

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

1. SKUTKOVÝ A PRÁVNÍ ZÁKLAD DLUHOPISŮ

Společnost REALITNÍ FOND PRAHA a.s., IČ: 030 71 740, se sídlem Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19793 (dále „*Emitent*“) rozhodla **valnou hromadou společnosti dne 08. 03. 2024** že vstoupí do právních vztahů na základě vydání níže specifikovaných dluhopisů (dále „*Dluhopisy*“).

Právním základem vydání Dluhopisů je zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále „*ZoD*“). Podrobnější vymezení práv a povinností spjatých s Dluhopisy, jakož i informace o emisi Dluhopisů, obsahují v souladu se ZoD tyto emisní podmínky Dluhopisů (dále „*Emisní podmínky*“). Název emise je „REALITNÍ FOND PRAHA 7,00/28“

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

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

2.1. Hlavní činnost Emitenta

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 společnosti 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. Dále se Emitent věnuje nákupu podílů na obchodních společnostech vlastnících nemovitosti, a to formou přímé investice nebo prostřednictvím zápůjček společností 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 nevyklučuje možnost využití prostředků z Emisí dluhopisů k výstavbě nové nemovitosti za účelem jejího dalšího prodeje zejména se zaměřením na rezidenční trh. Emitent také nevyklučuje 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.

2.2. Finanční informace Emitenta

Emitentova skladba pasiv k 31.12.2022 byla v poměru 76.487.000,- Kč vlastního kapitálu oproti 248.157.000,- Kč cizích zdrojů, tedy poměr zadluženosti přibližně 76 %.

Výroční zprávy a účetní závěrky Emitenta jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.rfp.cz v sekci Investoři/Dokumenty.

Vybrané klíčové ekonomické ukazatele k 31.12.2021 a k 31.12.2022

	k 31.12.2021 (v tis. Kč)	k 31.12.2022 (v tis. Kč)
AKTIVA CELKEM	363 760	326 808
Dlouhodobý hmotný majetek	2 470	70
Pozemky	1 255	0
Stavby	1 124	0
Oběžná aktiva	325 455	293 866
Zásoby	233 425	170 910
Dlouhodobé pohledávky	55 739	64 915
Krátkodobé pohledávky	32 047	28 466

PASIVA CELKEM	363 760	326 808
Vlastní kapitál	89 723	76 487
Dlouhodobé závazky	197 831	115 081
Závazky ke společníkům	0	0
Emitované dluhopisy	94 880	93 780
Jiné dlouhodobé závazky	102 951	21 301

2.3. Jména členů orgánů Emitenta

PhDr. Daniel Klega, MSc.

předseda představenstva

PhDr. Daniel Klega, MSc. je předsedou představenstva Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení Emitenta, a to od prvního roku založení společnosti.

Karel Slavík

místopředseda představenstva

Karel Slavík je místopředsedou představenstva Emitenta. Je odpovědný především za developerské projekty Emitenta a jejich realizaci.

Mgr. Tomáš Fidler*člen představenstva*

Mgr. Tomáš Fidler je členem představenstva Emitenta. Odpovědnost nese za portfolio pohledávek Emitenta.

Ing. Petr Oubrecht*člen dozorčí rady*

Ing. Petr Oubrecht je člen dozorčí rady Emitenta.

2.4. Ovládání Emitenta

Skuteční majitelé:

PhDr. Daniel Klega, MSc., narozen květen 1985

Nepřímý podíl: 33,5 %

Mgr. Martin Rezek, LL.B., narozen říjen 1983

Nepřímý podíl: 33,5 %

Karel Slavík, narozen srpen 1985

Nepřímý podíl: 33 %

3. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ**3.1. Druh, podoba, forma a jmenovitá hodnota Dluhopisů, jejich ISIN a číselná označení**

Dluhopisy jsou běžnými dluhopisy (nikoli zvláštního druhu), mají podobu listinných cenných papírů, ze zákona jsou dluhopisy na řad a jmenovitá hodnota 1. série každého z nich, jakožto dlužná částka, je 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých).

