

MS-INVEST 5/22



Moravská stavební - INVEST, a.s.

Prospekt dluhopisů s pevným kupónem se splatností 5 let
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 250.000.000 Kč
splatných v roce 2022
ISIN: CZ0003517484

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů („**Prospekt**“) dle českého práva s pevnou úrokovou sazbou v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 250.000.000 Kč se splatností v roce 2022, vydávaných společností **Moravská stavební - INVEST, a.s.**, IČO: 255 44 756, se sídlem na adrese Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2788 (uvedený emitent „**Emitent**“; uvedené dluhopisy „**Dluhopisy**“; emise Dluhopisů podle tohoto Prospektu „**Emise**“). Prospekt obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů („**Emisní podmínky**“).

Dluhopisy budou úročené pevnou úrokovou sazbou 5,5 % s pravidelnou výplatou úrokového výnosu, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 30. 11. 2017. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 30. 11. 2022.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Blíže viz kapitolu „*Emisní podmínky Dluhopisů*“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení úrokového výnosu nebo jmenovité hodnoty, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatky. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu „*Zdanění a devizová regulace v České republice*“.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“.

Emise a nabídka Dluhopisů, jakož i tento Prospekt byly schváleny rozhodnutím Emitenta dne 14. 9. 2017 („Datum Prospektu“). Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („Zákon o podnikání na kapitálovém trhu“). Za tímto účelem byl Prospekt schválen Českou národní bankou („ČNB“), a to rozhodnutím č. j. 2017/129561/CNB/570 ze dne 26. 9. 2017, které nabylo právní moci dne 28. 9. 2017. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s. („Centrální depozitář“) přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003517484.

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím vedoucího manažera, společnosti **Conseq Investment Management, a. s.**, IČO: 264 42 671, se sídlem na adrese Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 („Conseq“ nebo „Vedoucí manažer“).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani jiné podmínky nabízení Dluhopisů nebyly schváleny jakýmkoli orgánem dohledu jakékoli jiné jurisdikce, než je Česká republika..

Tento Prospekt byl vyhotoven k Datu Prospektu. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek Prospektu bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy. Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po Datu Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty jsou k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta, www.ms-invest.cz/cz/, v sekci *O nás*, v části *Pro investory*, a na internetových stránkách společnosti Conseq, která byla pověřena výkonem činnosti administrátora této Emise, www.conseq.cz, v sekci „Speciální produkty“. Prospekt je dále k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora (jak je vymezena v kapitole 11 „Administrátor“ Emisních podmínek Dluhopisů), a k nahlédnutí na pobočkách Emitenta na adrese Vídeňská 995/63, 639 00 Brno a Pobřežní 12, 186 53 Praha 8 – Karlín, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Vedoucí manažer

Conseq Investment Management, a. s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je prospektem dluhopisů ve smyslu § 36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 („Zákon o cenných papírech USA“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k Datu Prospektu. Předání Prospektu kdykoli po Datu Prospektu neznámá, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po Datu Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.

Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k Datu Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (CAS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.

OBSAH

1 Obsah

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	3
OBSAH.....	5
SHRNUTÍ	8
RIZIKOVÉ FAKTORY	25
1 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ.....	25
1.1 Finanční rizika	25
1.2 Provozní rizika.....	29
1.3 Rizika realitního trhu a specifická rizika obchodních společností ve Skupině Emitenta a Propojených osob	30
2 RIZIKOVÉ FAKTORY vztahující se k České republice	34
2.1 Politické, ekonomické, právní a sociální faktory.....	34
2.2 Ekonomická rizika vztahující se k České republice.....	34
2.3 Rizika spojená s mírou inflace, výší úrokové míry a jejich změnami.....	34
2.4 Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů	34
3 RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ	34
3.1 Obecná rizika spojená s Dluhopisy	34
3.2 Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem	35
3.3 Riziko úrokové sazby z Dluhopisů	35
3.4 Riziko likvidity	35
3.5 Riziko nesplacení.....	35
3.6 Riziko předčasného splacení.....	35
3.7 Riziko zdanění	35
3.8 Riziko inflace	36
3.9 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů	36
3.10 Rizika vyplývající ze změny práva	36
3.11 Riziko nepředvídatelné události ve vztahu k hodnotě Dluhopisů	36
INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	37
ODPOVĚDNÁ OSOBA	38
UPISOVÁNÍ A PRODEJ	39
1 OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBY	39
2 UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ	39
OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ.....	42
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	43
1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	43
1.1 Jmenovitá hodnota a druh.....	43
1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva	43
1.3 Omezení převoditelnosti	43
1.4 Vlastníci dluhopisů.....	43
1.5 Převod Dluhopisů	44
1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti	44
2 OBJEM EMISE, EMISNÍ KURS, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ	44
2.1 Datum emise, lhůta pro upisování.....	44
2.2 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise.....	44
2.3 Úvodní Emisní kurs a Emisní kurs	44
2.4 Způsob a místo úpisu Dluhopisů.....	44
3 STATUS	44
4 ÚROKOVÝ VÝNOS.....	45
4.1 Způsob úročení, Výnosová období	45

4.2	Konvence pro výpočet úroku	45
4.3	Stanovení úrokového výnosu	45
4.4	Konec úročení	45
5	POVINNOSTI EMITENTA	45
5.1	Povinnost dodržovat omezení	45
5.2	Dodržování poměru vlastního kapitálu na celkových aktivech	46
5.3	Zajištění udržení poměru bankovních úvěrů a celkových nákladů na realizaci projektu	46
5.4	Zajištění udržení poměru bankovních úvěrů a celkové budoucí hodnoty projektu	46
5.5	Zákaz prodeje zboží a služeb třetím osobám za podnákladové ceny	46
5.6	Omezení výplaty podílů na zisku a poskytování financování třetím osobám	46
5.7	Potvrzení o plnění	46
6	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ	47
6.1	Konečná splatnost	47
6.2	Odkoupení Dluhopisů	47
6.3	Zánik Dluhopisů	47
6.4	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta	47
7	PLATEBNÍ PODMÍNKY	48
7.1	Měna plateb	48
7.2	Den výplaty	48
7.3	Konvence Pracovního dne	48
7.4	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy	48
7.5	Provádění plateb	49
7.6	Změna způsobu provádění plateb	50
8	ZDANĚNÍ	50
9	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH NEPLNĚNÍ	50
9.1	Případy neplnění	50
9.2	Splatnost předčasně splatných Dluhopisů	51
9.3	Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů	51
9.4	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů	51
10	PROMLČENÍ	52
11	ADMINISTRÁTOR	52
11.1	Administrátor	52
12	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	52
12.1	Působnost a svolání Schůze	52
12.2	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní	53
12.3	Průběh Schůze; rozhodování Schůze	54
12.4	Některá další práva Vlastníků dluhopisů	55
12.5	Zápis z jednání	55
13	OZNÁMENÍ	56
14	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ	56
ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI		57
NÁKLADY EMISE, VÝTĚŽEK EMISE A DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ		58
INFORMACE O EMITENTOVĚ		59
1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ	59
2	HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA	59
2.1	Založení, vznik a existence Emitenta	59
2.2	Základní kapitál Emitenta	60
2.3	Historie a vývoj Emitenta	60
2.4	Aktuální situace Emitenta	64
2.5	Nesplacené úvěry Emitenta	65
2.6	Údaje o počtu zaměstnanců	65
3	HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA	65
4	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	66
4.1	Akcionářská struktura Emitenta	66
4.2	Přímá majetková účast Emitenta v jiných obchodních společnostech	68
4.3	Závislost Emitenta	74
5	Hlavní trhy a postavení Emitenta	74
6	INFORMACE O TRENDĚCH	75

6.1	Makroekonomické trendy v České republice	75
6.2	Trh nemovitostí v České republice	77
6.3	Rezidenční trh nemovitostí v České republice.....	78
6.4	Trh s kancelářskými prostory v České republice.....	82
7	Prognózy nebo odhady zisku.....	82
8	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	82
9	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	87
9.1	Představenstvo Emitenta.....	87
9.2	Dozorčí a kontrolní orgány	88
9.3	Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti.....	89
10	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA	89
11	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	92
ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE		93
1	ÚROK	93
2	ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE.....	94
3	DEVIZOVÁ REGULACE.....	94
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ		96
VŠEOBECNÉ INFORMACE.....		97
1	PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ.....	97
2	ŽÁDNÁ VÝZNAMNÁ ZMĚNA.....	97
3	INVESTICE	97
4	ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN	97
5	SODNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	98
INTERPRETACE.....		99

SHRNUTÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

Oddíl A – Úvod a upozornění

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod Prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zvaží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli	Nepoužije se; Emitent souhlas s použitím Prospektu pro následnou veřejnou nabídku neudělil.

Oddíl B – Emitent


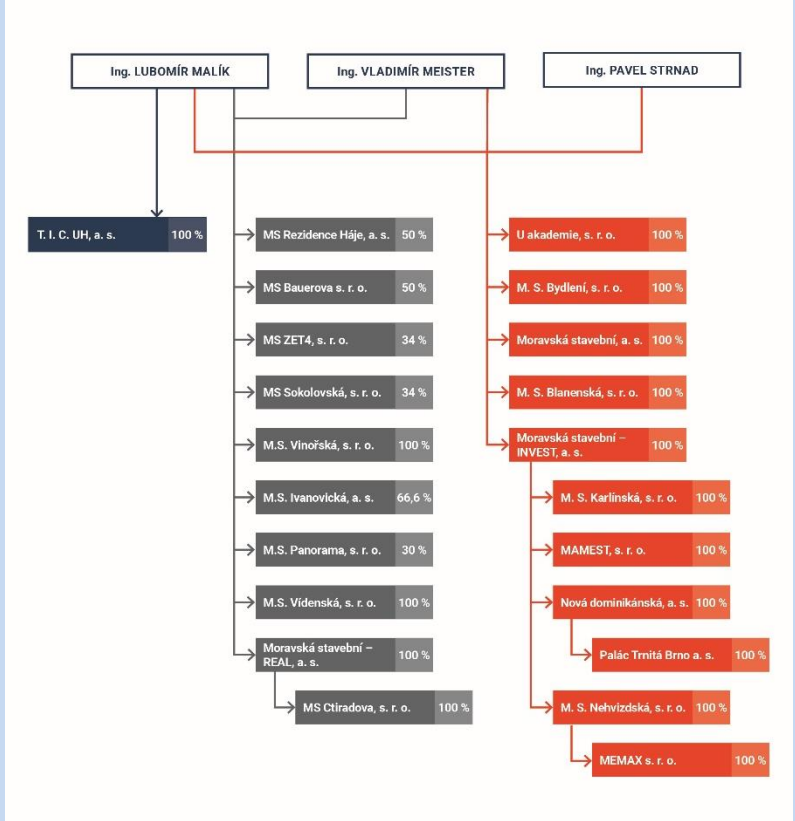
Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
B.1	Název a firma Emitenta	Emitentem je Moravská stavební - INVEST, a.s.
B.2	Sídlo/právní forma/právo, podle kterého Emitent provozuje činnost	<p>Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, vložka B, oddíl 2788. Identifikační číslo Emitenta je 255 44 756. Sídlo Emitenta je Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („Občanský zákoník“), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>pozdějších předpisů („ZOK“), zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Emitent provedl tzv. opt-in do zákona o obchodních korporacích (ZOK) a řídí se tímto zákonem jako celkem.</p>
B.4b	Informace o známých trendech	<p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta a na jeho běžný finanční rok.</p> <p>Emitenta ovlivňují především trendy dotýkající se trhu rezidenčního bydlení. Současnou situaci ovlivňuje zejména fakt rostoucího tuzemského hospodářství, který se pozitivně odráží také ve stavebnictví. Hospodářský růst se na výdajové straně opírá jak o zvýšenou spotřebu domácností, tak i o zvýšenou investiční aktivitu. Tyto faktory se pozitivně dotýkají i segmentu, ve kterém Emitent působí.</p> <p>Dle prognóz lze očekávat v roce 2017 růst HDP na úrovni 2,5 % a v následujícím roce 2018 přírůstek HDP ve výši 2,6 %¹.</p> <p>S ohledem na příznivý vývoj ekonomické situace dochází v současné době k nárůstu poptávky po nových bytech a domech. Tento nárůst poptávky je do značné míry také ovlivněn stále relativně nízkými úrokovými sazbami na trhu hypotečních úvěrů.</p> <p>I přes rostoucí počty transakcí bytová výstavba nedosahuje stále dostatečných hodnot. Na základě předpokladů posledních zátěžových testů ČNB z prosince 2016 lze učinit určité závěry. Pokud by se ekonomika vyvíjela podle předpokládaného scénáře, ceny nemovitostí by si po zbytek roku 2017 při zachování historických vazeb mezi ukazateli udržovaly dynamický růst kolem 10 %, v průběhu roku 2018 by pak růst zpomaloval k 7,5 %². Legislativní změny dotýkající se poskytování úvěrů na bydlení a zpřísnění doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů by měly dále mírnit tempo růstu cen bytů. Lze však předpokládat, že tato legislativní změna se již v roce 2017 nestihne schválit.</p>
B.5	Informace o skupině	<p>Akcionáři Emitenta a osobami ovládajícími Emitenta jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ing. Vladimír Meister, narozen 25. 12. 1961, bytem Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6, vlastníci kmenové akcie na jméno č. 1-7, každá akcie ve jmenovité hodnotě 50.000 Kč, odpovídající vkladu 350.000 Kč do základního kapitálu, a tedy podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech ve výši 1/3; • Ing. Lubomír Malík, narozen 27. 5. 1954, bytem Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, vlastníci kmenové akcie na jméno č. 8-14, každá akcie ve jmenovité hodnotě 50.000 Kč,

¹ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Trend report 2017 Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě strana.22.

² Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Trend report 2017 Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě strana.25.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>odpovídající vkladu 350.000 Kč do základního kapitálu, a tedy podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech ve výši 1/3;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ing. Pavel Strnad, narozen 9. 8. 1952, bytem Dr. Kolaříka 3202/11, 760 01 Zlín, vlastníci kmenové akcie na jméno č. 15-21, každá akcie ve jmenovité hodnotě 50.000 Kč, odpovídající vkladu 350.000 Kč do základního kapitálu, a tedy podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech ve výši 1/3; <p>(„Akcionáři Emitenta“).</p> <p>Základní kapitál Emitenta činí 1.050.000 Kč.</p> <p>Emitent vlastní podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 100 % v následujících obchodních společnostech:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MAMEST, s.r.o., IČO: 262 80 825, se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 41660 („MAMEST“), • M.S. Karlínská, s.r.o., IČO: 242 75 999, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 80468 („MSK“), • M.S. Nehvizdská, s.r.o., IČO: 276 69 335, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 50456 („MSN“), která je jediným společníkem obchodní společnosti MEMAX, s.r.o., IČO: 277 18 867, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54352 („MEMAX“), a • Nová dominikánská, a.s., IČO: 277 58 583, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5251 („ND“), která je jediným akcionářem obchodní společnosti Palác Trnitá Brno a.s., IČO: 292 56 861, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261 („PTB“).

