhačovice I. • investice do nemovitostí - Činžovní dům Luhačovice II. • investice do nemovitostí - Pozemek V. Luhačovice • financování provozních potřeb Emitenta <p>Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 100.000 Kč. Náklady na distribuci budou činit až 5 %, tj. 2.350.000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tj. 44.550.000 Kč.</p> <p>Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.</p> <p>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.</p> <p>Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.</p>
4.3	<p>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</p> <p>Osobou nabízející cenné papíry je Emitent.</p>

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“).

Tento Doplněk spolu s Emisními podmínkami tvoří podmínky Dluhopisového programu níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností PFC Invest s.r.o. se sídlem Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 088 54 424, LEI 984500EAD62A88DB0Q73, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, sp. zn. 326457. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.pfcinvest.cz sekci Pro investory.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 377 000 000 Kč, s dobou trvání programu 7 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.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	Dostupné bydlení I 8,8/24
ISIN Dluhopisů:	CZ0003532012
ISIN Kupónů:	nepoužije se
Podoba Dluhopisů:	listinné; evidenci o Dluhopisech vede Emitent
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	0001 až 1880
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	25.000 Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	47.000.000 Kč
Počet Dluhopisů:	1880 ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	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 30 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	18.5.2021
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	3. května 2021 do 12. dubna 2022
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	K částce jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 8,8%.
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Dluhopisy budou předány, dle volby Investora, osobně pracovníkem Emitenta v Určené provozovně Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do jednoho měsíce proti splacení emisního kurzu Investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky.
Způsob splacení emisního kurzu:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 291729896/0300
Způsob vydávání Dluhopisů:	V tranších

3. STATUS DLUHOPISŮ	
Status Dluhopisů:	Nepodřízené, nezajištěné Dluhopisy
4. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	pevný
Zlomek dní:	30E/360
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	použije se
Nominální úroková sazba:	8,8% p.a.
Výplata úrokových výnosů:	jednou čtvrtletně zpětně
Den vzniku nároku na výplatu úroků a datum, od kterého se úrok stává splatným:	Vždy k 18. 2., 18. 5., 18. 8. a 18. 11. každého kalendářního roku až do splatnosti Dluhopisů, s výplatou do 15 kalendářních dnů.
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	Vždy k poslednímu dni Výnosového období, tj. k 17. 2., 17. 5., 17. 8. a 17. 11.
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	nepoužije se
Diskontní sazba	nepoužije se

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	18.11.2024
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 6.3.1 a 6.3.2. Emisních podmínek)	17.11.2024
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ano
Amortizované Dluhopisy	nepoužije se

Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	nepoužije se
--	--------------

6. PLATBY	
Finanční centrum:	nepoužije se

10. ADMINISTRÁTOR	
Administrátor:	Emitent
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. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
1.2	Celkový veřejně nabízený objem	47 000 000 Kč
1.3	Lhůta veřejné nabídky	Od 3. května 2021 do 12. dubna 2022, v případě schválení následného Základního prospektu může být lhůta prodloužena.
	Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.
1.4	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 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. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů ve Smlouvě o úpisu. Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně oznámen investorovi. Obchodování s Dluhopisy není, v případě krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením.
1.5	Minimální a maximální částka žádosti o úpis	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 25 000 Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

1.6	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení	Cena v rámci veřejné nabídky upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nedohodne-li se Emitent s Investorem jinak. Dluhopisy budou předány, dle volby Investora, osobně pracovníkem Emitenta v Určené provozovně Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 1 měsíce ode dne splacení emisního kurzu Investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena emailem nebo telefonicky.
1.7	Zveřejnění výsledků nabídky	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.pfcinvest.cz , v sekci pro investory do 30. 4. 2022.
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	Kategorie potenciálních investorů	Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům
	Č. tranše	nepoužije se
	Č. série	nepoužije se
3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům		
3.1	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.
4. Stanovení ceny		
4.1	Cena za nabízené Dluhopisy	Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; cena po datu emise: k částce jmenovité hodnoty Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 8,8%. Aktuální cena bude zveřejněna v sídle Emitenta.
4.2	Náklady a daně účtované na vrub investorů	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
5. Umístění a upisování		
5.1	Název a adresa koordinátora nabídky	nepoužije se

5.2	Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců	nepoužije se
5.3	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
5.4	Datum uzavření dohody o upsání	nepoužije se
6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		
6.1	Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém	nepoužije se
6.2	Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejně třídy jako nabízené Dluhopisy	Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.
6.3	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
6.4	Emisní cena	nepoužije se
7. Další informace		
7.1	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.

7.2	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	<p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • investice do nemovitostí - Činžovní dům Luhačovice I. • investice do nemovitostí - Činžovní dům Luhačovice II. • investice do nemovitostí - Pozemek V. Luhačovice • financování provozních potřeb Emitenta <p>Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 100 000 Kč. Náklady na distribuci budou činit cca 2 350 000 Kč. Celkové náklady emise činily 2 450 000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy 44 550 000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.</p>
7.3	Poradci	nepoužije se
7.4	Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací	nepoužije se

8. Osoby odpovědné za Konečné podmínky		
8.1	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách	<p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>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.</p> <p>Za společnost PFC Invest s.r.o. dne 14. dubna 2021</p>  <p>Jméno: František Provodovský Funkce: jednatel</p>
8.2	Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 14. dubna 2021.