



## **Konečné podmínky emise**

*Dluhopisy RFP II – 6,0/26 s pevným úrokovým výnosem 6,0 % p.a., v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 20 000 000 CZK splatné v roce 2026*

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

**REALITNÍ FOND PRAHA a.s.**

## **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 (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.**

**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](http://www.rfp.cz), v sekci Pro investory, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.**

Dluhopisy jsou vydávány jako druhá 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 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 25. 2. 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.

# SHRNUTÍ

## Oddíl 1 – Úvod

1.1	<b>Název cenných papírů:</b> <b>ISIN:</b>	RFP II – 6,0/26 CZ0003530834
1.2	<b>Emitent:</b> Zápis v OR: IČ: LEI: Sídlo a kontaktní adresa: Email: Telefon: www stránky:	<b>REALITNÍ FOND PRAHA a.s.</b> Městský soud v Praze, sp. zn. B 19793 030 71 740 315700ICV2XMLH82Z670 Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika info@rfp.cz +420 223 008 396 www.rfp.cz
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:	16. 12. 2020
1.5	<b>Upozornění</b>	<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	<b>Kdo je emitentem cenných papírů?</b>  Emitentem cenných papírů je společnost REALITNÍ FOND PRAHA a.s., LEI 315700ICV2XMLH82Z670, se sídlem Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, založená jako akciová společnost. Zemí registrace je Česká republika. 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, katastrální zákon, v platném znění, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.  <b>Hlavní činnosti Emitenta</b>
-----	---

Emitent vznikl v červnu 2014. Hlavní činností Emitenta je investování do realitních projektů. Kromě přímého investování bude Emitent dále poskytovat úvěry a půjčky společně ve Skupině za účelem financování konkrétních projektů Skupiny. Emitent a společnost 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 zápujček společně 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.

#### Ovládání Emitenta

Emitent má dva akcionáře, kteří přímo vlastní Emitenta. 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.

#### Členové správních, řídicích nebo dozorčích orgánů

Emitent má předsedu představenstva, místopředsedu představenstva a člena dozorčí rady:

1. PhDr. Daniel Klega, MSc., nar. 7. 5. 1985, pracovní adresa Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, předseda představenstva
2. Mgr. Martin Rezek, LL.B., nar. 6. 10. 1983, pracovní adresa Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, místopředseda představenstva
3. Ing. Petr Oubrecht, nar. 14. 11. 1962, pracovní adresa Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, člen dozorčí rady

#### Statutární auditori

Auditorem Emitenta je 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

## 2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

Emitent vznikl dne 4. 6. 2014, Emitent pravidelně po skončení účetního období vyhotovuje finanční výkazy. Níže jsou uvedeny finanční údaje za poslední dvě účetní období, tj. za rok 2019 a 2018. Výhrady ve zprávě auditora nebyly. Údaje jsou uvedeny v CZK.

#### Výkaz zisku a ztráty

	31. 12. 2019	31. 12. 2018	30. 6. 2020	30. 6. 2019
Provozní zisk/ztráta	38	824	-2 932	-2 409

#### Rozvaha

	31. 12. 2019	31. 12. 2018	30. 6. 2020
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	205 209	175 665	199 566

#### Výkaz peněžních toků

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-68 004	-59 093
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-4 050	30 800
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	66 956	33 773

### 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 všeobecné hospodářské recese:** 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. Opatření proti šíření koronaviru mají dopad také na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu uzavření hranic nemohou počítat se zahraničními pracovníky. 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 prodloužení trvání realizovaných projektů a s tím spojené snížení jejich ziskovosti.
- Riziko střetu zájmů:** 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.
- Riziko ztráty klíčových osob:** 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.
- Riziko zpomalení aktivity na realitním trhu v souvislosti s pandemií COVID-19:** Emitent z počátku koronavirové krize zaznamenal její dopad na zpomalení aktivity na realitním trhu odrážející se v pomalejším odbytu držných 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 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. 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.