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Skupinu Emitenta tedy tvoří následující osoby („Skupina Emitenta“):</p>  <p>Následující schéma popisuje obchodní společnosti propojené se Skupinou Emitenta a Skupinu Emitenta (obchodní společnosti uvedené ve schéma vyjma Skupiny Emitenta „Propojené osoby“):</p> 

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace																																																																					
		Podíly uvedené v tabulce v procentuálním vyjádření jsou podíly Ing. Lubomíra Malíka, Ing. Vladimíra Meistera a Ing. Pavla Strnada či jen Ing. Lubomíra Malíka a Ing. Vladimíra Meistera na základním kapitálu jednotlivých obchodních společností a zároveň na hlasovacích právech, případně podíly Emitenta či dalších obchodních společností na základním kapitálu a hlasovacích právech dalších obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta, popřípadě mezi Propojené osoby.																																																																					
B.9	Prognózy či odhady zisku	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.																																																																					
B.10	Výhrady auditora	Nepoužije se; všechny zprávy auditora k historickým finančním údajům byly bez výhrad či varování.																																																																					
B.12	Vybrané finanční údaje	<p>Přehled vybraných historických finančních údajů Emitenta k 31. 12. 2015 (CAS, auditovaná, konsolidovaná) a k 31. 12. 2016 (CAS, auditovaná, konsolidovaná):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rozvaha Emitenta - údaje v tis. Kč</th> <th>k 31. 12. 2016</th> <th>k 31. 12. 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>1 246 551</td> <td>771 563</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td>234 956</td> <td>67 446</td> </tr> <tr> <td><i>Dlouhodobý hmotný majetek</i></td> <td>211 685</td> <td>67 089</td> </tr> <tr> <td><i>Kladný konsolidační rozdíl</i></td> <td>23 168</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>1 011 452</td> <td>703 792</td> </tr> <tr> <td><i>Zásoby</i></td> <td>146 749</td> <td>67 910</td> </tr> <tr> <td><i>Pohledávky</i></td> <td>848 896</td> <td>627 564</td> </tr> <tr> <td><i>Dlouhodobé pohledávky</i></td> <td>435 030</td> <td>367 903</td> </tr> <tr> <td><i>Krátkodobé pohledávky</i></td> <td>413 866</td> <td>259 661</td> </tr> <tr> <td><i>Peněžní prostředky</i></td> <td>15 807</td> <td>8 318</td> </tr> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>1 246 551</td> <td>771 563</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>225 171</td> <td>28 865</td> </tr> <tr> <td><i>Základní kapitál</i></td> <td>1 050</td> <td>1 050</td> </tr> <tr> <td><i>Kapitálové fondy a ážio</i></td> <td>206 956</td> <td>25 768</td> </tr> <tr> <td><i>Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i></td> <td>-48 578</td> <td>-18 972</td> </tr> <tr> <td><i>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</i></td> <td>65 638</td> <td>20 904</td> </tr> <tr> <td>Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin. podílů</td> <td>65 638</td> <td>20 904</td> </tr> <tr> <td>Cizí zdroje</td> <td>1 020 287</td> <td>742 698</td> </tr> <tr> <td>Závazky</td> <td>1 020 287</td> <td>742 698</td> </tr> <tr> <td><i>Dlouhodobé závazky</i></td> <td>654 900</td> <td>364 260</td> </tr> <tr> <td><i>Krátkodobé závazky</i></td> <td>365 387</td> <td>378 438</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Výkaz zisku a ztrát Emitenta - údaje v tis. Kč</th> <th>k 31. 12. 2016</th> <th>k 31. 12. 2015</th> </tr> </thead> </table>	Rozvaha Emitenta - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015	AKTIVA CELKEM	1 246 551	771 563	Dlouhodobý majetek	234 956	67 446	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	211 685	67 089	<i>Kladný konsolidační rozdíl</i>	23 168	0	Oběžná aktiva	1 011 452	703 792	<i>Zásoby</i>	146 749	67 910	<i>Pohledávky</i>	848 896	627 564	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	435 030	367 903	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	413 866	259 661	<i>Peněžní prostředky</i>	15 807	8 318	PASIVA CELKEM	1 246 551	771 563	Vlastní kapitál	225 171	28 865	<i>Základní kapitál</i>	1 050	1 050	<i>Kapitálové fondy a ážio</i>	206 956	25 768	<i>Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	-48 578	-18 972	<i>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</i>	65 638	20 904	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin. podílů	65 638	20 904	Cizí zdroje	1 020 287	742 698	Závazky	1 020 287	742 698	<i>Dlouhodobé závazky</i>	654 900	364 260	<i>Krátkodobé závazky</i>	365 387	378 438	Výkaz zisku a ztrát Emitenta - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Rozvaha Emitenta - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015																																																																					
AKTIVA CELKEM	1 246 551	771 563																																																																					
Dlouhodobý majetek	234 956	67 446																																																																					
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	211 685	67 089																																																																					
<i>Kladný konsolidační rozdíl</i>	23 168	0																																																																					
Oběžná aktiva	1 011 452	703 792																																																																					
<i>Zásoby</i>	146 749	67 910																																																																					
<i>Pohledávky</i>	848 896	627 564																																																																					
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	435 030	367 903																																																																					
<i>Krátkodobé pohledávky</i>	413 866	259 661																																																																					
<i>Peněžní prostředky</i>	15 807	8 318																																																																					
PASIVA CELKEM	1 246 551	771 563																																																																					
Vlastní kapitál	225 171	28 865																																																																					
<i>Základní kapitál</i>	1 050	1 050																																																																					
<i>Kapitálové fondy a ážio</i>	206 956	25 768																																																																					
<i>Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	-48 578	-18 972																																																																					
<i>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</i>	65 638	20 904																																																																					
Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin. podílů	65 638	20 904																																																																					
Cizí zdroje	1 020 287	742 698																																																																					
Závazky	1 020 287	742 698																																																																					
<i>Dlouhodobé závazky</i>	654 900	364 260																																																																					
<i>Krátkodobé závazky</i>	365 387	378 438																																																																					
Výkaz zisku a ztrát Emitenta - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015																																																																					

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace		
		Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 161 802	896 492
		Výkonová spotřeba	1 128 380	848 897
		Změna stavu zásob vlastní činnosti	-78 838	30 433
		Ostatní provozní výnosy	7 567	64 192
		Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	7 254	60 085
		Ostatní provozní náklady	17 110	37 462
		Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	2 907	28 636
		Jiné provozní náklady	12 114	3 570
		Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	99 343	41 534
		Výnosové úroky a podobné výnosy	22 117	9 127
		Nákladové úroky a podobné náklady	29 020	16 291
		Ostatní finanční náklady	21 685	11 521
		Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-28 588	-18 683
		Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	70 755	22 851
		Daň z příjmů za běžnou činnost	5 117	1 947
		Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	65 638	20 904
		Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	65 638	20 904
		z toho: konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	65 638	20 904
		Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	65 638	20 904
		* Čistý obrat za účetní období	1 191 486	969 813
Přehled o peněžních tocích Emitenta - údaje v tis. Kč				
			k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	8 423	2 541
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-260 291	-100 499
		Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-129 296	60 007
		Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	396 587	46 374
		Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	7 000	5 882
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	15 423	8 423
Přehled o změnách vlastního kapitálu Emitenta - údaje v tis. Kč				
			k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Kapitálové fondy				
		Počáteční stav	97 568	43 668
		Konečný zůstatek	206 956	25 768
Ztráta účetních období (účet 429 + zůstatek na straně MD účtu 431)				
		Počáteční stav	-65 439	-20 612
		Konečný zůstatek	-48 578	-18 972

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Zisk/ztráta za účetní období po zdanění</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Počáteční stav</td> <td>20 904</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Konečný zůstatek</td> <td>65 638</td> <td>20 904</td> </tr> <tr> <th colspan="3">Vlastní kapitál celkem</th> </tr> <tr> <td>Počáteční stav</td> <td>54 201</td> <td>24 211</td> </tr> <tr> <td>Konečný zůstatek</td> <td>225 171</td> <td>28 865</td> </tr> </tbody> </table> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta, vyjma následujících skutečností:</p> <p>K 31. 12. 2016 byl Emitent jediným společníkem dvou obchodních společností, a to MSK a MAMEST.</p> <p>Emitent se dále za účelem rozšíření Skupiny Emitenta stal:</p> <ul style="list-style-type: none"> na základě smlouvy o převodu akcií ze dne 27. 6. 2017 jediným akcionářem ND, a tedy ovládající osobou PTB, která kromě toho, že již vlastní některé pozemky, na nichž má být realizován projekt Palác Trnitá, má rovněž právo na základě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní uzavřené dne 18. 5. 2011, ve znění pozdějších dodatků, nabýt vlastnické právo ke zbylým pozemkům, na nichž má být projekt Palác Trnitá realizován; na základě smlouvy o prodeji a koupi podílů na společnosti M.S. Nehvizdská, s.r.o. ze dne 22. 8. 2017 jediným společníkem MSN, a tedy ovládající osobou MEMAX, která má právo na základě smlouvy o společném postupu a o smlouvě budoucí uzavřené dne 6. 4. 2017, ve znění pozdějších dodatků, nabýt vlastnické právo k pozemkům, na nichž má být realizován projekt Rezidence Michle. <p>Emitent koupil veškeré akcie emitované ND za kupní cenu ve výši 31.999.100 Kč.</p> <p>Emitent koupil veškeré podíly na MSN za kupní cenu ve výši 41.430.000 Kč.</p> <p>Emitent uvedenými transakcemi získal majetek o celkové účetní hodnotě 16.210 tis. Kč.</p> <p>K Datu Prospektu Emitent nevlastní žádné další podíly v obchodních společnostech ani jiných právnických osobách.</p>	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění			Počáteční stav	20 904		Konečný zůstatek	65 638	20 904	Vlastní kapitál celkem			Počáteční stav	54 201	24 211	Konečný zůstatek	225 171	28 865
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění																				
Počáteční stav	20 904																			
Konečný zůstatek	65 638	20 904																		
Vlastní kapitál celkem																				
Počáteční stav	54 201	24 211																		
Konečný zůstatek	225 171	28 865																		
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta	Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, Skupinu Emitenta či Propojené osoby, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.																		
B.14	Závislost na skupině	Emitent je řídicí osobou obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta. Emitent podniká především jako řídicí osoba prostřednictvím jím řízených osob, a to v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí (rezidenční a polyfunkční objekty, rodinné domy, apod.). Jeho																		

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>hospodářské výsledky jsou částečně závislé na hospodářských výsledcích řízených osob a některých Propojených osob, kterým poskytuje své služby na základě příkazních smluv, smluv o dílo a jiných smluv v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí.</p> <p>Významný zdroj příjmů Emitenta tvoří zajišťování, vyhledávání, příprava a realizace developerských projektů pro obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta a Propojené osoby, jimž Emitent poskytuje své služby na základě příkazních smluv, smluv o dílo a jiných smluv, v oblasti výstavby rezidenčních a polyfunkčních projektů („Investiční development“).</p> <p>Informace o Skupině Emitenta jsou uvedeny v prvku B.5.</p>
B.15	Hlavní podnikatelské aktivity	<p>V rámci Investičního developmentu Emitent poskytuje komplexní projektový management zahrnující především technické, ekonomické, právní a organizační činnosti, dále projektové financování, marketing, prodej, právní, technický a finanční dohled včetně dalších souvisejících činností a služeb. V rámci akviziční činnosti pak Emitent nabízí a poskytuje i průzkum trhu, vyhotovení tržní analýzy, vyhledávání vhodné lokality či zpracování návrhu konceptu, včetně posouzení proveditelnosti developerského projektu.</p> <p>Činnost Emitenta se tedy zaměřuje na nalezení vhodných investičních příležitostí na nemovitostním trhu, přičemž investice je prováděna prostřednictvím obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta.</p> <p>Emitent dále poskytuje své služby některým Propojeným osobám na základě příkazních smluv, smluv o dílo a jiných smluv, a v rámci nemovitostních projektů Propojených osob působí jako generální dodavatel, příkazník a investor.</p> <p>Emitent dlouhodobě sleduje investiční příležitosti na území Prahy a Brna, zejména pak na lokality s výbornou dostupností a dopravním spojením do centra města, na klidné oblasti v blízkosti přírody i typicky městské bydlení a též na komerční plochy a kanceláře. Analyzuje jednotlivé existující projekty za účelem jejich akvizice a následného developmentu. Činnosti prováděné Emitentem jsou primárně podřízené požadovanému výnosu investice.</p> <p>Pro hospodaření Emitenta jsou aktuálně ekonomicky nejdůležitější nemovitostní projekty, které realizují obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta, a některé Propojené osoby, jimž Emitent poskytuje své služby na základě příkazních smluv, smluv o dílo a jiných smluv. Z těchto nemovitostních projektů plynou Emitentovi, coby jejich generálnímu dodavateli a příkazníku, výnosy za poskytované služby.</p>
B.16	Ovládající osoba	<p>Emitent je ovládán Akcionáři Emitenta, kteří dlouhodobě jednají ve vzájemné shodě; Akcionáři Emitenta neuzavřeli jakoukoli dohodu o výkonu hlasovacích práv ani jinou obdobnou smlouvu.</p> <p>Informace o Emitentovi, obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta a Propojených osobách jsou rovněž uvedeny v prvku B.5 výše.</p>

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.

Oddíl C – Cenné papíry

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
C.1	Popis cenných papírů/ISIN	<p>Dluhopisy budou vydávány dle Zákona o dluhopisech.</p> <p>Dluhopisy budou vydávány jako zaknihovaný cenný papír.</p> <p>Dluhopisy budou úročeny 5,5% roční úrokovou sazbou s průběžnou (roční) výplatou výnosu (kupónu).</p> <p>Dluhopisy budou vydány v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 250.000.000 Kč, splatné v roce 2022, ISIN CZ0003517484.</p> <p>Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 1 Kč.</p> <p>Datum emise je 30. 11. 2017 („Datum emise“).</p>
C.2	Měna	Koruna česká (Kč)
C.5	Převoditelnost	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Práva spojená s cennými papíry	<p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným a nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich konečné splatnosti dluhopisů (30. 11. 2022) nebo ke dni jejich předčasné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v určitých případech předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů Dluhopisy předčasně splatit k jakémukoliv datu následujícímu po uplynutí tří let od Data Emise.</p>
C.9	Úrok/Splacení jmenovité hodnoty	Dluhopisy jsou úročeny úrokovou sazbou ve výši 5,5 % p.a. Výnos z Dluhopisů, případně jeho poměrná část, je vyplácen jednou ročně, vždy

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>k 30. listopadu. První platba úrokových výnosů bude provedena k 30. 11. 2018.</p> <p>Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 1 Kč. Emisní kurs všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Emisní kurs jakýchkoli Dluhopisů vydávaných po Datu emise bude určen Vedoucím manažerem tak, aby Emisní kurs odrážel hodnotu Dluhopisů k příslušnému dni vydání Dluhopisů po Datu emise.</p> <p>Dnem konečné splatnosti je 30. 11. 2022 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů.</p> <p>Jestliže dlužná částka (jmenovitá hodnota nebo výnos) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena zákonným úrokem z prodlení, a to až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky.</p> <p>Zástupce držitelů Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven.</p>
C.10	Derivátová složka	Nepoužije se; derivátová složka výnosu v případě Dluhopisů neexistuje.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný veřejný trh.

