

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 12. 2. 2016** 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 Tříleté dluhopisy na řad „REALITNÍ FOND PRAHA a.s.“

2. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY DLUHOPISŮ

2.1. 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 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých).

Centrální depozitář cenných papírů přidělil Dluhopisům ISIN CZ

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| C | Z | 0 | 0 | 0 | 3 | 5 | 1 | 3 | 7 | 3 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Dluhopisy budou označeny čísly 1 až 20.

2.2. 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.

3. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY EMISE DLUHOPISŮ

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

Datum emise Dluhopisů je 1. 3. 2016 (dále „Datum emise“). Emisní kurs všech Dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty (dále „Emisní kurz“). Datum počátku lhůty pro upisování emise je 1. 3. 2016. Datum ukončení lhůty pro upisování emise je 1. 3. 2017.

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů je 100.000.000,- Kč (slovy: jedno sto milionů 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.

3.2. Nabídka Dluhopisů, způsob, místo a lhůta pro upisování Dluhopisů, způsob a místo splácení 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 1. 3. 2017, 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 (transích).

Emitent může vydat Dluhopisy v menším objemu emise, než byla předpokládaná 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 100.000.000,- Kč (slovy: jedno sto milionů korun českých) bude dle těchto Emisních podmínek probíhat tak, že Emisní kurz upsaných Dluhopisů se splácí nejpozději do 30 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 10 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.

3.3. 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. VÝNOS Z DLUHOPISŮ

4.1. Charakter a výše výnosu z Dluhopisů, jeho neoddělitelnost

Výnos tzv. tříletého Dluhopisu je úrokový, a to pevnou úrokovou sazbou ve výši 5 % ročně. Výnos z tzv. tříletých Dluhopisů náleží nabyvatelům od okamžiku splacení upsaných Dluhopisů na základě Smlouvy o úpisu Dluhopisů.

Emitent vylučuje právo na oddělení výnosu Dluhopisů od Dluhopisů.

4.2. 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).

4.3. Výplata výnosu z Dluhopisů

Výnosy z upsaných a splacených tříletých Dluhopisů budou vypláceny jednou za půl roku zpětně, vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Prvním dnem výplaty úroků bude 1. 9. 2016 (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. 5 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.

5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

5.1. Konečné splacení Dluhopisů

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů způsobem vyplývajícím z odstavce 5.2. či 5.3., bude jmenovitá hodnota Dluhopisů, jakožto dlužná částka, splacena k datu splatnosti Dluhopisů, jímž je 1.3. 2019, a to v souladu s článkem 6. těchto Emisních podmínek.

5.2. 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..

5.3. Splacení z rozhodnutí Vlastníka Dluhopisů

Vlastník Dluhopisů má právo žádat splacení Dluhopisů před dobou jejich splatnosti, nejdříve však po 1 roce ode dne úhrady Dluhopisů dle Smlouvy o úpisu, popř. ode dne zápisu do seznamu Vlastníků Dluhopisů, v takovém případě bude Vlastníkovi Dluhopisů účtován poplatek ve výši 5 % z jmenovité hodnoty Dluhopisu za každý i započatý zbývajících rok před termínem splatnosti Dluhopisu dle odst. 5.1. Emisních podmínek. Emitent si ponechává lhůtu 6 měsíců pro odkoupení Dluhopisu.

6. PLATBY A ZDANĚNÍ

6.1. 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.

6.2. 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.

6.3. 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 2016), 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 2016).

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 19% (pro rok 2016). 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 19% (pro rok 2016) 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.

7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

7.1. Svolání schůze

Dle ustanovení § 21 odst. 1) ZoD Emitent bez zbytečného odkladu svolá schůzi Vlastníků v případě:

- a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se její souhlas ke změně Emisních podmínek dluhopisu vyžaduje;
- b) návrhu na přeměnu Emitenta;
- c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu Dluhopisů;
- d) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s jím vydanými Dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno;
- e) změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z jím vydaných Dluhopisů, nebo;
- f) dalších změn, které vymezují Emisní podmínky

(dále jen "Změny zásadní povahy").

Schůzi Vlastníků Dluhopisů je dle ustanovení § 21 odst. 2) ZoD oprávněn v případě změny zásadní povahy svolat též Vlastník Dluhopisů.

7.2. 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.

7.3. Rozhodný den pro účast na schůzi Vlastníků Dluhopisů

Rozhodným dnem pro účast na schůzi Vlastníků Dluhopisů je den konání schůze Vlastníků Dluhopisů (dále „Rozhodný den“).