	<p><b>6. Riziko závislosti Emitenta na společnostech ve Skupině:</b> Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít také k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, může prostředky použít pro financování do investičních nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent tak bude nepřímo čelit rizikům podnikání společnosti ve Skupině. Nižší, než plánované výnosy společnosti ve Skupině mohou vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku.</p>
--	--

### Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

<p><b>3.1</b></p>	<p><b>Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?</b></p> <p>Emitent bude emitovat dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003530834.</p> <p>Měna emise je koruna česká (CZK).</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 100 000 CZK. Počet vydávaných Dluhopisů je 200. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise je 20 000 000 CZK.</p> <p>Den konečné splatnosti Dluhopisů je 1. 3. 2026.</p> <p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 6,0 % p.a. Výplata úrokových výnosů probíhá pololetně zpětně vždy k 1. 9. a k 1. 3. každého kalendářního roku až do splatnosti Dluhopisů.</p> <p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů stanovený Emisními podmínkami. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p>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 <a href="http://www.rfp.cz">www.rfp.cz</a>, v sekci Pro investory, nebo emailovou zprávou, nebo dopisem.</p> <p>S Dluhopisy je dále 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 „<b>Zákon o dluhopisech</b>“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.</p> <p>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 obdobně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p>
<p><b>3.2</b></p>	<p><b>Kde budou cenné papíry obchodovány</b></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>
<p><b>3.3</b></p>	<p><b>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?</b></p> <p>1. <b>Riziko nesplacení:</b> 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</p>

	<p>společností ve Skupině. Emitent nemá k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek dostatek finančních prostředků pro splacení Dluhopisů, které plánuje v rámci Dluhopisového programu vydat.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. <b>Riziko likvidity:</b> Dluhopisy nejsou kotovány či obchodovány na veřejných trzích či mnohostranných obchodních systémech. Z uvedeného důvodu mohou mít minimální nebo žádnou likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje a z uvedeného důvodu bude zpravidla nutné jejich držení do splatnosti.</li> <li>3. <b>Riziko spojené s případnými poplatky:</b> 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.</li> <li>4. <b>Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů:</b> 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. Vlastníku 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 Vlastníku dluhopisů, který Dluhopisy nabyl v rozporu se zákonem, vyplacena pouze nominální hodnota Dluhopisu, snížená o výši aplikovaných poplatků.</li> <li>5. <b>Úrokové riziko:</b> 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.</li> <li>6. <b>Riziko inflace:</b> Inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je reálná výše výnosu záporná.</li> </ol> <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 nebo o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

4.1	<p><b>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?</b></p> <p>Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží od 1. 3. 2021 do 15. 12. 2021.</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 a sekundárního trhu.</p> <p>Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 100 000 CZK. 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 koupi Dluhopisů.</p> <p>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 investora a Emitenta 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, upsaný 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. 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> <p>Náklady na přípravu emise Dluhopisů činily cca 20 000 Kč. Náklady na distribuci budou činit max. 5 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tj. 1 000 000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tj. 18 980 000 Kč.</p> <p>Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.</p>
<p><b>4.2</b></p>	<p><b>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</b></p> <p>Nepoužije se. Osobou nabízející Dluhopisy je Emitent.</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>
<p><b>4.3</b></p>	<p><b>Proč je tento prospekt sestavován?</b></p> <p>Tento prospekt 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"> <li>• financování nákupu a rekonstrukce nemovitostí</li> <li>• financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do nemovitostní společnosti/í</li> <li>• financování výstavby nemovitostí</li> <li>• poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti ze Skupiny</li> <li>• financování nákupu pohledávky zajištěné nemovitostí</li> <li>• refinancování závazků Emitenta a členů Skupiny,</li> <li>• zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta.</li> </ul> <p>Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tj. 18 980 000 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>

## 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 druhá 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.

<b>1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ</b>	
<b>Název Dluhopisů:</b>	RFP II – 6,0/26
<b>ISIN Dluhopisů:</b>	CZ0003530834
<b>ISIN Kupónů (je-li požadováno):</b>	nepoužije se
<b>Podoba Dluhopisů:</b>	listinné
<b>Forma Dluhopisů:</b>	na řad
<b>Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):</b>	1-200
<b>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:</b>	100 000 CZK
<b>Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:</b>	20 000 000 CZK
<b>Počet Dluhopisů:</b>	200 ks
<b>Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:</b>	koruna česká (CZK)
<b>Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):</b>	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
<b>Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:</b>	ne
<b>Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:</b>	ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů

<b>2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ</b>	
<b>Datum emise:</b>	1. 3. 2021
<b>Lhůta pro upisování emise dluhopisů:</b>	1. 3. 2021 – 15. 12. 2021

<b>Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:</b>	100 % jmenovité hodnoty
<b>Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:</b>	K částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 6,0 % p.a.
<b>Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:</b>	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.
<b>Způsob a lhůta předání Dluhopisů:</b>	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.
<b>Způsob splacení emisního kurzu:</b>	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo <b>115-2082690277/0100</b> .
<b>Způsob vydávání Dluhopisů:</b>	Jednorázově