Oddíl D – Rizika

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
D.2	Hlavní rizika vztahující se k Emitentovi	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <p>Finanční rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kreditní riziko: Emitent vykonává ekonomickou činnost především prostřednictvím obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí a jeho hospodářské výsledky jsou tedy zprostředkovaně závislé i na hospodářských výsledcích obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta. Emitent dále poskytuje své služby některým Propojeným osobám a v rámci nemovitostních projektů Propojených osob působí jako generální dodavatel, příkazník a investor. Emitent je proto vystaven riziku ztrát především v případě, že třetí strany nesplní svůj dluh vůči Emitentovi nebo vůči společnostem patřícím do Skupiny Emitenta nebo vůči Propojeným osobám. • Riziko likvidity: Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven v případě opožděných plateb ceny za dílo z titulu uzavřených smluv o dílo, odměny za poskytnuté služby v případě uzavřených příkazních smluv či jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry jednotlivým obchodním společnostem patřícím do Skupiny Emitenta či Propojeným osobám.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<ul style="list-style-type: none"> • Riziko úrokové sazby: Emitent může být vystaven riziku nárůstu úrokové sazby v souvislosti s dlouhodobým dluhovým financováním Emitenta, ale i obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta, které je reprezentováno bankovními úvěry s převážně pohyblivou úrokovou sazbou a privátními zápůjčkami. • Cenové riziko: Hospodářské výsledky Emitenta jsou zprostředkovaně závislé na vývoji cenové hladiny stavebních a souvisejících prací a ceny nemovitých věcí. • Riziko nepředvídatelné události: Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení na návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. • Riziko spojené s ovládnutím Emitenta: Ve vztahu k Emitentovi nebyla přijata žádná zvláštní omezení vylučující zneužití kontroly ze strany hlavních akcionářů. Změna kontroly Emitenta pak může mít negativní dopad na Emitenta a/nebo investici do Dluhopisů. <p>Provozní rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Závislost na Skupině Emitenta a Propojených osobách: Vzhledem k tomu, že Emitent částečně použije prostředky získané Emisí na financování, případně refinancování projektů, které nesou obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta (PTB - projekt Palác Trnitá), resp. budou nést (MEMAX - projekt Rezidence Michle), je Emitent závislý na úspěšnosti podnikání PTB a MEMAX a jejich nemovitostních projektů, a dále rovněž na obchodních společnostech MSK a MAMEST patřících do Skupiny Emitenta či některých z Propojených osob. • Riziko ztráty klíčových osob: Činnost klíčových osob Skupiny Emitenta je rozhodující pro její strategické řízení a schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Jejich ztráta by tak mohla negativně ovlivnit schopnost řízení Skupiny Emitenta. • Riziko neoprávněného zahájení insolvenčního řízení: Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi spojuje právní řád určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný, či nikoli. Obecně tedy nelze vyloučit, že i v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, některé z obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta či některé Propojené osobě, by Emitent, respektive příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta či Propojená osoba, byl omezen po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho hospodářských výsledcích. • Riziko soudních sporů: Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), která by měla významný nepříznivý dopad na obchodní nebo finanční situaci Emitenta, obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta či Propojených osob, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>Negativní výsledek případných soudních sporů Emitenta, obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta či Propojených osob a možné související náhrady škody mohou mít vliv na obchodní nebo finanční činnost Emitenta a jeho budoucí výhledy.</p> <p>Rizika realitního trhu a specifická rizika obchodních společností ve Skupině Emitenta a Propojených osob:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riziko konkurence: Emitent, Skupina Emitenta a Propojené osoby podnikají v oblasti realitního trhu (developmentu) a jsou účastníky hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a na chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent, respektive některá z obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta či některá z Propojených osob nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta či některé z Propojených osob, kterým Emitent poskytuje své služby, a v konečném důsledku negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů. • Riziko spojené s pojištěním majetku: Jelikož pojištění majetku Skupiny Emitenta neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitými věcmi v jejím vlastnictví, nelze zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) nebudou mít negativní dopad na majetek a hospodářskou a finanční situaci Skupina Emitenta. • Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitých věcí: Riziko investování do nemovitých věcí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitých věcí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitých věcí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní ceny nemovitých věcí v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny Emitenta a Propojené osoby, a tedy i na Emitenta. • Riziko developerské výstavby: Výstavba rezidenčních a polyfunkčních projektů je výrazně dlouhodobý proces, v jehož rámci může dojít např. k chybnému odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny těchto developerských projektů a pozemků, na nichž se projekt realizuje, což může ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. • Riziko související s umístěním developerských projektů: Pokud Skupina Emitenta a Propojené osoby neodhadnou správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může pro ně být obtížné dokončenou nemovitou věc výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potencionálních investorů tak může být Skupina Emitenta a Propojené osoby nuceny ke snížení požadované prodejní ceny nemovité věci. • Rizika související s akvizicí nemovité věci: Ve vztahu k akvizici nemovitých věcí vyžaduje současná právní úprava celou řadu formalit, jejichž absence může způsobit právní vady, případně též

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>neplatnost převodu vlastnictví k nemovité věci. Pokud by se v budoucnu ukázalo, že příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta či příslušná Propojená osoba není vlastníkem pozemku pod objektem, nelze vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření příslušné obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta či příslušné Propojené osoby.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Riziko ze záruk poskytnutých Emitentem: Emitent poskytuje dozajištění financování poskytnutého obchodním společností patřícím do Skupiny Emitenta a některým Propojeným osobám. Emitent nemůže předjímat ani ovlivnit, zda v budoucnu bude některé z poskytnutého dozajištění realizováno a v jaké výši. Případná realizace těchto záruk by mohla mít negativní dopad na finanční situaci Emitenta a tím i na návratnost investice do Dluhopisů. Emitent poskytuje finanční záruky za vícenáklady pro případ, že náklady na výstavbu a celkovou realizaci příslušného developerského projektu přesáhnou určitou předpokládanou výši nákladů; předpokládané náklady jsou stanovovány s patřičnou rezervou. Nadto pravděpodobnost realizace takových záruk je nízká, neboť Emitent ve smlouvě o dílo s příslušným subdodavatelem developerského projektu (díla) fixuje cenu díla (náklady na výstavbu developerského projektu) v jeho rané fázi. • Riziko financování výstavby: Samotná akvizice bude vyžadovat, aby Skupina Emitenta získala financování samotné výstavby. S tímto financováním jsou spojeny následující rizika: 1) Skupina Emitenta může být neúspěšná s žádostí o poskytnutí financování. Nemožnost získat takové financování může vést k nutnosti financovat výstavbu za méně výhodných podmínek, případně k nedostatečnosti financování výstavby. 2) S ohledem na tržní praxi lze dále předpokládat, že financující subjekt bude žádat zajištění jak k pozemkům vztahujícím se ke konkrétnímu projektu, tak k podílům Emitenta v obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta. Jestliže by Skupina Emitenta nebyla schopna splácet toto financování, hrozilo by, že by příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta, byla nucena prodat projekt za účelem splacení svých dluhů z tohoto financování, případně že Emitent přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta. • Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů: Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů a výši výnosů. Zatímco náklady jsou z velké míry zafixovány v počáteční fázi projektu (při zahájení), výnosy se mohou v čase měnit v závislosti na trhu a nedosáhnout plánované úrovně. Tento pokles výnosů by mohl mít negativní dopad na hospodářský výsledek developerského projektu. V období tzv. světové finanční krize (2009 a bezprostředně následujících letech), která měla rovněž vliv i na development a obor stavebnictví obecně, došlo k poklesu výnosů z některých developerských projektů realizovaných v této době, přičemž v několika případech došlo k tomu, že některé developerské projekty byly realizovány s mírnou ztrátou (např. projekt Nad Nivami ve Zlíně, který byl v realizaci v letech 2007 – 2010), případně prodány ještě ve fázi realizace.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<ul style="list-style-type: none"> • Riziko veřejnoprávních povolení: Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s právními předpisy České republiky. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zastavit až do okamžiku jejich získání. • Riziko subdodavatelů: Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednány až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se může projevit rovněž i po dokončení projektu, neboť se mohou vyskytnout nedostatky v provedených pracích. Tyto nedostatky jsou nicméně kryty garanční zárukou poskytnutou subdodavatelem dle příslušné smlouvy o dílo. • Specifická rizika ve vztahu k projektu Palác Trnitá: Zahájení výstavby projektu Palác Trnitá je plánováno na rok 2018 a jeho postupné dokončení je předpokládáno v průběhu roku 2021. Vzhledem k tomu, že PTB k datu vyhotovení tohoto Prospektu nedisponuje stavebním povolením, mohly by případné komplikace spojené s neobdržením tohoto stavebního povolení způsobit zdržení stavby projektu a realizaci výnosů z projektu. • Specifická rizika ve vztahu k projektu Rezidence Michle: MEMAX má k datu vyhotovení tohoto Prospektu uzavřenou smlouvu o budoucí kupní smlouvě na nákup pozemků, na nichž má být realizován projekt Rezidence Michle, na jejímž základě má MEMAX právo tyto pozemky koupit. V této souvislosti existuje riziko, že osoby, které uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí kupní nebudou jednat v souladu s uzavřenou smlouvou a společnost MEMAX, tudíž nebude schopna zaručit, že tyto osoby dodrží závazky vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní a zmíněné pozemky MEMAX prodají. Vzhledem k tomu, že MEMAX k Datu emise nedisponuje územním rozhodnutím, ani stavebním povolením, mohly by komplikace spojené s neobdržením těchto veřejnoprávních povolení způsobit zdržení stavby projektu a realizaci výnosů z projektu. <p>Rizikové faktory vztahující se k České republice:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Politické, ekonomické, právní a sociální faktory: Změny v míře právní regulace v České republice či ve výkladu právní úpravy ve vztahu ke Skupině Emitenta či Propojeným osobám mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. • Ekonomická rizika vztahující se k České republice: Změny hospodářských, regulatorních, správních či jiných politik vlády a politický a ekonomický vývoj České republiky (včetně možných změn ratingů České republiky) by mohly mít výrazný vliv na českou ekonomiku, což by se mohlo negativně projevit na podnikání Emitenta, jeho finančním stavu, hospodářských výsledcích nebo schopnosti realizovat své podnikatelské plány prostřednictvím obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta a Propojených osob. • Rizika spojená s mírou inflace, výší úrokové míry a jejich změnami: Hospodářské výsledky Skupiny Emitenta a Propojených

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>osob jsou ovlivňovány mírou inflace. Významné zvýšení inflace nebo úrokové míry (pro více informací viz rizikový faktor Riziko úrokové sazby v sekci 1.1 (Finanční rizika)) by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Emitenta a jeho finanční situaci. Vyšší míra inflace by mohla zvýšit ceny stavebních prací a služeb využívaných k developerské činnosti, což by mohlo vést k prodražení výstavby developerského projektu, a tím i ke snížení očekávaných zisků z jednotlivých developerských projektů.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů: Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého práva a daňového práva Evropské unie, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli českou obchodní společnost, včetně Emitenta určité daňové riziko.
D.3	Hlavní rizika vztahující se k cenným papírům	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obecné riziko dluhopisů: Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory, a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit. • Riziko dalšího zadlužení Emitenta: Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. • Riziko úrokových sazeb: Dluhopisy jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. • Riziko likvidity: Existuje riziko, že nevznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, nemusí existovat po dostatečně dlouhou dobu. To platí tím spíše, že Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném regulovaném trhu (včetně toho organizovaného Burzou cenných papírů Praha). • Riziko nesplacení: Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nevyplatí výnos Dluhopisu, přičemž hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. • Riziko předčasného splacení: Předčasné splacení Dluhopisů může negativně ovlivnit výši předpokládaného výnosu z Dluhopisů. Dluhopisy jako jakákoli jiná zápůjčka podléhají riziku nesplacení. • Riziko zdanění: Výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením. • Riziko inflace: Reálná výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace. • Riziko regulace: Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<ul style="list-style-type: none"> • Riziko změny právních předpisů: Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů. • Riziko nepředvídatelné události: Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

Oddíl E – Nabídka

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
E.2b	Důvody nabídky	<p>Čistý celkový výnos z prodeje Dluhopisů bude Emitentem použit na splacení úvěru poskytnutého na základě smlouvy o úvěru č. 109705201736 ze dne 30. 6. 2017, jehož aktuální zůstatek činí 60.000.000 Kč, poskytnutého Emitentovi obchodní společností Banka CREDITAS a.s., IČO: 634 92 555, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 1194/12, PSČ 77900, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10892 („Banka CREDITAS“), a dále na financování, případně refinancování developerských projektů, které realizují, resp. budou realizovat MEMAX a PTB, a to na projekt Rezidence Michle v Praze a projekt Palác Trnitá v Brně.</p> <p>V případě, že výtěžek Emise bude převyšovat prostředky nezbytné k financování, případně refinancování projektů a úvěrů zmíněných výše, může být výtěžek Emise použit na nákup nových developerských projektů v podobě nákupu hmotných aktiv. Tyto projekty budou podobné těm projektům, které doposud Emitent realizoval nebo právě realizuje. Dále může být výtěžek z Emise převyšující prostředky nezbytné k financování, případně refinancování projektů a úvěrů zmíněných výše použit i na obecné korporátní účely, ekonomické aktivity a optimalizaci kapitálové struktury Emitenta. Výtěžek Emise může být v omezené výši použit také na úhradu provozních nákladů Emitenta.</p> <p>V případě, že prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů nebudou dostačující pro všechny výše uvedené účely, Emitent tyto prostředky použije v následujícím pořadí:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) splacení úvěru poskytnutého Bankou CREDITAS na základě smlouvy o úvěru č. 109705201736 ze dne 30. 6. 2017, jehož aktuální zůstatek činí 60.000.000 Kč, 2) financování a refinancování projektu Rezidence Michle, 3) financování projektu Palác Trnitá. <p>V případě, že prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů nebudou dostačující pro některý/některé z výše uvedených účelů, Emitent se pokusí získat dodatečné prostředky prostřednictvím vnitroskupinových půjček od Akcionářů Emitenta a prostřednictvím bankovních úvěrů, přičemž konkrétní výše těchto dodatečných prostředků bude určena dodatečně v závislosti na budoucích potřebách Skupiny Emitenta.</p>
E.3	Podmínky nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím obchodní společnosti Conseq Investment Management, a.s. , IČO: 264 42 671, se

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		<p>sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 („Vedoucí manažer“), v rámci veřejné nabídky probíhající v první fázi před Datem emise od 2. 10. 2017 do 23. 11. 2017 (včetně). Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Nepodaří-li se během první fáze upsat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise, budou Dluhopisy následně nabízeny i v druhé fázi, a to od 24. 11. 2017 do 31. 8. 2018. Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucího manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise (tj. 250.000.000 Kč) zájemcům z řad tuzemských či zahraničních kvalifikovaných investorů a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.</p> <p>Nabídka bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Vedoucí manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Investoři budou osloveni Vedoucím manažerem, který za tímto účelem bude oprávněn využít rovněž svou síť investičních zprostředkovatelů, a v případě jejich zájmu budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Vedoucí manažer na základě objednávek koncových investorů svým jménem a na účet koncových investorů upíše Dluhopisy od Emitenta. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Vedoucího manažera je uzavření smlouvy o obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů („Smlouva o obstarání“) mezi investorem a Vedoucím manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy („Pokyn k nákupu“). Tímto není dotčena možnost nabytí Dluhopisů prostřednictvím Vedoucího manažera mimo rámec veřejné nabídky na základě jiného právního titulu, například smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů, kterou Vedoucí manažer uzavřel nebo uzavře se svým klientem.</p> <p>Minimální částka, na kterou může znít Pokyn k nákupu Dluhopisů vydaný jednotlivým investorem, je stanovena na 20.000 Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, k jejichž obstarání je jednotlivý investor oprávněn vydat Pokyn k nákupu, je omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.</p>
E.4	Zájem osob zúčastněných na Emisi	Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucího manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.
E.7	Náklady účtované investorovi	V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou investorovi Emitentem ani Vedoucím manažerem účtovány žádné poplatky s výjimkou poplatku za potvrzení obchodu, který k Datu Prospektu činí 15 Kč. Konkrétní výši poplatků lze nalézt v Sazebníku poplatků na webových stránkách Vedoucího manažera www.conseq.cz v části „Jak Investovat/Poplatky“.

RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Pořadí, v nichž jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu. Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoliv ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem.

1 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ

1.1 Finanční rizika

Řízení finančního rizika Emitenta, potažmo Skupiny Emitenta, a Propojených osob je zaměřeno na finanční rizika, která vycházejí z finančních nástrojů, kterým je Skupina Emitenta a Propojené osoby vystaveny v důsledku svých činností. Finanční rizika Skupiny Emitenta a Propojených osob zahrnují kreditní riziko, riziko likvidity a tržní riziko (včetně rizika úrokové sazby a cenového rizika).

Dohled nad řízením finančních rizik Skupiny Emitenta a Propojených osob je vykonáván v jednotlivých oblastech činnosti na základě reportingu v rámci rozhodování managementu Emitenta a také v rámci příslušného rozhodování statutárního orgánu Emitenta, potažmo Skupiny Emitenta, a statutárního orgánu jednotlivých Propojených osob.

Skupina Emitenta a jednotlivé Propojené osoby významněji nevyužívají derivátové finanční instrumenty za účelem redukce vystavení se výše uvedeným rizikům.

1.1.1 Kreditní riziko

Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti dlužníka dostát svým dluhům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Emitent je vystaven zejména kreditnímu riziku ze smluvních vztahů s obchodními společnostmi patřícími do Skupiny Emitenta a Propojenými osobami, přičemž nejvýznamnější pohledávky vůči těmto obchodním společnostem uvádí přehled níže, se stavem v tis. Kč k 31. 12. 2015 a k 31. 12. 2016.