7.4. Průběh a rozhodování schůze Vlastníků Dluhopisů

- a) Schůze Vlastníků Dluhopisů je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní Vlastníci Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k Rozhodnému dni pro účast na

schůzi Vlastníků Dluhopisů více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části emise Dluhopisů. Společná schůze Vlastníků Dluhopisů je schopna se usnášet, jestliže se jí účastní Vlastníci Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje k Rozhodnému dni více než 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části každé dosud vydané emise. Neřešili se problematika společná všem emisím, je nutná účast Vlastníků Dluhopisů 30 % jmenovité hodnoty nesplacené části těch emisí, kterých se problematika dotýká.

- b) Schůze Vlastníků rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů. Počet hlasů každého Vlastníka Dluhopisu odpovídá jeho podílu na celkové jmenovité hodnotě nesplacené části emise Dluhopisů. Ke změně Emisních podmínek, doplnku Dluhopisového programu nebo k ustavení a odvolání společného zástupce Vlastníků Dluhopisů je nutný souhlas tří čtvrtin hlasů přítomných Vlastníků Dluhopisů.
- c) Jestliže schůze Vlastníků Dluhopisů souhlasila se Změnami zásadní povahy, může osoba, která byla Vlastníkem Dluhopisu k Rozhodnému dni a podle zápisu hlasovala na schůzi proti návrhu nebo se schůze nezúčastnila, požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně poměrného výnosu. Žádost o předčasné splacení musí být podána do 30 dnů od zpřístupnění usnesení schůze Vlastníků Dluhopisů nebo společné schůze Vlastníků Dluhopisů. Po uplynutí této lhůty právo na splacení zaniká. Emitent je povinen vyplatit tuto částku způsobem, který pro splacení Dluhopisů stanoví Emisní podmínky dle článku 5.3. bez nároku na úhradu poplatku ve výši 5 % z jmenovité hodnoty Dluhopisu za každý i započatý zbývajících rok před termínem splatnosti Dluhopisu dle odst. 5.1. Emitent si ponechává lhůtu 6 měsíců pro odkoupení Dluhopisu.
- d) Nesouhlasí-li schůze Vlastníků Dluhopisů se Změnami zásadní povahy uvedenými v § 21 odst. 1 písm. b) až f) ZoD, může současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je povinen předčasně splatit Vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají, jejich jmenovitou hodnotu včetně poměrného výnosu. Emitent je povinen tak učinit způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví Emisní podmínky, nejpozději do 30 dnů ode dne doručení žádosti o předčasné splacení.

8. SCHŮZE INVESTIČNÍHO VÝBORU

Emitent se zavazuje svolat jednou za kalendářní kvartál investiční výbor (dále jen „Výbor“), který se skládá z členů představenstva Emitenta, akcionářů společnosti Emitenta s majetkovým podílem převyšujícím 10% a Vlastníků Dluhopisů s celkovou jmenovitou hodnotou upsaných Dluhopisů převyšující 9.999.999,- Kč. Na této schůzi člen představenstva Emitenta představí významné projekty realizované v minulém kvartálu a projekty, které jsou plánovány pro realizaci v kvartálu následujícím.

V případě projektu, který bude realizován mezi schůzemi Výboru, a jehož hodnota přesáhne 5.000.000,- Kč, bude Emitent informovat Výbor o záměru na emailovou adresu, kterou

členové Výboru sdělí při první schůzi Výboru. Členové výboru se zavazují nejpozději do 3 pracovních dnů písemně sdělit své námitky, se kterými se Emitent musí do 3 pracovních dnů písemně vypořádat. Emitent není oprávněn pokračovat v realizaci záměru dokud se nevypořádá s námitkami člena Výboru.

Nesouhlasí-li člen Výboru s vypořádáním Emitenta vůči jeho vzneseným námitkám, svolá Emitent do 2 pracovních dnů zasedání výboru, na kterém bude o námitkách člena Výboru hlasováno, kdy člen Výboru, který neprojeví souhlas má právo na předčasné splacení dle článku 5.3. těchto Emisních podmínek, a to bez aplikace sankce za předčasné splacení dle článku 5.3.

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 Úpis Dluhopisů. 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.



Oznámení o přidělení ISIN

Společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 14/682, 110 05, Praha 1, oznamuje přidělení ISINu pro níže specifikovanou emisi investičních nástrojů:

| ISIN | CZ0003513731 |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Název emise | DLUHOPIS REAL. FOND PRAHA 5,00/19 |
| Druh investičního nástroje | dluhopis |
| Nominální hodnota | 5 000 000,000000 |
| Měna nominální hodnoty | CZK |
| Objem emise | 100 000 000,00 |
| CFI | DBFUGR |
| IČO emitenta | 03071740 |
| Název emitenta | REALITNÍ FOND PRAHA a.s. |
| Datum přidělení ISIN | 12.02.2016 |
| BIC | |
| Poznámka | |

Dana Lapáčková

ředitelka odboru klientského servisu a služeb emitentům