Centrální depozitář cenných papírů přidělil Dluhopisům ISIN CZ

C	Z	0	0	0	3	5	6	0	1	6	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Dluhopisy budou označeny čísly 1 až 120.

3.2. Hromadné listiny a jednotlivé kusy Dluhopisů

Dluhopisy budou vydány v souladu s požadavky jednotlivých upisovatelů buď jako jednotlivé nebo jako hromadné listiny podle § 524 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

S každou hromadnou listinou jsou spojena stejná práva jako s Dluhopisy, které nahrazuje. Práva spojená s hromadnou listinou nemohou být převodem dělena na podíly.

Vlastníci Dluhopisů (dále jen „*Vlastníci Dluhopisů*“, jednotlivě „*Vlastník Dluhopisů*“), jejichž Dluhopisy budou nahrazeny hromadnými listinami, mají právo na výměnu hromadné listiny za jednotlivé Dluhopisy nebo jiné hromadné listiny s tím, že: (i) jsou povinni o výměnu požádat Emitenta s uvedením přesné specifikace jmenovitých hodnot nových hromadných listin, (ii) lhůta pro výměnu bude stanovena a žadateli sdělena Emitentem, nebude však delší než dva měsíce od data doručení žádosti, (iii) výměna se uskuteční v sídle Emitenta, nedohodne-li se žadatel s Emitentem jinak.

4. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE DLUHOPISŮ

4.1. Datum emise, emisní kurs, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, hodnocení emise Dluhopisů a její zabezpečení

Datum emise Dluhopisů je 01. 04. 2024 (dále „*Datum emise*“). Emisní kurs všech Dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty (dále „*Emisní kurz*“). Datum počátku lhůty pro upisování emise je 01. 03. 2024. Datum ukončení lhůty pro upisování emise je 01. 03. 2025.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů je 12.000.000,- Kč (slovy: dvanáct milionů korun českých). Minimální investice odpovídá nominální hodnotě jednoho dluhopisu, tedy 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).

Emitentovi není známo, že by jemu nebo Dluhopisům jakožto emisi byl udělen rating.

Nevyplývá-li z těchto Emisních podmínek něco jiného, činnosti spojené s vydáním Dluhopisů, se splacením jejich jmenovité hodnoty a s výplatami úrokových výnosů Dluhopisů bude zabezpečovat v souladu s těmito Emisními podmínkami sám Emitent.

4.2. Nabídka Dluhopisů, způsob, místo a lhůta pro upisování Dluhopisů, způsob a místo splacení jejich Emisního kursu, způsob a lhůta předání Dluhopisů jednotlivým upisovatelům

Dluhopisy budou nabídnuty k upisování a prvotnímu nabytí vybraným investorům dle volby Emitenta na území České republiky, a to v souladu s příslušnými právními předpisy České republiky.

Dluhopisy lze upisovat počínaje datem uveřejnění Emisních podmínek, a to v sídle Emitenta podpisem smlouvy o úpisu a koupi Dluhopisů v sídle emitenta (dále jen „*Smlouva o úpisu*“). Lhůta pro upisování emise Dluhopisů končí dne 01. 03. 2025, ledaže dojde k upsání celé emise Dluhopisů v její předpokládané celkové jmenovité hodnotě dříve. Emisi Dluhopisů je možné vydávat v rámci lhůty pro upisování i postupně po částech (tranších).

Emitent může vydat Dluhopisy v menším objemu emise, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, jestliže se do konce lhůty pro upisování nepodařilo upsat předpokládaný objem emise.