Souhrnná výše těchto pohledávek Emitenta za uvedenými obchodními společnostmi přesahuje 43 % všech aktiv Emitenta.

Dále plyne kreditní riziko z finančních aktivit včetně vkladů u bank a finančních institucí. Toto riziko by v případě realizace mohlo negativně ovlivnit finanční situaci Emitenta, jeho výsledky podnikání a jeho schopnost vyplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, příp. úrokové výnosy.

Hodnoty významných pohledávek (k datu 30. 6. 2017, k 31. 12. 2016 a k 31. 12. 2015):

Skupina Emitenta	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2015
MAMEST, s.r.o.	59 884 529	54 522 629	21 911 379
M.S. Karlínská, s.r.o.	44 360 656	44 360 656	2 528 800
Propojené osoby	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2015
M.S. Ivanovická, a.s.	13 132 372	13 132 372	12 669 028
M.S. Panorama, s.r.o.	167 012 520	167 012 520	175 790 476

MS Sokolovská, s.r.o.	51 027 567	45 727 567	39 503 150
MS Zet4, s.r.o.			226 055
M.S. Blanenská, s.r.o.	2 117 830	1 701 455	1 553 385
M.S. Videňská, s.r.o.			149 254
M.S. Vinořská, s.r.o.	23 236 823	23 236 823	8 278 568
M.S. Bydlení, s.r.o.	1 375 940	1 375 940	600 808
M.S. Bauerova s.r.o.	17 240 038		
Další významné pohledávky	30.6.2017	31.12.2016	31.12.2015
Cholupice 3. fáze, s.r.o.	14 874 365	17 144 365	29 915 363
KEMPZ House s.r.o.	122 199 997	122 146 997	24 036 932
KOMBUL House s.r.o.	38 167 769	51 848 484	41 191 413

Dále Emitent eviduje krátkodobé pohledávky z obchodního styku, které přesahují 30,7 % všech aktiv Emitenta. Tyto pohledávky Emitent eviduje převážně z titulu uzavřených smluv o dílo a příkazních smluv (soubor těchto nejvýznamnějších smluv je uveden v kapitole 8 Významné smlouvy), v jejichž rámci vystupuje jako generální dodavatel a příkazník. Některé krátkodobé pohledávky z obchodního styku, které vyplývají z těchto smluv mohou být po splatnosti z důvodu časového nesouladu mezi provedením služeb Emitentem a čerpáním bankovního úvěru, který daný developerský projekt ze značné části financuje. Splátost jednotlivých pohledávek za Propojenými osobami může tedy nastat dříve, než je načerpán bankovní úvěr na daný projekt, který má sloužit právě na pokrytí těchto pohledávek Emitenta. K 30. 6. 2017 činila výše krátkodobých pohledávek z obchodního styku po splatnosti 4 403 tis. Kč.

Vzhledem k tomu, že Emitent použije výnos z prodeje Dluhopisů především na financování projektů realizovaných obchodními společnostmi patřícími do Skupiny Emitenta a stávajícího úvěru Emitenta, je schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů závislá především na schopnosti Skupiny Emitenta generovat dostatek zdrojů a na schopnosti Emitenta poskytovat služby Propojeným osobám za úplatu. Na schopnosti Emitenta splácet své závazky z Emise se mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Skupiny Emitenta a Propojených osob, a to především rizika realitního trhu, popsána níže v sekci 1.3 (*Rizika realitního trhu a specifická rizika společností ve Skupině Emitenta*).

1.1.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta, kterému je Emitent vystaven v případě opožděných plateb ceny za dílo z titulu uzavřených smluv o dílo, odměny za poskytnuté služby v případě uzavřených příkazních smluv či jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry jednotlivým obchodním společnostem patřícím do Skupiny Emitenta či Propojeným osobám.

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že Emitent, respektive Skupina Emitenta a Propojené osoby, nebudou mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálových výdajů, ke kterým jsou zavázáni.

Řízení likvidity Skupiny Emitenta a Propojených osob má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Skupiny Emitenta a Propojených osob a portfoliu zdrojů financování Skupiny Emitenta a Propojených osob.

V následujících tabulkách jsou uvedeny bankovní úvěry přijaté Skupinou Emitenta a dluhopisy vydané Emitentem:

Společnost a číslo smlouvy o úvěru	Úvěrující	Výše (v tis. Kč)	Splatnost	Zůstatek k Datu Prospektu (v tis. Kč)
Moravská stavební – INVEST, a.s. č. 109705201736	Banka CREDITAS a.s.	60 000	30. 6. 2018	60 000
Moravská stavební – INVEST, a.s. č. 109705201663	Banka CREDITAS a.s.	88 000	30. 6. 2018	87 000
Dluhopisy ISIN: CZ0003515108		320 000	2. 12. 2021	256 916

Pro analýzu likvidity Emitenta byly použity následující ukazatele a způsoby výpočtu:

Okamžitá likvidita - (neboli likvidita I. stupně) udává schopnost zaplatit krátkodobé závazky „ihned“ – tedy pomocí hotovosti, peněz na bankovních účtech. Okamžitá likvidita = Peněžní prostředky (rozvaha, řádek C.IV.)/Krátkodobé závazky (rozvaha, řádek B.III.)

- Pohotová likvidita - (neboli likvidita II. stupně) výpočet stejný jako v případě běžné likvidity, pouze se v čitateli odečítá hodnota zásob. Jinak řečeno, kolika korunami pohledávek a hotovosti (pokladna či bankovní účet) je pokryta 1 Kč krátkodobých závazků.

Pohotová likvidita = (Oběžná aktiva (rozvaha, řádek C.) – Zásoby (rozvaha, řádek C.I.))/ Krátkodobé závazky (rozvaha, řádek B.III.)

- Běžná likvidita - (neboli likvidita III. stupně) říká, kolika korunami z celkových oběžných aktiv je pokryta 1 Kč krátkodobých závazků.

Běžná likvidita = Oběžná aktiva (rozvaha, řádek C.)/Krátkodobé závazky (rozvaha, řádek B.III.)

Veškeré hodnoty a výpočty byly použity z auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta.

Analýza likvidity Emitenta k 31. 12. 2016 (v tis. Kč):

Společnost	Peněžní prostředky	Zásoby	Oběžná aktiva bez zásob	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky
Moravská stavební - INVEST, a.s.	15 807	146 749	864 703	1 011 452	365 387

Moravská stavební - INVEST, a.s.	Okamžitá likvidita (OL)	Pohotová likvidita (PL)	Běžná likvidita (BL)
Výpočet	OL = 15 807/365 387	PL = (1 011 452-146 749)/365 387	BL = 1 011 452/365 387
Hodnota	0,06	2,37	2,77

Analýza likvidity Emitenta k 31. 12. 2015 (v tis. Kč):

Společnost	Peněžní prostředky	Zásoby	Oběžná aktiva bez zásob	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky
Moravská stavební - INVEST, a.s.	8 318	67 910	635 882	703 792	378 438

Moravská stavební - INVEST, a.s.	Okamžitá likvidita (OL)	Pohotová likvidita (PL)	Běžná likvidita (BL)
----------------------------------	-------------------------	-------------------------	----------------------

Výpočet	OL = 8 318/378 438	PL = (703 792-67 910)/378 438	BL = 703 792/378 438
Hodnota	0,02	1,68	1,86

Skupina Emitenta a Propojené osoby mohou být vystaveny podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá ze smluv o úvěru, které Emitent, jednotlivé obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta a Propojené osoby uzavřely a podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěru, což může vést k potřebě finančních prostředků dříve než k datu původní smluvní splatnosti.

1.1.3 Riziko úrokové sazby

Obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta a některé Propojené osoby financují nemovitostní projekty bankovními úvěry. V případě růstu úrokových sazeb mohou mít příslušné obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta a Propojené osoby zvýšené obtíže se splácením svých finančních závazků. Níže je uvedena informace o úvěrech přijatých Emitentem, obchodními společnostmi patřícími do Skupiny Emitenta a Propojenými osobami, které jsou zároveň dlužníky a odběrateli služeb Emitenta:

Společnost	Věřitel	Výše úvěrového rámce (v tis. Kč)	Úroková sazba	Splatnost	Zůstatek k 14. 9. 2017 (v tis. Kč)
MS Sokolovská, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	520 000	3M Pribor + 2,85 % p.a.	31. 3. 2020	284 808
MS Zet4, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	358 050	3M Pribor + 2,85 % p.a.	30. 6. 2018	26 782
MS Bauerova s.r.o.	Waldviertler Sparkasse Bank AG	177 000	3M Pribor + 2,15 % p.a.	30.6.2021	26 097
MS Ctíradova, s.r.o.	Artesa, spořitelní družstvo	87 000	6,5% p.a.	31. 1. 2020	30 270
M.S. Panorama, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	591 000	1M Pribor + 2,85 % p.a.	31. 12. 2018	35 375
	Česká spořitelna, a.s.	265 000	3M Pribor + 2,85 % p.a.	31. 12. 2018	156 606
M.S. Vídeňská, s.r.o.	Oberbank AG pobočka Česká republika	73 689	3M Pribor + 2,5 % p.a.	30. 6. 2030	64 161
	Oberbank AG pobočka Česká republika	15 000	3M Pribor + 2,5 % p.a.	30. 6. 2017	15 000
Moravská stavební – INVEST, a.s.	Banka CREDITAS a.s.	88 000	10 % p.a.	30. 6. 2018	87 000
	Banka CREDITAS a.s.	60 000	8 % p.a.	30. 6. 2018	60 000

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i činnosti samotné výstavby, která bývá z podstatné části financována cizím kapitálem. Riziko úrokové sazby představuje riziko, že fair value nebo budoucí cash flow bude kolísat z důvodu případného růstu úrokových sazeb.

1.1.4 Cenové riziko

Emitent, obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta a Propojené osoby, kterým Emitent poskytuje své služby, podnikají v oblasti výstavby, pronájmu a prodeje nemovitých věcí (pozemků, bytových a nebytových jednotek, rodinných domů apod.) a jejich hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací a ceny nemovitých věcí (bytových a nebytových jednotek, rodinných domů apod.). Pokud by byla Skupina Emitenta nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostních projektů nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny cen bytových či nebytových jednotek a rodinných domů, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky i na schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

1.1.5 Riziko nepředvídatelné události

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích, může mít vliv na návratnost peněžních prostředků uložených Skupinou Emitenta u finančních institucí, jejichž výše standardně dosahuje několika jednotek milionů korun českých, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.

1.1.6 Riziko spojené s ovládním Emitenta

Emitent je ovládán panem Ing. Lubomírem Malíkem, panem Ing. Vladimírem Meisterem a panem Ing. Pavlem Strnadem, kteří dlouhodobě jednají ve vzájemné shodě (jejich jednání dlouhodobě a konzistentně naplňuje generální klauzuli jednání ve shodě dle § 78 odst. 1 ZOK), přičemž tento vztah ovládní je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví veškerých akcií Emitenta tak, jak je popsáno v tomto Prospektu. Emitent si není vědom žádného opatření, které by bránilo případnému zneužití kontroly ze strany hlavních akcionářů (s výjimkou kogentních ustanovení zákona na ochranu věřitelů) ani případné změně této kontroly (ať už v důsledku prodeje či případného přechodu vlastnictví akcií z jakéhokoliv důvodu). Pokud by došlo k rozporu mezi zájmy akcionářů či ke změně kontroly ve vztahu k Emitentovi, mohla by taková skutečnost mít negativní dopad na Emitenta a/nebo investici do Dluhopisů.

1.2 Provozní rizika

1.2.1 Riziko závislosti Emitenta na Skupině Emitenta a Propojených osobách

Služby poskytované Emitentem v rámci jeho podnikatelské činnosti jsou poskytovány převážně ve vztahu k obchodním společnostem patřícím do Skupiny Emitenta a Propojeným osobám, v důsledku čehož jsou příjmy Emitenta téměř zcela závislé na obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta a Propojených osobách. Přibližně 66 % tržeb z prodeje vlastních výrobků a služeb je k datu 30. 6. 2017 generováno z poskytování služeb Propojeným osobám na základě smluv o dílo a příkazních smluv. Emitent je také závislý na ostatních obchodních společnostech tvořících Skupinu Emitenta, neboť ty prodávají bytové a jiné jednotky koncovým zákazníkům, a Emitent je tak na nich závislý z titulu vlastnictví jediného podílu v těchto obchodních společnostech. Schopnost Emitenta dostát svým závazkům může být tedy významným způsobem ovlivněna hospodářskou a finanční situací ostatních obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta a Propojených osob. Toto riziko je navíc prohloubeno tím, že pohledávky Emitenta za obchodními společnostmi patřícími do Skupiny Emitenta a Propojenými osobami jsou podřízeny úvěrovému financování poskytovanému bankami obchodním společnostem patřícím do Skupiny Emitenta a Propojeným osobám. Tato skutečnost může ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů a dostát tak dluhům z vydaných Dluhopisů.

1.2.2 Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Skupiny Emitenta spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Skupiny Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro strategické řízení Skupiny Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Vzhledem k tomu, že tyto osoby jsou převážně akcionáři Emitenta, je Emitent přesvědčen, že bude schopen udržet ve Skupině Emitenta a motivovat tyto osoby, a to i přes silnou poptávku po kvalifikovaných osobách ve finančním a realitním sektoru.

1.2.3 Riziko neoprávněného zahájení insolvenčního řízení

Dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů („**Insolvenční zákon**“), je dlužník v úpadku, jestliže má více věřitelů a dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen.

I přesto, že za dobu účinnosti Insolvenčního zákona bylo přijato několik novel Insolvenčního zákona zaměřených proti šikanózním insolvenčním návrhům, které zakotvily určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, kterou soud zveřejní nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Emitent přitom již byl vystaven obdobnému návrhu, a to ze strany obchodní společnosti **S-A-S STAVBY spol. s r.o.**, IČO: 469 80 318, se sídlem Gagarinova 2770/54, 669 02 Znojmo, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 8057. Návrh v tomto řízení byl zveřejněn dne 28. 10. 2015, přičemž insolvenční řízení skončilo na základě zpětvzetí tohoto návrhu dne 24. 11. 2015.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude na jakoukoliv obchodní společnost ze Skupiny Emitenta či Propojenou osobu podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení, tyto budou omezeny po neurčitou dobu v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho podnikatelských výsledcích.

1.2.4 Soudní a jiná řízení

K Datu Prospektu žádná z obchodních společností ze Skupiny Emitenta a Propojených osob není účastníkem významných soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jejich finanční nebo obchodní situací. K Datu Prospektu si Emitent není vědom žádných nevyřešených sporů, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Skupiny Emitenta, některé z Propojených osob či Emitenta samotného.

Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), která by měla významný nepříznivý dopad na obchodní nebo finanční situaci Skupiny Emitenta či Propojených osob, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit. Negativní výsledek případných soudních sporů Skupiny Emitenta či Propojených osob a možné související náhrady škody mohou mít vliv na obchodní nebo finanční činnost Emitenta a jeho budoucí výhledy.

1.3 Rizika realitního trhu a specifická rizika obchodních společností ve Skupině Emitenta a Propojených osob

Vzhledem k tomu, že jediným hlavním zdrojem příjmů Emitenta jsou výnosy z realitního trhu, uvádí Emitent níže jednotlivá rizika tohoto trhu a specifické rizikové faktory, které by v konečném důsledku mohly negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy vyplývající z Dluhopisů.

1.3.1 Riziko konkurence

Skupina Emitenta a Propojené osoby podnikají v oblasti realitního trhu a jsou účastníky hospodářské soutěže. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu, na chování konkurence a na požadavky spotřebitelů. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Skupina Emitenta a Propojené osoby nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta.

Měnící se situace na trhu rezidenčního bydlení může být způsobena především měnící se preferovanou velikostí bytu, preferovaným počtem obytných místností, zvyšujícími se požadavky na počet parkovacích

stání, odlivem koupěschopné klientely z Prahy, Brna i obecně z České republiky nebo výraznou změnou podmínek pro financování bydlení.