<b>3. STATUS DLUHOPISŮ</b>	
<b>Status Dluhopisů:</b>	Nepodřízené, nezajištěné

<b>4. VÝNOSY</b>	
<b>Úrokový výnos:</b>	pevný
<b>Zlomek dní:</b>	BCK Standard 30E/360
<b>Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem</b>	použije se
Nominální úroková sazba:	6,0 % p.a.
Datum počátku prvního výnosového období (tj. Datum emise)	1. 3. 2021
Výnosové období	polololetní
Den vzniku nároku na výplatu výnosu:	vždy k 31. 8. a 28. 2. každého kalendářního roku až do splatnosti Dluhopisů
Datum, od kterého se úrok stává splatným (tj. <b>Den výplaty úroků</b> ):	Vždy k 1. 9. a 1. 3. každého kalendářního roku až do splatnosti Dluhopisů
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v čl. 7.3.1 a 7.3.2. Emisních podmínek)	15. den přede Dnem výplaty úroků
<b>Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu</b>	nepoužije se

<b>5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ</b>	
<b>Den konečné splatnosti dluhopisů:</b>	1. 3. 2026
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v čl. 7.3.1 a 7.3.2. Emisních podmínek)	15. den před Dnem konečné splatnosti dluhopisů
<b>Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:</b>	ano
<b>Amortizované Dluhopisy</b>	nepoužije se

<b>10. ADMINISTRÁTOR</b>	
<b>Administrátor:</b>	Emitent
<b>Určená provozovna:</b>	Krkonošská 2001/16, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika

<b>13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</b>	
<b>Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:</b>	nebyl ustanoven

## PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

<b>1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů</b>		
<b>1.1</b>	<b>Podmínky platné pro nabídku</b>	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a sekundárního trhu.
	<b>Celkový veřejně nabízený objem</b>	20 000 000 CZK (dvacet milionů korun českých)
	<b>Země, v níž je veřejná nabídka prováděna</b>	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
<b>1.2</b>	<b>Lhůta veřejné nabídky</b>	Od 1. 3. 2021 do 15. 12. 2021
	<b>Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů</b>	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 (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.
<b>1.3</b>	<b>Možnost snížení upisovaných částek</b>	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.
<b>1.4</b>	<b>Minimální a maximální částka žádosti o úpis</b>	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 100 000 CZK. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

<b>1.5</b>	<b>Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení</b>	<p>Cena v rámci veřejné nabídky upsaných Dluhopisů se splácí ve lhůtě dle smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet tam uvedený, nedohodne-li se Emitent s Investorem jinak.</p> <p>Dluhopisy budou zaslány upisovatelům do 30 dnů ode dne splacení Emisního kurzu. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny Emitenta. Po předchozí domluvě bude možné listinné Dluhopisy rovněž v pracovní dny předat na Určené provozovně Emitenta.</p>
<b>1.6</b>	<b>Zveřejnění výsledků nabídky</b>	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta <a href="http://www.rfp.cz">www.rfp.cz</a> , v sekci Pro investory, do 31. 12. 2021.
<b>1.7</b>	<b>Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy</b>	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
<b>2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů</b>		
<b>2.1</b>	<b>Kategorie potenciálních investorů</b>	Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.
	<b>Č. tranše</b>	nepoužije se
	<b>Č. série</b>	nepoužije se
<b>2.2</b>	<b>Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b>	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.
<b>3. Stanovení ceny</b>		
<b>3.1</b>	<b>Cena za nabízené Dluhopisy</b>	Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; cena po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 6,0 % p.a.
<b>3.2</b>	<b>Náklady a daně účtované na vrub investorů</b>	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.
<b>4. Umístění a upisování</b>		

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
<b>5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování</b>		
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.
	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.

<b>5.3</b>	<b>Zprostředkovatel sekundárního obchodování</b>	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
<b>5.4</b>	<b>Emisní cena</b>	nepoužije se
<b>6. Doplnující údaje</b>		
<b>6.1</b>	<b>Poradci</b>	nepoužije se
<b>6.2</b>	<b>Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři</b>	nepoužije se
<b>6.3</b>	<b>Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům</b>	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
<b>6.4</b>	<b>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce</b>	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.
<b>6.5</b>	<b>Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky</b>	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 20 000 Kč. Náklady na distribuci budou činit max. 5 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tj. 1 000 000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy 18 980 000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.
<b>6.6</b>	<b>Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací</b>	nepoužije se



<b>7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky</b>		
<b>7.1</b>	<b>Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách</b>	<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 REALITNÍ FOND PRAHA a.s. dne 24. 2. 2021</p>  <p>.....</p> <p>Mgr. Martin Rezek, LL.B. Místopředseda představenstva</p>
<b>7.2</b>	<b>Interní schválení emise Dluhopisů</b>	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 4. 1. 2021.