Upisování celkové předpokládané emise Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota je 12.000.000,- Kč (slovy: dvanáct milionů korun českých) bude dle těchto Emisních podmínek probíhat tak, že Emisní kurz upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nedohodne-li se Emitent s upisovatelem jinak. Dluhopisy budou předány jednotlivým upisovatelům nejpozději do 15 dnů ode dne úhrady Dluhopisů dle Smlouvy o úpisu. Práva spojená s Dluhopisy je oprávněna vykonávat osoba evidovaná v seznamu Vlastníků Dluhopisů, ledaže se prokáže, že zápis v seznamu neodpovídá skutečnosti. Emitent vede seznam vlastníků jím vydaných listinných Dluhopisů. Smlouva o úpisu může připustit započtení pohledávky upisovatele za Emitentem proti ceně úpisu Dluhopisů.

4.3. Status emise Dluhopisů

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ani jiném trhu s cennými papíry ani v mnohostranném obchodním systému. V souvislosti s tím upozorňuje Emitent veškeré osoby, které mohou s Dluhopisy nebo s Emisními podmínkami přijít do styku, že nevypracoval a neuveřejnil v souvislosti s Dluhopisy prospekt cenného papíru a že jakékoli Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně na základě výjimky z povinnosti uveřejnit prospekt ve smyslu příslušných právních předpisů, tj. nikoli na základě veřejné nabídky.

Dluhopisy zakládají přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou vzájemně 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, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

4.4. Účel využití peněžních prostředků získaných z emise Dluhopisů

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.



5. VÝNOS Z DLUHOPISŮ

5.1. Charakter a výše výnosu z Dluhopisů, jeho neoddělitelnost

Výnos Dluhopisu je úrokový, a to pevnou úrokovou sazbou ve výši 7 % ročně. Výnos z Dluhopisů náleží nabyvatelům od okamžiku splacení upsaných Dluhopisů na základě Smlouvy o úpisu Dluhopisů.

Emitent vylučuje právo na oddělení výnosu Dluhopisů od Dluhopisů.

5.2. Výpočet výnosu z Dluhopisů

Úrokový výnos Dluhopisů se počítá na základě podílu počtu dní v období, za něž je úrokový výnos ročně stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech).

5.3. Výplata výnosu z Dluhopisů

Výnosy z upsaných a splacených Dluhopisů budou vypláceny jednou za půl roku zpětně, vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Prvním dnem výplaty úroků bude 01. 10. 2024 (každý takový den dále „Den výplaty úroků“). První výnosové období počíná běžet Datem emise (včetně) a končí v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje); tím u konkrétních Dluhopisů vydaných v tomto prvním výnosovém období po Datu emise není dotčeno poměrné krácení výnosu těchto Dluhopisů za dobu, kdy ještě nebyly vydány. Každé další bezprostředně navazující výnosové období počíná běžet Dnem výplaty úroků (včetně) a končí dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do dne konečného či předčasného splacení Dluhopisů podle čl. 6 těchto Emisních podmínek, přičemž však platí, že pro účely počátku běhu kteréhokoli výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí pracovního dne.

6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

6.1. Konečné splacení Dluhopisů

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů způsobem vyplývajícím z odstavce 6.2. či 6.3., bude jmenovitá hodnota Dluhopisů, jakožto dlužná částka, splacena k datu splatnosti Dluhopisů, jímž je 01. 04. 2028, a to v souladu s článkem 7. těchto Emisních podmínek.

6.2. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo podle své úvahy předčasně zcela nebo zčásti, popřípadě i po částech, splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, spolu s poměrným úrokovým výnosem k takovým Dluhopisům narostlým, a to ke kterémukoli datu, avšak za předpokladu, že své rozhodnutí o tomto předčasném splacení oznámí Vlastníkům Dluhopisů způsobem podle čl. 10 těchto Emisních podmínek.

6.3. Splacení z rozhodnutí Vlastníka Dluhopisů

Vlastník Dluhopisů nemá právo žádat splacení Dluhopisů před dobou jejich splatnosti.