1.3.2 Riziko spojené s pojištěním majetku

Skupina Emitenta a Propojené osoby mají uzavřené majetkové pojištění všech významných aktiv v průběhu celé výstavby nemovitostního projektu. Nelze však zaručit, že náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) nebudou mít negativní dopad na majetek a hospodářskou a finanční situaci Skupiny Emitenta a Propojených osob, jelikož pojištění neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s nemovitými věcmi ve vlastnictví Skupiny Emitenta a Propojených osob.

1.3.3 Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitých věcí

Riziko investování do nemovitých věcí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitých věcí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitých věcí. Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní ceny nemovitých věcí v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny Emitenta a Propojené osoby, a tedy i na Emitenta.

1.3.4 Riziko spojené s developerskou výstavbou

Výstavba nemovitých věcí je výrazně dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a předáním finálního produktu novému vlastníku může uplynout dlouhá doba, kdy může dojít k neočekávaným změnám na realitním trhu. Ačkoliv Skupina Emitenta v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji realitního trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitých věcí. Tyto skutečnosti mohou pak negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent ztratit podstatnou část zisku.

1.3.5 Riziko související s umístěním developerských projektů

Hodnota nemovitých věcí do značné míry závisí na zvolené lokalitě ve vztahu k typu nemovité věci. Pokud Skupina Emitenta a Propojené osoby neodhadnou správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může pro ně být obtížné dokončenou nemovitou věc výhodně prodat. V případě nízkého zájmu potenciačních investorů tak může být Skupina Emitenta a Propojené osoby nuceny ke snížení požadované prodejní ceny nemovité věci. Dlouhodobá neprodejnost nemovité věci nebo nedosažení plánované prodejní ceny předmětné nemovité věci může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu. Rizika související s akvizicí nemovité věci

Ve vztahu k akvizici nemovitých věcí vyžaduje současná právní úprava celou řadu formalit, jejichž absence může způsobit právní vady, případně též neplatnost převodu vlastnictví k nemovité věci. V případě, že by se jakákoli osoba takové neplatnosti u soudu domáhala, příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta či příslušná Propojená osoba by se aktivně bránila. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta či příslušná Propojená osoba není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta či příslušná Propojená osoba v takovém sporu bude žádat soud, aby soud zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Vedle toho by příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta či příslušná Propojená osoba měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta či příslušná Propojená osoba není vlastníkem pozemku pod objektem, nelze vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření příslušné obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta či příslušné Propojené osoby.

1.3.6 Rizika ze záruk poskytnutých Emitentem:

Emitent poskytuje dozajištění financování poskytnutého obchodním společností patřícím do Skupiny Emitenta a některým Propojeným osobám. Emitent nemůže předjímat ani ovlivnit, zda v budoucnu bude některé z poskytnutého dozajištění realizováno. Případná realizace těchto záruk by mohla mít negativní dopad na finanční situaci Emitenta a tím i na návratnost investice do Dluhopisů. Nadto pravděpodobnost realizace takových záruk je nízká, neboť Emitent ve smlouvě o dílo s příslušným subdodavatelem developerského projektu (díla) fixuje cenu díla (náklady na výstavbu developerského projektu) v jeho rané fázi. Případné navyšování rozpočtu může vzniknout v důsledku developerem požadovaných změn projektu, které jsou ale provázány navýšením výnosů. Z tohoto důvodu nelze určit přesnou maximální částku, za kterou Emitent vystavil záruku. Třebaže tak Emitent považuje toto riziko za nízké, může být teoreticky objem tohoto ručení neomezený a Emitent tak může být teoreticky vystaven neomezenému množství nároků příslušných věřitelů.

1.3.7 Riziko financování výstavby

Samotná akvizice pozemků, na kterých bude probíhat developerská činnost, a související náklady budou refinancovány z prostředků získaných na základě této Emise a z vlastních prostředků Skupiny Emitenta. Náklady spojené s developerskou činností však budou vyžadovat, aby Skupina Emitenta získala také financování samotné výstavby. S tímto financováním jsou spojená následující rizika:

1.3.7.1 Riziko schopnosti získat odpovídající financování

Skupina Emitenta může být na trhu neúspěšná s žádostí o poskytnutí financování za jimi přijatelných podmínek. Nemožnost získat takové financování může vést k nutnosti financovat výstavbu za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně k nedostatečnosti financování výstavby.

1.3.7.2 Riziko realizace zajištění financování

S ohledem na tržní praxi lze předpokládat, že subjekt financující výstavbu příslušného projektu bude žádat zajištění ve formě zástavního práva jak k pozemkům vztahujícím se ke konkrétnímu projektu, tak k podílům Emitenta v obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta. Jestliže by Skupina Emitenta nebyla schopna splácet toto financování, hrozilo by, že by příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta byla nucena prodat projekt za účelem splacení svých dluhů z tohoto financování, případně že Emitent přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta.

1.3.8 Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek jednotlivých projektů Skupiny Emitenta a Propojených osob a tím i zprostředkovaný negativní vliv na Emitenta, který v rámci jednotlivých projektů Skupiny Emitenta a Propojených osob působí jako generální dodavatel těchto projektů a dodává příslušným obchodním společnostem patřícím do Skupiny Emitenta a Propojeným osobám další služby na základě příkazních smluv.

Shodný negativní dopad pak mohou mít i další skutečnosti, především pokles cen na realitním trhu, vedoucí k tomu, že realizací jednotlivých projektů Skupiny Emitenta nebo Propojených osob bude dosaženo nižších výnosů, než jaké byly předpokládány. V období světové finanční krize (2009 a bezprostředně následujících letech), která měla rovněž vliv i na development a obor stavebnictví obecně, došlo k poklesu výnosů z některých developerských projektů realizovaných v této době, přičemž v několika případech došlo k tomu, že některé developerské projekty byly realizovány s mírnou ztrátou (např. projekt Nad Nivami ve Zlíně, který byl v realizaci v letech 2007 – 2010), případně prodány ještě ve fázi realizace.

1.3.9 Riziko získání veřejnoprávních povolení

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s právním řádem České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Pomalé povolování nejen developerských projektů stavebními úřady je v posledních letech problém, který tuto oblast podnikání negativně ovlivňuje.³ To může mít zprostředkovaný negativní vliv na Emitenta, který v rámci jednotlivých projektů Skupiny Emitenta a Propojených osob působí jako generální dodavatel těchto projektů a dodává příslušným obchodním společnostem patřícím do Skupiny Emitenta a Propojeným osobám další služby na základě příkazních smluv.

1.3.10 Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena s několika smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Skupiny Emitenta a Propojených osob, což může mít zprostředkovaný negativní vliv na Emitenta, který v rámci jednotlivých projektů Skupiny Emitenta a Propojených osob působí jako generální dodavatel těchto projektů a dodává příslušným obchodním společnostem patřícím do Skupiny Emitenta a Propojeným osobám další služby na základě příkazních smluv.

1.3.11 Specifická rizika ve vztahu k projektu Palác Trnitá

Projekt Palác Trnitá bude realizovat společnost PTB. Emitent má v rámci projektu Palác Trnitá působit jako generální dodavatel a dodávat PTB další s projektem spojené služby na základě příkazní smlouvy. Vzhledem k tomu, že PTB k Datu Prospektu nedisponuje územním rozhodnutím, ani stavebním povolením, mohly by komplikace spojené s neobdržením tohoto územního rozhodnutí a následného stavebního povolení způsobit zdržení stavby a realizaci výnosů z projektu, což může mít zprostředkovaný negativní vliv na Emitenta. Dále společnost PTB k Datu Prospektu nevlastní zcela všechny pozemky potřebné k realizaci projektu Palác Trnitá, má však uzavřené smlouvy o budoucích kupních smlouvách na nákup těchto pozemků, na jejichž základě má PTB právo tyto pozemky koupit. V této souvislosti existuje riziko, že osoby, které uzavřely tyto smlouvy o smlouvě budoucí kupní, nebudou jednat v souladu s těmito smlouvami. Společnost PTB tedy není schopna zaručit, že tyto osoby dodrží závazky vyplývající ze smluv o smlouvách budoucích kupních a zmíněné pozemky PTB prodají. Toto následně může mít zprostředkovaný negativní vliv na Emitenta.

1.3.12 Specifická rizika ve vztahu k projektu Rezidence Michle

MEMAX bude k Datu emise oprávněnou stranou ze smlouvy o budoucí kupní smlouvě na nákup pozemků, na nichž má být realizován projekt Rezidence Michle, na jejímž základě bude mít MEMAX právo tyto pozemky koupit. Emitent má v rámci projektu Rezidence Michle působit jako generální dodavatel a dodávat MEMAX další s projektem spojené služby na základě příkazní smlouvy. V této souvislosti existuje riziko, že osoby, které uzavřely smlouvu o smlouvě budoucí kupní, nebudou jednat v souladu s uzavřenou smlouvou. Společnost MEMAX tudíž není schopna zaručit, že tyto osoby dodrží závazky vyplývající ze smlouvy o smlouvě budoucí kupní a zmíněné pozemky MEMAX prodají. Toto následně může mít zprostředkovaný negativní vliv na Emitenta.

Zároveň následně zahájení výstavby projektu Rezidence Michle je podmíněno získáním územního rozhodnutí a stavebního povolení, které k Datu Emise nebyly vydány. V důsledku případného nevydání územního rozhodnutí či stavebního povolení ze strany příslušných orgánů státní správy by mohly nastat komplikace spojené se zdržením realizace projektu.

³ Zdroj: http://ekonomika.idnes.cz/v-praze-se-za-ctvrtleti-povolilo-jen-28-bytu-fkj-/ekonomika.aspx?c=A160809_2264956_ekonomika_my

2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K ČESKÉ REPUBLICE

2.1 Politické, ekonomické, právní a sociální faktory

Na výsledky podnikání a finanční situaci Skupiny Emitenta a Propojených osob mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu ke Skupině Emitenta či Propojeným osobám mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. Emitent nemůže výše zmíněné faktory jakkoli ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v České republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání.

2.2 Ekonomická rizika vztahující se k České republice

Ekonomická a hospodářská situace v České republice je ovlivněna řadou faktorů, které Skupina Emitenta a Propojené osoby nemohou předvídat ani ovlivnit. Tržby Emitenta jsou úzce spjaty s výsledky české ekonomiky, jelikož jeho tržby jsou generovány z domácího trhu. Změny hospodářských, regulatorních, správních či jiných politik vlády a politický a ekonomický vývoj České republiky (včetně možných změn ratingů České republiky) by mohly mít výrazný vliv na českou ekonomiku, což by se mohlo negativně projevit na podnikání Emitenta, jeho finančním stavu, hospodářských výsledcích nebo schopnosti realizovat své podnikatelské plány prostřednictvím obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta a Propojených osob.

2.3 Rizika spojená s mírou inflace, vyšší úrokové míry a jejich změnami

Hospodářské výsledky Skupiny Emitenta a Propojených osob jsou ovlivňovány mírou inflace. Významné zvýšení inflace nebo úrokové míry (pro více informací viz rizikový faktor Riziko úrokové sazby v sekci 1.1 (*Finanční rizika*)) by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Emitenta a jeho finanční situaci. Vyšší míra inflace by mohla zvýšit ceny stavebních prací a služeb využívaných k developerské činnosti, což by mohlo vést k prodražení výstavby developerského projektu, a tím i ke snížení očekávaných zisků z jednotlivých developerských projektů.

2.4 Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli českou obchodní společnost, včetně Emitenta, určité daňové riziko.

3 RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ

3.1 Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků);
- mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a

- být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

3.2 Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoli dalšího (zajištěného či nezajištěného) dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, respektive z ručení, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

3.3 Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník dluhopisu, u něhož je výnos určen pevnou úrokovou sazbou, je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální výnos po dobu existence Dluhopisů fixován, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

3.4 Riziko likvidity

Neexistuje jistota, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Investor je vystaven riziku, že v případě nelikvidního trhu Dluhopisů nebude schopen prodat Dluhopisy za stejnou nebo obdobnou cenu, kterou by byl schopen získat v případě investičních nástrojů, u nichž se sekundární trh vytvořil.

3.5 Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Vlastník dluhopisů je tedy vystaven riziku, že v den konečné splatnosti Dluhopisů mu nemusí být vyplacena jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo tato nemusí být vyplacena v plné výši.

3.6 Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit ke dni, který nemůže nastat dříve než po uplynutí 3 (tři) let od Data emise.

3.7 Riziko zdanění

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvést daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

3.8 Riziko inflace

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

3.9 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp., jehož je rezident, nebo státu (právního řádu), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

3.10 Rizika vyplývající ze změny práva

Právní postavení vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi se řídí českým právem platným k Datu Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže poskytnout jakoukoliv záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Vývoj a změny aplikovatelného práva, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

3.11 Riziko nepředvídatelné události ve vztahu k hodnotě Dluhopisů

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů ovlivněna globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Následující informace a dokumenty jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, přičemž veškeré tyto informace a dokumenty lze nalézt na internetové stránce Emitenta www.ms-invest.cz/cz/ v sekci O nás, v části Pro investory.

Informace o Emitentovi	Dokument	Konkrétní strany	Přesná URL adresa
Zpráva auditora a konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2015	Zpráva auditora o ověření konsolidované účetní závěrky společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s. k 31. 12. 2015	1-17	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/moravska-stavebni-invest-zprava-auditora-a-konsolidovana-ucetni-zaverka-k-31-12-2015.pdf
Zpráva auditora a konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2016	Konsolidovaná výroční zpráva a zpráva auditora o ověření konsolidované účetní závěrky společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s. k 31. 12. 2016	16-34, 36-59	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/moravska_stavebni-invest_as_zprava_auditora_a_konsolidovana_vyrocní_zprava_k_31.12.2016.pdf
Účetní závěrka PTB za účetní období končící 31. 12. 2015	Účetní závěrka společnosti Palác Trnitá Brno a.s. k 31. 12. 2015	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ucetni_zaverka_palac_trnita_bрно_2015.pdf
Účetní závěrka PTB za účetní období končící 31. 12. 2016	Účetní závěrka společnosti Palác Trnitá Brno a.s. k 31. 12. 2016	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ucetni_zaverka_palac_trnita_bрно_2016.pdf
Účetní závěrka ND za účetní období končící 31. 12. 2015	Účetní závěrka společnosti Nová dominikánská, a.s. k 31. 12. 2015	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ucetni_zaverka_nova_dominikanska_2015.pdf
Účetní závěrka ND za účetní období končící 31. 12. 2016	Účetní závěrka společnosti Nová dominikánská, a.s. k 31. 12. 2016	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ucetni_zaverka_nova_dominikanska_2016.pdf
Účetní závěrka MSN za účetní období končící 31. 12. 2015	Účetní závěrka společnosti M.S. Nehvizdská, s.r.o. k 31. 12. 2015	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ucetni_zaverka_ms_nehvizdska_2015.pdf
Účetní závěrka MSN za účetní období končící 31. 12. 2016	Účetní závěrka společnosti M.S. Nehvizdská, s.r.o. k 31. 12. 2016	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ucetni_zaverka_ms_nehvizdska_2016.pdf
Účetní závěrka MEMAX za účetní období končící 31. 12. 2015	Účetní závěrka společnosti MEMAX s.r.o. k 31. 12. 2015	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ucetni_zaverka_memax_2015.pdf
Účetní závěrka MEMAX za účetní období končící 31. 12. 2016	Účetní závěrka společnosti MEMAX s.r.o. k 31. 12. 2016	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ucetni_zaverka_memax_2016.pdf

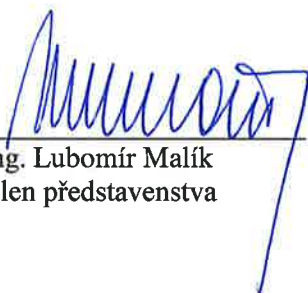
ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost **Moravská stavební - INVEST, a.s.**, IČO: 255 44 756, se sídlem na adrese Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2788.

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

K Datu Prospektu, v Praze

Za **Moravská stavební - INVEST, a.s.**



Jméno: Ing. Lubomír Malík
Funkce: člen představenstva



Jméno: Ing. Vladimír Meister
Funkce: člen představenstva

UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1 OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBY

Emitent pověřil na základě smlouvy o pověření vedoucího manažera emise dluhopisů ze dne 14. 9. 2017 („**Příkazní smlouva**“), společnost Conseq jako vedoucího manažera činnostmi souvisejícími s přípravou Emise, jakož i veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů („**Vedoucí manažer**“). Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně prostřednictvím Vedoucího manažera, který na základě objednávek koncových investorů svým jménem a na účet koncových investorů upíše Dluhopisy od Emitenta, jak je popsáno níže.

2 UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucího manažera v rámci veřejné nabídky dle ustanovení § 34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, a to v době od 2. 10. 2017 do 31. 8. 2018 („**Lhůta pro veřejné nabízení**“). Dluhopisy mohou být vydávány ve více tranších. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Vedoucím manažerem tak bude probíhat (eventuálně) ve více fázích. V první fázi přitom budou Dluhopisy nabízeny ještě před Datem emise, a to od 2. 10. 2017 do 23. 11. 2017 (včetně). Nepodaří-li se během první fáze upsat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise, budou Dluhopisy následně nabízeny i v druhé fázi, a to od 24. 11. 2017 do 31. 8. 2018. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu nebo bude-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu po jeho schválení Českou národní bankou.

Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucího manažera v rámci veřejné nabídky nabízet Dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 250.000.000 Kč tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.

V Příkazní smlouvě udělil Emitent Vedoucímu manažerovi pověření v souvislosti s Emisí působit v roli vedoucího manažera a Vedoucí manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které na něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění Dluhopisů těmto investorům. Umístění Dluhopisů Vedoucím manažerem bude provedeno tzv. na „best efforts“ bázi. Vedoucí manažer ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.

Investoři budou vždy osloveni Vedoucím manažerem, který za tímto účelem bude oprávněn využít rovněž svou síť investičních zprostředkovatelů, a v případě jejich zájmu budou vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Podmínkou nabytí Dluhopisů prostřednictvím Vedoucího manažera je uzavření smlouvy o obstarání nákupu a prodeje investičních nástrojů („**Smlouva o obstarání**“) mezi investorem a Vedoucím manažerem a vydání pokynu k obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy („**Pokyn k nákupu**“), případně mohou být investoři Vedoucím manažerem vyzváni k předložení identifikačních údajů. Tímto není dotčena možnost nabytí Dluhopisů prostřednictvím Vedoucího manažera mimo rámec veřejné nabídky na základě jiného právního titulu, například smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů, kterou Vedoucí manažer uzavřel nebo uzavře se svým klientem.

Investoři mají povinnost nechat si zřídit (pokud již tento zřízený nemají) majetkový účet v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené obchodní společností **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308 („**Centrální depozitář**“), nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři.

Smlouva o obstarání je komisionářskou smlouvou podle § 2455 a násl. občanského zákoníku. Vedoucí manažer se touto smlouvou zavazuje svým jménem na účet investora a na základě jeho pokynů obstarávat nákupy a prodeje investičních nástrojů a investor se zavazuje zaplatit za to Vedoucímu manažerovi odměnu (ve formě poplatku za potvrzení obchodu, který k Datu Prospektu činí 15 Kč). Konkrétní výši poplatků lze nalézt v Sazebníku poplatků na webových stránkách Vedoucího manažera www.conseq.cz v části „Jak Investovat/Poplatky“.

Pokyn k nákupu může být doručen Vedoucímu manažerovi v listinné podobě osobně investorem nebo osobou jím pověřenou, nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, anebo prostřednictvím investičního zprostředkovatele, který na základě pověření Vedoucího manažera od investorů přijímá Pokyny k nákupu a předává je Vedoucímu manažerovi.

V rámci první fáze veřejné nabídky, po vyhledání koncových investorů a obdržení Pokynů k nákupu ze strany koncových investorů, Vedoucí manažer obstará k Datu emise upsání Dluhopisů na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů, bude-li Pokyn k nákupu doručen Vedoucímu manažerovi a částka kupní ceny v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů uhrazena Vedoucímu manažerovi na bankovní účet Vedoucího manažera, číslo 6850057/2700 („**Bankovní účet**“) nejpozději tři pracovní dny před Datem emise. Kupní cena za Dluhopisy koupené a včas zaplacené investory v rámci první fáze veřejné nabídky odpovídá 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Během druhé fáze veřejné nabídky probíhající od 24. 11. 2017 do 31. 8. 2018 Vedoucí manažer obstará k datu vydání příslušné tranše upsání Dluhopisů za účelem uspokojení závazných objednávek koncových investorů učiněných po datu 24. 11. 2017; za takovou objednávku se považuje i Pokyn k nákupu doručený Vedoucímu manažerovi dříve, pokud částka kupní ceny Dluhopisů byla uhrazena Vedoucímu manažerovi na Bankovní účet později než třetí pracovní den předcházející Datu emise. Při uzavírání smluv o upsání a koupi Dluhopisů v druhé fázi veřejné nabídky Vedoucí manažer nepřihlíží k objednávkám koncových investorů, u kterých byla částka kupní ceny v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů uhrazena Vedoucímu manažerovi na Bankovní účet později než tři pracovní dny před datem vydání příslušné tranše. Datum vydání příslušné tranše bude stanoveno po dohodě mezi Vedoucím manažerem a Emitentem a bude zveřejněno ve lhůtě 5 (pět) pracovních dnů předem na webových stránkách Vedoucího manažera www.conseq.cz, v sekci Speciální produkty.

Pokud investor uhradil Vedoucímu manažerovi částku kupní ceny v Pokynu k nákupu po konci Lhůty pro upisování (jak je vymezena v čl. 2 „Objem emise, emisní kurs, lhůta pro upisování, způsob emise dluhopisů“ Emisních podmínek Dluhopisů), zašle mu Vedoucí manažer případný přeplatek bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byla částka poukázána, nedohodnou-li se Vedoucí manažer a investor jinak.

Následně, k datu vydání příslušné tranše, uspokojí Vedoucí manažer objednávky podané koncovými investory (po jejich případném krácení) a upíše Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů.

Kupní cena za Dluhopisy upsané v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude určena vždy tak, aby věrně odrážela hodnotu Dluhopisů k příslušnému dni vydání Dluhopisů po Datu emise, přičemž taková kupní cena bude uveřejněna na webových stránkách Vedoucího manažera, www.conseq.cz, v sekci Speciální produkty, kde bude rovněž uveřejněn počet Dluhopisů upsaných v rámci druhé fáze veřejné nabídky. Kupní cena za Dluhopisy upsané v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude Vedoucím manažerem uveřejňována průběžně před datem vydání příslušné tranše.

Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Vedoucí manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Vypořádání obchodů s Dluhopisy bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře.

Výsledky první fáze veřejné nabídky prováděné před Datem emise budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta, www.ms-invest.cz/cz/, v sekci „O nás“, v části „Pro investory“ a na webových stránkách Vedoucího manažera, www.conseq.cz, v sekci „Speciální produkty“, a to nejpozději 1 (jeden) pracovní den před Datem emise. Konečné výsledky celé veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi pak budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta, www.ms-invest.cz/cz/, v sekci „O nás“, v části „Pro investory“ a na webových stránkách Vedoucího manažera, www.conseq.cz, v sekci „Speciální produkty“, a to bezprostředně po konci Lhůty pro veřejné nabízení.

Minimální částka, na kterou může znít Pokyn k nákupu Dluhopisů vydaný jednotlivým investorem, je rovna částce 20.000 Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, k jejichž obstarání je jednotlivý investor oprávněn vydat Pokynu k nákupu, je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů. Vedoucí manažer je oprávněn objednávkou investorů na koupi Dluhopisů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem

krátit. Při krácení Vedoucí manažer zohlední zejména datum podání objednávek (upřednostní tedy objednávky podané dříve před objednávkami podanými později). Pokud v předchozí větě specifikovaný způsob krácení objednávek nepovede k souladu celkové jmenovité hodnoty objednávek s celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou emise, je Vedoucí manažer oprávněn dále krátit objednávky proporcionálně, a to v takové míře, aby souladu dosáhl. Pokud již investor uhradil Vedoucímu manažerovi celou kupní cenu v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů, zašle mu Vedoucí manažer případný přeplatek bez zbytečného prodlení zpět na účet, ze kterého byla úhrada ceny objednaných Dluhopisů poukázána, nedohodnou-li se Vedoucí manažer a investor jinak. To platí obdobně pro případ úhrady kupní ceny v Pokynu k nákupu požadovaných Dluhopisů až po uplynutí lhůty shora pro její úhradu určené. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v listinném nebo elektronickém potvrzení, které Vedoucí manažer zašle investorovi bez zbytečného odkladu po připsání Dluhopisů na majetkový účet investora prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb nebo za použití prostředků komunikace na dálku, např. elektronické pošty, na kontakt uvedený ve Smlouvě o obstarání. Obchodování může začít i před učiněním oznámení uvedeného v předchozí větě investorovi.

Vedoucí manažer nebude v souvislosti s nabídkou a nabytím Dluhopisů účtovat investorovi žádné náklady ani poplatky s výjimkou poplatku za potvrzení obchodu, který k Datu Prospektu činí 15 Kč. Konkrétní výši poplatků lze nalézt v Sazebníku poplatků na webových stránkách Vedoucího manažera www.conseq.cz v části „Jak Investovat/Poplatky“.

OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB, která schválila tento Prospekt, a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska („**Velká Británie**“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 ve znění pozdějších předpisů. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) ve znění pozdějších předpisů, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (*Financial Promotion Order*) ve znění pozdějších předpisů a nařízením o prospektu z roku 2005 (*The Prospectus Regulations 2005*) ve znění pozdějších předpisů.

Emitent a Vedoucí manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy a upozorňují, že Emitent neudělil třetím osobám souhlas s distribucí Prospektu.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané obchodní společností **Moravská stavební - INVEST, a.s.**, IČO: 255 44 756, se sídlem na adrese Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, vložka B, oddíl 2788 („**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 250.000.000 Kč, s pravidelným výnosem na základě úrokové sazby 5,5 % p.a., splatné v roce 2022 („**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím Emitenta dne 14. 9. 2017. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003517484. Název Dluhopisu je MS-INVEST 5,5/22.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších předpisů („**Nařízení**“), prospekt Dluhopisů („**Prospekt**“), jehož součástí je i znění těchto Emisních podmínek. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/129561/CNB/570 ze dne 26. 9. 2017, které nabylo právní moci dne 28. 9. 2017, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta www.ms-invest.cz/cz/, v sekci *O nás*, v části *Pro investory*.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s řádným nebo předčasným splacením Dluhopisů zajišťovat obchodní společnost **Conseq Investment Management, a.s.**, IČO: 264 42 671, se sídlem na adrese Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, vložka B, oddíl 7153 („**Administrátor**“ nebo „**Vedoucí manažer**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí (včetně činností spojených s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům) je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem („**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek.

1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Jmenovitá hodnota a druh

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 1 Kč.

1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.3 Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

1.4 Vlastníci dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se „**Vlastníkem dluhopisů**“, není-li prokázáno něco jiného, rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v evidenci vedené obchodní společností **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308 („**Centrální depozitář**“), či v evidenci navazující na centrální evidenci, je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné

evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

1.5 Převod Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen žádný rating. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

2 OBJEM EMISE, EMISNÍ KURS, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 30. 11. 2017 („Datum emise“). Dluhopisy budou upisovány od 2. 10. 2017 do 31. 8. 2018 („Lhůta pro upisování“).

2.2 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 250.000.000 Kč.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise, a to i po uplynutí Lhůty pro upisování. V takovém případě je oprávněn určit dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v Den výplaty (jak je tento pojem definován v článku 7.2 (*Den výplaty*) těchto Emisních podmínek) a kterou zpřístupní stejným způsobem jako Emisní podmínky („Dodatečná lhůta pro upisování“). Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) v době počínající Datem emise a končící posledním dnem Lhůty pro upisování, resp. posledním dnem Dodatečné lhůty pro upisování. Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování, resp. Dodatečné lhůty pro upisování, oznámí Emitent osobě oprávněné k vedení evidence Dluhopisů skutečnost, že vydal Dluhopisy v menším objemu emise, než byla předpokládaná celková hodnota emise Dluhopisů. Skutečnost uvedenou v předchozí větě též Emitent zpřístupní způsobem stanoveným v článku 13 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek.

2.3 Úvodní Emisní kurs a Emisní kurs

Emisní kurs k Datu emise všech Dluhopisů činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu („Úvodní Emisní kurs“).

Emisní kurs jakýchkoli Dluhopisů vydaných během Lhůty pro upisování po Datu emise bude vždy určen Vedoucím manažerem tak, aby zohledňoval aktuální tržní podmínky („Emisní kurs“).

2.4 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole „Upisování a prodej“.

3 STATUS

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

4 ÚROKOVÝ VÝNOS

4.1 Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,5 % (pět a půl procent) p. a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 30. listopadu („Den výplaty úroku“), a to v souladu s článkem 7 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek a Smlouvou s Administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 30. 11. 2018.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno roční období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) až do Dne splatnosti dluhopisů (jak je definován v článku 4.4 (*Konec úročení*) těchto Emisních podmínek). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem vymezen v článku 7.3. (*Konvence Pracovního dne*) těchto Emisních podmínek).

4.2 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

4.3 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 4.2 (*Konvence pro výpočet úroku*) těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Administrátorem zaokrouhlena na dvě desetinná místa dle matematických pravidel a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek.

4.4 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti Dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak jsou definovány v článku 6 (*Splacení a odkoupení*) těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem nebo Administrátorem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.1 (*Způsob úročení, Výnosová období*) (žádný další zvláštní úrok z prodloužení nebude uplatňován) až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky.

5 POVINNOSTI EMITENTA

5.1 Povinnost dodržovat omezení

Emitent zajistí, že od Data emise až do doby uhrazení všech dluhů z Dluhopisů budou dodržována veškerá omezení uvedená v tomto článku 5 (*Povinnosti Emitenta*), ledaže tyto Emisní podmínky stanoví jinak.

5.2 Dodržování poměru vlastního kapitálu na celkových aktivech

Poměr Equity ratio (jak je definováno níže) k datu vyhotovení konsolidované účetní závěrky za dané účetní období Emitenta nebude nižší než 18 %.

„**Equity ratio**“ pro účely těchto Emisních podmínek znamená podíl vlastního kapitálu Emitenta na celkových aktivech Emitenta vypočítaný podle údajů konsolidované účetní závěrky Emitenta následovně:

(vlastní kapitál [řádek A. rozvahy pasiva] – pohledávky za upsaný základní kapitál [řádek A. rozvahy aktiva] – X) / (aktiva celkem [řádek bez označení – součtová položka aktiv] – pohledávky za upsaný základní kapitál [řádek A. rozvahy aktiva] – peněžní prostředky (řádek C.IV. rozvahy aktiva) – X),

kde X představuje celkovou výši zápůjček a úvěrů poskytnutých Emitentem jiným osobám, než jsou akcionáři Emitenta nebo osoby ovládané Emitentem, které nejsou zajištěny ručením akcionářů Emitenta nebo zástavním právem k nemovitým věcem nejvýše druhého pořadí zajišťujícími 100 % dané pohledávky.

5.3 Zajištění udržení poměru bankovních úvěrů a celkových nákladů na realizaci projektu

Poměr aktuální celkové výše dluhů z úvěru poskytnutého společnosti ovládané Emitentem jinou osobou, než je Emitent (řádek C.I.2. rozvahy pasiva+ C.II.2. rozvahy pasiva + řádek C.I.9.3. rozvahy pasiva+ C.II.8.7. rozvahy pasiva) („**Bankovní úvěr**“), vůči celkovým nákladům na realizaci projektu, k jehož financování je Bankovní úvěr určen, nepřekročí k datu vyhotovení účetní závěrky za každé jednotlivé účetní období dané společnosti 80 % (**loan-to-cost (LTC) ratio**). Pro účely tohoto článku pak platí, že „náklady na realizaci projektu“ se rozumí náklady akceptované věřitelem z Bankovního úvěru v rámci rozpočtu projektu; tato hodnota nebude uveřejňována, avšak plnění daného ukazatele bude ověřováno v rámci zprávy podle článku 5.7 (*Potvrzení o plnění*).