7. PLATBY A ZDANĚNÍ

7.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jakožto dlužnou částku, výlučně v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

7.2. Způsob a místo výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů, jakožto dlužné částky, a výnosů z nich

Emitent bude provádět platby oprávněným osobám sám, a to bezhotovostním převodem na jejich bankovní účet podle instrukce, kterou příslušná oprávněná osoba Emitentovi doručí písemně do jeho sídla. Oprávněnou osobou se rozumí osoba, která bude na počátku příslušného dne výplaty evidována v seznamu Vlastníků Dluhopisů vedeném podle § 4 ZoD. Instrukcí se rozumí poslední písemná instrukce o bankovním spojení, která bude evidovaným Vlastníkem Dluhopisů Emitentovi doručena před příslušným dnem výplaty a která bude opatřena podpisem tohoto Vlastníka Dluhopisů. V případě jakýchkoliv pochybností je Emitent oprávněn si od tohoto Vlastníka Dluhopisů vyžádat instrukci opatřenou jeho úředně ověřeným podpisem. Pokud se na tom Emitent a Vlastník Dluhopisu dohodnou, je přípustná i výplata úroku v hotovosti v sídle Emitenta po předložení předmětného Dluhopisu.

Pokud by jakýkoli den výplaty připadl na den, který není pracovním dnem, bude takový den výplaty namísto toho připadat na takový pracovní den, který je nejbližší následujícím pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok ani žádné jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence pracovního dne.

7.3. Zdanění

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 % (pro rok 2024), pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro rok 2024).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (pro rok 2024). Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 21 % (pro rok 2024) pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví sazbu nižší. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Základ srážkové daně se stanoví za jednotlivé Dluhopisy a zaokrouhluje se na celé Kč dolů, stejně se zaokrouhluje i srážková daň.

Oprávněná osoba je povinna Emitentovi hodnověrně doložit, do kterého daňového režimu podle tohoto odstavce patří s tím, že důsledky jakéhokoli jejího nesprávného či opožděného sdělení jdou plně k její tíži.

8. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

8.1. Oznámení o konání schůze vlastníků Dluhopisů

Oznámení o konání schůze Vlastníků Dluhopisů je Emitent povinen uveřejnit způsobem uvedeným v článku 10 těchto Emisních podmínek. Jiný svolavatel je povinen oznámení o konání schůze Vlastníků Dluhopisů uveřejnit alespoň v jednom celostátně šířeném deníku a současně je doručit Emitentovi do jeho sídla s výzvou, aby toto oznámení uveřejnil způsobem uvedeným v článku 10 těchto Emisních podmínek.

Každý svolavatel je povinen oznámení o svolání schůze Vlastníků Dluhopisů uveřejnit ve lhůtě stanovené v ZoD.

8.2. Rozhodný den pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů

Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků Dluhopisů je den konání schůze vlastníků Dluhopisů.

9. PROMLČENÍ

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

10. ZPŮSOB UVEŘEJŇOVÁNÍ A ZPŘÍSTUPŇOVÁNÍ INFORMACÍ TÝKAJÍCÍCH SE DLUHOPISŮ

Nevyplývá-li z těchto Emisních podmínek něco jiného, budou informace týkající se Dluhopisů uveřejňovány a zpřístupňovány v sídle Emitenta na nosiči informací, který investorům

umožňuje reprodukci Emisních podmínek v nezměněné podobě a uchování Emisních podmínek tak, aby mohly být využívány alespoň do data splatnosti těchto Dluhopisů či na internetových stránkách Emitenta www.rfp.cz v sekci Investoři/Dokumenty. Informace nebudou uveřejňovány v jiném jazyce než českém.

11. ROZHODNÉ PRÁVO A ZÁVAZEK EMITENTA

Právní vztahy z Dluhopisů se řídí právním řádem České republiky, zejména ZoD.

Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a splatit jmenovitou hodnotu jejich Dluhopisů, a to způsobem a v místě, jak jsou uvedeny v těchto Emisních podmínkách.