5.4 Zajištění udržení poměru bankovních úvěrů a celkové budoucí hodnoty projektu

Poměr celkové výše dluhů společnosti ovládané Emitentem z Bankovních úvěrů, vůči budoucí hodnotě projektu, k jehož financování je Bankovní úvěr určen, nepřekročí k datu vyhotovení účetní závěrky za každé jednotlivé účetní období této společnosti 70 % (**loan-to-value (LTV) ratio**). Pro účely tohoto článku pak platí, že „budoucí hodnotou projektu“ se rozumí odhad akceptovaný věřitelem z Bankovního úvěru; tato hodnota nebude uveřejňována, avšak plnění daného ukazatele bude ověřováno v rámci zprávy podle článku 5.7 (*Potvrzení o plnění*).

5.5 Zákaz prodeje zboží a služeb třetím osobám za podnákladové ceny

Souhrn cen, které Emitent uhradí za jakékoli zboží a služby (včetně stavebních činností) svým subdodavatelům (takové zboží nebo služby „**Subdodávky**“), nebude vyšší, než souhrn cen, které Emitent obdrží za zboží nebo služby, za účelem jejichž dodání koncovému odběrateli sjednal dané Subdodávky. Tyto hodnoty nebudou uveřejňovány, avšak plnění daného ukazatele bude ověřováno v rámci zprávy podle článku 5.7 (*Potvrzení o plnění*).

5.6 Omezení výplaty podílů na zisku a poskytování financování třetím osobám

Emitent se zavazuje, že Emitent v době tří (3) let od Data emise nevyplatí jakýkoliv podíl na zisku nebo podíl na jiných vlastních zdrojích. Po uplynutí této doby nevyplatí jakýkoliv podíl na zisku nebo podíl na jiných vlastních zdrojích, pokud by po provedení takové výplaty jeho Equity ratio (jak je definované v článku 5.2 těchto Emisních podmínek) bylo nižší než 30 %.

Emitent je oprávněn uzavřít jako věřitel se svým akcionářem smlouvu o úvěru, smlouvu o zápůjčce nebo obdobnou smlouvu jen za podmínek, za nichž by byl oprávněn provést výplatu podílu na zisku.

5.7 Potvrzení o plnění

Emitent se zavazuje, že do 6 (šesti) měsíců od konce každého účetního období zveřejní způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek (*Oznámení*) prohlášení představenstva Emitenta učiněné k datu

vyhotovení účetní závěrky za dané účetní období, že Emitent a jeho dceřiné společnosti plní povinnosti podle tohoto článku 5 Emisních podmínek (*Povinnosti Emitenta*).

6 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže (v článku 6.4, 9.1 až 9.4 a 12.4 tohoto Prospektu) bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 30. 11. 2022 („**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn, nikoli však povinen, Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých Vlastníků dluhopisů za cenu odpovídající diskontované hodnotě („**Diskontovaná hodnota**“) Dluhopisů ke dni podání žádosti o odkup upravenou o příslušný alikvotní úrokový výnos (AÚV) k datu vypořádání obchodu („**Upravená hodnota**“), nebo za cenu pro Vlastníka dluhopisu výhodnější.

Diskontovaná hodnota je vypočtena jako součet všech jednotlivých peněžních toků plynoucích z dluhopisu, diskontovaných Diskontní sazbou od data vypořádání obchodu do data výplaty peněžního toku a to dle následujícího vzorce:

$$DH = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^t}$$

DH je Diskontovaná hodnota dluhopisu;

CF_i je i-tá hodnota příslušného peněžního toku (např. splátka kupónu nebo jistiny);

n je počet peněžních toků, plynoucích z dluhopisu;

r je „Diskontní sazba“, která se stanoví jako lineární interpolace sazeb úrokových swapů (IRS) nejbližší kratší a nejbližší delší splatnosti, než je zbytková splatnost Dluhopisu, kotovaných na mezibankovním trhu v České republice ke dni podání žádosti o odkup, zvýšená o marži ve výši 422 bazických bodů (bps);

t je doba vyjádřená v letech od data vypořádání obchodu do doby splatnosti příslušného peněžního toku CF_i, vypočtená dle příslušné úrokové konvence.

Diskontovaná i Upravená hodnota se zaokrouhluje na 4 desetinná místa.

6.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

6.4.1 Oznámení o předčasném splacení

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Emisních podmínek veškeré Dluhopisy předčasně splatit k jím v takovém rozhodnutí určenému dnu („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), přičemž Den předčasné splatnosti dluhopisů nemůže nastat dříve než po uplynutí 3 (tří) let od Data emise.

6.4.2 Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.4.1 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit veškeré Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4. V takovém případě vzniká všem vlastníkům vydaných a nesplacených Dluhopisů právo na výplatu jmenovité hodnoty a poměrného výnosu ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

6.4.3 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

K předčasnému splacení Dluhopisů dle tohoto článku 6.4 může dojít nejdříve 30 (třicet) a ne později než 60 (šedesát) dnů poté, co došlo ze strany Emitenta k řádnému oznámení o předčasném splacení Dluhopisů v souladu s článkem 6.4.1 těchto Emisních podmínek.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.4 se jinak použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

7 PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v korunách českých, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokové výnosy budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za Případ neplnění, jak je vymezen v čl. 9.1 (*Případy neplnění*) těchto Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu „**Den výplaty úroku**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“).

7.3 Konvence Pracovního dne

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 předcházejícím Pracovním dnem.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, případně osoby, jejichž vlastnické právo k Dluhopisům ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu bude Emitentovi prokázáno způsobem uvedeným v článku 1.4 těchto Emisních podmínek („**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu z Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu kupónu.

„**Rozhodným dnem pro výplatu**“ je Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty nebo Rozhodný den pro výplatu kupónu.

„**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Rozhodným dnem pro výplatu kupónu**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroku, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu kupónu se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

7.5 Provádění plateb

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován výše v článku 7.4 Emisních podmínek) prostřednictvím Administrátora, a to výhradně bezhotovostním převodem na bankovní účet, který Oprávněná osoba určí v Žádosti (jak je tento pojem definován níže v článku 12.4 (*Některá další práva Vlastníků dluhopisů*) těchto Emisních podmínek) nebo v jiné písemné instrukci, kterou doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty (taková instrukce jako „**Instrukce**“). Není-li takový účet v Žádosti uveden nebo nebyla-li Administrátorovi doručena včas řádná Instrukce podle předchozí věty a má-li Oprávněná osoba ke dni příslušné platby uzavřenou s Vedoucím manažerem Smlouvu o obstarání, bude Emitent provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na bankovní účet Vedoucího manažera ve prospěch Oprávněné osoby; Vedoucí manažer přijatou částku zaeviduje ve prospěch investičního účtu Oprávněné osoby podle Smlouvy o obstarání, či na základě jiného právního titulu, například smlouvy o obhospodařování portfolia investičních nástrojů, kterou Vedoucí manažer uzavřel nebo uzavře s Oprávněnou osobou.

Instrukce musí mít písemnou formu podepsanou Oprávněnou osobou (s úředně ověřeným podpisem) a musí obsahovat údaje o bankovním účtu umožňující Administrátorovi platbu provést. Je-li Oprávněná osoba při vydání Instrukce zastoupena, například jde-li o právnickou osobou zastoupenou členem jejího statutárního orgánu, musí být k Instrukci přiložen doklad o oprávnění zástupce jednat za Oprávněnou osobu. Instrukce včetně případného dokladu o oprávnění zástupce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že bude za Oprávněnou osobu jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Administrátorovi spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Administrátor nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. Bez ohledu na oprávnění podle tohoto odstavce nebudou Administrátor ani Emitent prověřovat správnost a úplnost Instrukcí a neodpovídají za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou Instrukce; to platí obdobně i pro doklady doručované podle tohoto odstavce spolu s Instrukcí. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho co je relevantní), nerozhodne-li Administrátor v konkrétním případě jinak. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Povinnost Emitenta splatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je tato částka poukázána ve prospěch Oprávněné osoby a nejpozději v příslušný Den výplaty je (i) připsána na účet banky Oprávněné osoby nebo banky Vedoucího manažera (podle toho, co je s ohledem na první odstavec tohoto článku 7.5 relevantní) v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o tuzemskou platbu v národní měně České republiky, nebo (ii) odesána z bankovního účtu Administrátora, jedná-li se o jinou platbu než uvedenou v bodě i). Pokud kterákoliv Oprávněná osoba neuvedla v Žádosti řádně číslo účtu nebo pokud nedodala Administrátorovi včas řádnou Instrukci a nemá-li tato Oprávněná osoba ke dni příslušné platby uzavřenou s Vedoucím manažerem Smlouvu o obstarání, pak se povinnost Emitenta zaplatit Oprávněné osobě jakoukoli dlužnou částku považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána z účtu Administrátora ve prospěch Oprávněné osoby do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádně číslo účtu nebo řádnou Instrukci (podle toho, co je relevantní).

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakékoliv zpoždění výplaty příslušné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba nedodala včas řádnou Žádost nebo Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované podle tohoto článku 7.5, (ii) taková Žádost nebo Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit. Oprávněná osoba nemá v takových případech nárok na jakýkoli úrok nebo jinou náhradu za časový odklad příslušné platby. Ustanovení věty prvé tohoto odstavce, bod ii), platí, aniž by stanovilo povinnost Administrátora nebo Emitenta prověřovat úplnost, správnost nebo pravost tam uvedených dokumentů.

Tento článek 7.5 se nevztahuje na odkoupení Dluhopisů Emitentem podle článku 6.2 těchto Emisních podmínek.

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

8 ZDANĚNÍ

Splacení jmenovité hodnoty (popřípadě úrokových výnosů z Dluhopisů) bude provedeno bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků. Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně u zdroje, bude-li taková srážka relevantní.

9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPIŠŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ

9.1 Případy neplnění

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

9.1.1 Neplacení

Jakákoliv platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti a toto porušení zůstane nenapraveno déle než 20 (dvacet) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi a Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

9.1.2 Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek (jiný než uvedený v bodě 9.1.1 výše) v souvislosti s Dluhopisy a takové porušení nebo neplnění zůstane nenapraveno déle než 45 (čtyřicet pět) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

9.1.3 Neplnění ostatních dluhů Emitenta

Jakýkoliv dluh Emitenta v souhrnné částce přesahující 1.000.000 Kč nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně nebude uhrazen Emitentem do 90 (devadesáti) kalendářních dní od data, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění. To neplatí v případě, kdy Emitent v dobré víře namítá zákonem předepsaným způsobem neplatnost nebo

neúčinnost Dluhu co do jeho výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu v této věci, kterým byl uznán povinným plnit;

9.1.4 Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

(A) Emitent jako dlužník navrhne soudu prohlášení úpadku (včetně návrhu na prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení) nebo podá návrh na zahájení obdobného řízení, jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů („**Insolvenční návrh**“); (B) na majetek Emitenta je příslušným orgánem prohlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo podán Insolvenční návrh nebo zahájeno jiné obdobné řízení; (C) Insolvenční návrh nebo jiný obdobný návrh na zahájení příslušného řízení je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (D) Emitent navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti;

9.1.5 Změna ovládání

Jakákoliv osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než (i) pan Ing. Lubomír Malík, (ii) Ing. Vladimír Meister, (iii) Ing. Pavel Strnad nebo (iv) osoba ovládaná jednou z těchto osob získá v Emitentovi přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu nad 50 % nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Emitenta;

9.1.6 Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta o jeho zrušení s likvidací; nebo

9.1.7 Ukončení podnikání

Přestane-li Emitent podnikat nebo přestane-li být oprávněn k vykonávání hlavního předmětu své činnosti,

pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o předčasném splacení**““) požádat o předčasné splacení celkové jmenovité hodnoty vydaných a nesplacených Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek, pokud to nebude odporovat jiným právním předpisům

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže by příslušné neplnění bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů nebo že by takové Oznámení o předčasném splacení bylo dodatečně odvoláno.

9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

10 PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11 ADMINISTRÁTOR

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Funkci Administrátora vykonává obchodní společnost **Conseq Investment Management, a.s.**, IČO: 264 42 671, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153.

Určená provozovna a výplatní místo Administrátora („**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

Conseq Investment Management, a.s.

Burzovní palác
Rybná 682/14
110 05 Praha 1

11.1.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 těchto Emisních podmínek.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v platných právních předpisech uvedeno jinak.

12 SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů („**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí, které je v působnosti Schůze podle těchto Emisních podmínek nebo platných právních předpisů. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě (každý z případů níže dále jen „**Změna zásadní povahy**“):

- a) návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle platných právních předpisů vyžaduje;
- b) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu;
- c) je-li v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) Pracovních dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno.

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění.

Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností rozhodování o jakýchkoli záležitostech uvedených v § 21 odst. 1 písm. b), e) a f) Zákona o dluhopisech nepatří do působnosti Schůze.

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce www.ms-invest.cz/cz/, v sekci *O nás*, v části *Pro investory*.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, identifikační číslo (IČO) a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu článku 12.1.2 písm. a) těchto Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) datum, na které připadá Rozhodný den pro účast na Schůzi (jak je vymezen níže v článku 12.2.1 (*Osoby oprávněné účastnit se Schůze*)) těchto Emisních podmínek). Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněna se účastnit a hlasovat na ní osoba (taková osoba „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“), která bude Vlastníkem dluhopisů na konci 7. (sedmého) kalendářního dne předcházejícího konání příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“). Osoba oprávněná k účasti na schůzi se Schůze účastní osobně nebo v zastoupení. Plná moc k zastupování musí být písemná s úředně ověřenými podpisy osob udělujících plnou moc. Fyzická osoba se prokáže průkazem totožnosti. Statutární orgán právnické osoby se prokáže průkazem totožnosti a odevzdá originál nebo úředně ověřenou kopii dokladu, prokazujícího existenci právnické osoby a způsob jednání statutárního orgánu; tento doklad nesmí být starší než tři měsíce. V případě zahraničních právnických osob musí být plná moc a výpis z obchodního rejstříku opatřen apostilou (s výjimkou případů, kdy apostila není vyžadována právními předpisy) a úředním překladem do českého jazyka. Doklady dle předešlé věty mohou být nahrazeny jinými dokumenty v obsahu a ve formě uspokojivé

pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

12.2.2 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

12.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 písm. a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví platné právní předpisy jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

12.3.5 Odročení Schůze

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1.2 písm. a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1 těchto Emisních podmínek.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), může požadovat splacení jmenovité hodnoty včetně poměrné části úrokového výnosu Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením („**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

12.4.2 Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 12.1.2 b) nebo c) těchto Emisních podmínek a Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle článku 12.1.2 b) nebo c) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají („**Žadatel**“), splatit jmenovitou hodnotu včetně poměrné části úrokového výnosu Dluhopisů. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením („**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

12.4.3 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Emisních podmínek.

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1.2 těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných

k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

13 OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta www.ms-invest.cz/cz/, v sekci *O nás*, v části *Pro investory*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

14 ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě právních předpisů České republiky. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou rozhodovat obecné (státní) soudy České republiky, přičemž pokud má v prvním stupni rozhodovat krajský soud, bude místně příslušným Městský soud v Praze, v ostatních případech bude místně příslušným soudem Obvodní soud pro Prahu 1.

Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V případě rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucího manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný. Odměna Vedoucího manažera za spolupráci při přípravě Emise a obstarání jejího vydání a umístění nepřesáhne částku 5.900.000 Kč.

NÁKLADY EMISE, VÝTĚŽEK EMISE A DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy Emise, tj. náklady na odměnu Vedoucího manažera, náklady na auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s Emisí či jejím umístěním na trhu, budou pohybovat v rozmezí 7.200.000 Kč – 7.300.000 Kč (tj. 2,88 % – 3,04 % z celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů) v případě vydání celého předpokládaného objemu Dluhopisů k datu Emise. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě v rozmezí přibližně 242.400.000 – 242.800.000 Kč.

Záměrem Emitenta je použít prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů v tomto pořadí:

(i) Splacení úvěru poskytnutého Bankou CREDITAS

Výnosy Emise budou primárně použity na úhradu následujícího úvěru poskytnutého Emitentovi Bankou CREDITAS:

Výše(v tis. Kč)	Splatnost	Aktuální zůstatek ⁴ (v tis. Kč)
60.000	30. 6. 2018	60.000

(ii) Financování a refinancování projektu Residence Michle

Emitent poskytne společnosti MEMAX formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky v rozmezí přibližně 45.000.000 – 60.000.000 Kč. Zejména se bude jednat o financování úhrady kupní ceny z titulu kupní smlouvy, jež bude uzavřena na základě smlouvy o smlouvě budoucí kupní, jejímž předmětem je budoucí prodej a koupě pozemků, na nichž má být projekt Palác Michle realizován.

(iii) Financování projektu Palác Trnitá

Příprava projektu Palác Trnitá je doposud financována Emitentem. Emitent poskytne společnosti PTB formou zápůjčky či úvěru finanční prostředky v rozmezí přibližně 130.000.000 – 140.000.000 Kč.

V případě, že prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů nebudou dostačující pro výše uvedené účely, Emitent zajistí financování prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček od ovládajících osob a prostřednictvím bankovních úvěrů, přičemž konkrétní výše těchto dodatečných prostředků bude určena dodatečně v závislosti na budoucích potřebách Skupiny Emitenta.

V případě, že prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů budou dostačující, může Emitent použít nadbytečné prostředky pro jiné účely, například pro obecné korporátní účely, ekonomické aktivity, optimalizaci kapitálové struktury Emitenta a na úhradu provozních nákladů Emitenta.

⁴ Jedná se o aktuální stav k Datu Prospektu.

INFORMACE O EMITENTOVI

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVI

Obchodní firma:	Moravská stavební - INVEST, a.s.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2788.
IČO:	255 44 756
Datum vzniku:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku 18. 11. 1998.
Datum založení:	Emitent byl založen dne 14. 10. 1998.
Sídlo:	Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno.
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	+ 420 511 188 880
Fax:	+ 420 234 722 402
E-mail:	ms-invest@ms-invest.cz
Internetová webová adresa:	www.ms-invest.cz/cz/
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Jedná se zejména o následující: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů; a zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Emitent se podřídil zákonu o obchodních korporacích a řídí se tímto zákonem jako celkem.

2 HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA

2.1 Založení, vznik a existence Emitenta

Emitent, tj. společnost **Moravská stavební - INVEST, a.s.**, byla založena na dobu neurčitou podle práva České republiky jako akciová společnost dne 14. 10. 1998. Ke vzniku Emitenta došlo dne 18. 11. 1998 zápisem

do obchodního rejstříku. Emitent byl založen za účelem podnikání, jak mimo jiné vyplývá z článku 1 odst. 1.4 stanov Emitenta; předmětem podnikání Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Na Emitenta, coby společnost nástupnickou, přešlo veškeré jmění obchodní společnosti **Nad Nivami, s.r.o.**, IČO: 276 68 380, se sídlem Brno, Koliště 1912, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a obchodní společnosti **M.S. Šemberka, s.r.o.**, IČO: 277 19 693, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a to na základě vnitrostátní fúze sloučením, s rozhodným dnem k 1. 1. 2014, přičemž tato fúze nabyla účinnosti zápisem do obchodního rejstříku dne 10. 11. 2014.

Na Emitenta, coby společnost nástupnickou, dále přešlo veškeré jmění obchodní společnosti **BENOT, spol. s.r.o.**, IČO: 602 03 650, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a obchodní společnosti **M.S. Cholupická, s.r.o.**, IČO: 269 77 605, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, coby společnosti zanikající, a to na základě vnitrostátní fúze sloučením, s rozhodným dnem k 1. 1. 2016, přičemž tato fúze nabyla účinnosti zápisem do obchodního rejstříku dne 7. 9. 2016.

2.2 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta činí 1.050.000 Kč a byl splacen v plné výši. Je rozdělen do 21 ks kmenových akcií, každá o jmenovité hodnotě 50.000 Kč. Všechny akcie jsou vydány jako cenné papíry a znějí na jméno.

Emitent nevydal žádné prioritní nebo zaměstnanecké akcie, ani vyměnitelné nebo prioritní dluhopisy.

2.3 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen v roce 1998 a jeho zakladateli byli pan Ing. Lubomír Malík, pan Ing. Pavel Strnad a pan Ing. Vladimír Meister.

Na počátku své existence se Emitent zaměřil na realizaci projektů v Brně a okolí. S postupem doby rozšířil svoji činnost také do Prahy a okolí. V současné době Emitent provozuje svoji činnost převážně v Praze a Brně, kde se zaměřuje na:

- Development rezidenčních objektů, jako jsou bytové domy, řadové rodinné domy, samostatně stojící rodinné domy a soubory obytných objektů s veškerou občanskou a technickou vybaveností;
- Development komerčních ploch a kanceláří;
- Příprava projektů pro komerční development, zejména akvizice a scelování pozemků, obstarání potřebných povolení, příprava infrastruktury, prodej projektů připravených k výstavbě.

Za dobu své existence Emitent přímo (samostatně) či zprostředkovaně coby generální dodavatel zrealizoval celkem cca 3.720 bytů a rodinných domů, cca 20.500 m² obchodních ploch a kanceláří a také více než 184.000 m² pozemků (realizací pozemků se rozumí vykoupení jednotlivých parcel, jejich následné scelení, dále zpravidla vybudování inženýrských sítí, případně přípojek, a konečně vyřízení příslušných veřejnoprávních souhlasů či rozhodnutí k umístění rodinného domu/rodinných domů či jiných staveb).

Na počátku svého podnikání se Emitent zaměřil na výstavbu rodinných domů a bytů na jižním okraji města Kuřim, kde v letech 1998 – 2004 vyrostlo 255 rodinných domů a 213 bytových jednotek. Město Kuřim se nachází 15 km severozápadně od Brna.

V roce 2000 byla dokončena výstavba 390 bytových jednotek a komerčních prostor na brněnském sídlišti Lesná – Majdalenky. Lokalita je díky množství okolní zeleně jednou z nejatraktivnějších městských částí Brna. Jedná se o klidné bydlení s výborným napojením na městskou hromadnou dopravu. Je zde také komplexní občanská vybavenost a široká možnost volnočasových aktivit.

V letech 2002 – 2009 započal Emitent rozsáhlou výstavbu rodinných domů a pětipatrových bytových domů v Nehvizdech u Prahy. Celkem vzniklo více než 200 bytových jednotek. Jako první developer v této lokalitě, se Emitent podílel na rozvoji občanské vybavenosti obce. Spolupodílel se například na výstavbě místní

základní školy. Nehvizdy leží poblíž hradecké dálnice D11 a stanice Černý most metra B je dostupná do 15 minut.

V průběhu let 2004 – 2005 Emitent postavil v městské části Brno – Bystrc bytový dům o 32 bytových jednotkách. Nachází se v ulici Přístavní v blízkosti Brněnské přehrady, která nabízí široké spektrum možností trávení volného času. Dům v Přístavní je umístěn v původní bystrcké zástavbě a představuje tak klidné bydlení s dosahem veškeré občanské vybavenosti.

V letech 2004 – 2005 bylo vystavěno 16 bytových jednotek a komerční prostory polyfunkčního domu na ulici Vídeňská v Brně Štýřicích. Lokalita nabízí výborné spojení s centrem města a veškeré služby. Díky nedalekým přírodním zónám Červený kopec a Mahenově stráni nad Svratkou je lokalita ceněna seniory i rodinami s dětmi pro svůj klid.

Jednou z rozsáhlejších realizací byla v letech 2005 – 2014 výstavba 6 bytových domů se 122 byty a 35 řadovými a samostatnými rodinnými domy v městské části Brno – Jundrov při ulici Optátova. Klidná lokalita z jedné strany obepnutá lesy a z druhé řekou Svratkou s cyklostezkou a přitom zároveň v dosahu centra, je jednou z nejžádanějších. Samozřejmostí je veškerá občanská vybavenost. Projekt v roce 2014 získal 1. místo v soutěži Stavba Jihomoravského kraje.

V letech 2006 – 2007 proběhla výstavba bytového domu v městské části Brno – Komín. Celkem 24 bytových jednotek ve třech nadzemních podlažích vyrostlo na ulici Jundrovská. Projekt představuje možnost bydlení v klidné části města Brna a má velmi dobré napojení na městskou hromadnou dopravu.

V letech 2006 – 2011 bylo vybudováno 6 bytových domů s 91 bytovými jednotkami, 10 řadových domů a komerční plochy, to vše v Brně – Bohunicích na ulici Čenka Růžičky. Parkování bylo řešeno podzemními garážemi přímo pod bytovými domy nebo venkovním parkovacím stáním u domu. Okolí je plně občansky vybavené. Je zde základní škola, základní umělecká škola, mateřská škola, sportovní hala, hřiště, tenisové kurty, skate park, dětské hřiště, minigolf, venkovní amfiteátr a fakultní nemocnice.

Ve městě Kuřim, na jižním slunném svahu obklopeném lesy, proběhla v letech 2006 – 2008 výstavba 30 moderních řadových a samostatných rodinných domů s praktickými dispozicemi a řešením. Lokalita nabízí klid, množství zeleně a dostatečný prostor pro relaxaci. V dosahu se nachází Moravský kras i Brněnská přehrada. Je ideálním prostředím pro cykloturistiku, v místě se nachází sportovní hřiště, plavecký areál s tobogánem, krytý bazén, tenisové hřiště, golfové hřiště a mnohé další.

V letech 2007 – 2009 byly postaveny 4 řadové rodinné domy v ulici Brigádnická v brněnské městské části Mokrá Hora. Ta se nachází na severním okraji města a díky své poloze a nízkému počtu obyvatel si zachovala vesnický charakter. Mokrá hora je obklopena lesy a je tak vhodná pro všechny, kteří chtějí bydlet v klidném prostředí.

V letech 2007 – 2009 pokračovala v městské části Brno – Bystrc výstavba 2 bytových domů s 60 bytovými jednotkami s garážovým a parkovacím stáním. Domy se nachází na ulici Šemberova, v bezprostřední blízkosti přírodní památky Pekárna, jejíž plocha 60 ha poskytuje velký prostor pro vycházky a relaxaci.

Na lukrativních pozemcích jižních svahů s krásným výhledem na město Zlín vzniklo v letech 2007 – 2010 celkem 190 bytových jednotek a 390 m² komerčních prostor v polyfunkčních domech v lokalitě Nad Nivami. Většina bytů má balkony, každá jednotka sklep, je zde garážové či venkovní parkovací stání. 100 m od lokality se nachází centrální park Valachův Žleb.

V průběhu let 2008 – 2014 proběhla výstavba I. etapy projektu Panorama, v rámci které byly postaveny 3 bytové domy se 125 bytovými jednotkami, komerčními prostory, garážovým stáním a venkovním parkovištěm. Výstavba dále pokračuje projekty Panorama II a III. Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost, je obklopena lesy a přírodou a přitom nabízí rychlé a pohodlné spojení s centrem města Brna. V dosahu se nachází ZOO Brno a Brněnská přehrada.

V roce 2009 byla dokončena výstavba architektonicky nadstandardně řešené administrativní budovy na ulici Vídeňská. Ta nabízí obchodní a kancelářské plochy se zázemím a parkovací stání. Úsporný provoz zajišťuje

použití moderních materiálů a revoluční systém chlazení. Budova se nachází v těsné blízkosti centra města, které nabízí širokou síť institucí, bankovních ústavů, obchodů, restaurací a dalších služeb. V docházkové vzdálenosti je pobočka České pošty, obchodní centrum či banka. Přilehlá tramvajová zastávka zajišťuje pohodlné spojení po celé metropoli, v dostupné vzdálenosti se nachází hlavní vlakové i autobusové nádraží. Předností je velmi dobrá návaznost na dálnice D1 a D2.

V letech 2009 – 2011 byly postaveny 3 bytové domy se 116 bytovými jednotkami v pražských Cholupicích, kde žije cca 600 obyvatel. Pro svoje klidné okolí jsou nazývány zelenou oázou Prahy. Blízkost přírody, přírodních památek, lesních stezek lákajících k procházkám či projíždkám na kole dělá z Cholupic jedno z nejmalebnějších míst na jihu Prahy. V blízké Točné je malé letiště sportovních letadel, jsou zde výběhy koní místního jezdeckého klubu. V blízké budoucnosti bude lokalita navíc dobře dostupná pomocí linky metra D.

Na nároží ulic Ďáblická s Hoříneckou v pražských Ďáblicích byly v letech 2009 – 2011 vybudovány 2 domy s 19 bytovými jednotkami s podzemními garážemi a příjemným posezením ve dvoře domu a vlastní plynovou kotelnou. Domy mají systém „pavlačových vstupů“ – přes moderní terasy. Stanice metra Ládví je vzdálena 5 minut autobusem. Základní občanská vybavenost je v bezprostředním okolí.

V letech 2010 – 2012 bylo vystavěno 74 bytových jednotek v Praze Slovance. Jedná se o 2 samostatné objekty se dvěma patry podzemních garáží, sklepními prostory a technickým zázemím. Byty v nejvyšších patrech jsou velkoprostorové s terasami a s nádherným výhledem do okolí.

V rámci výstavby I. fáze, která probíhala v letech 2009 – 2011, ve Vinoři vyrostlo celkem 30 rodinných domů. Vinoř je klidná lokalita na okraji Prahy s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. V okolí se nachází řada míst pro relaxaci, například Ctěnický háj se zámekem.

V letech 2013 – 2014 byla realizována výstavba 24 dvoupodlažních řadových rodinných domů v ulici Za Rybníkem v Přezleticích. Tato obec leží na okraji úrodné polabské nížiny, 10 minut od Letňan s pravidelným autobusovým spojením. V blízkosti se nachází Ctěnický háj a zámek a archeologická lokalita Zlatý kopec.

Bytový dům se 79 bytovými jednotkami byl postaven v letech 2013 – 2014 v ulici Frýdecká v pražských Letňanech. Byty od velikosti 1+kk po 4+kk splňují nároky komfortního a moderního bydlení. Jsou v energetické třídě B. V podzemí domu jsou garážová stání, veškerá občanská vybavenost je v bezprostředním okolí. Stanice metra pak dvě zastávky autobusem, který zastavuje hned u domu.

V rámci II. etapy bylo v Cholupicích v letech 2013 – 2015 realizováno celkem 18 samostatně stojících i řadových rodinných domů s garáží. Pro svoje klidné okolí jsou nazývány zelenou oázou Prahy.

V říjnu roku 2013 započala v Brně výstavba projektu Rezidence Lužánky, která tvoří rohovou část ulice Lidická a Burešova a nabízí bytové, nebytové i komerční prostory. Projekt se skládá ze třech budov, které jsou podzemními podlažími spojeny v jeden funkční objekt. Celkem zde vzniklo 94 bytových jednotek, které byly v lednu 2016 zkolaudovány. První dvě nadzemní podlaží jsou vymezeny pro komerční a kancelářské prostory. Bytové jednotky jsou ve všech budovách umístěny od 3. nadzemního podlaží výše. V rámci projektu jsou v nabídce zastoupeny všechny velikostní kategorie bytových jednotek s plochami v rozmezí 21 – 113 m². Většina bytových jednotek má balkon nebo terasu, případně střešní terasu.



Foto: Rezidence Lužánky

V rámci výstavby II. fáze, která probíhala v letech 2014 – 2016, ve Vinoři vyrostlo celkem 33 rodinných domů s dispozicí 5+kk, s užitnou plochou v rozmezí 147 – 188 m², domy mají garáž. Jedná se o prostorné, podsklepené domy s garážemi a užitkovou plochou 130 – 250 m².

Na úspěšnou první etapu projektu „Rodinné domy Přezletice“, kde již od r. 2014 ve 24 domcích bydlí noví majitelé, bylo navázáno další, resp. druhou etapou, ve které bylo postaveno a koncem roku 2016 také zkolaudováno 33 rodinných domů v modulech trojdomy a čtyřdomy. Domy jsou navrženy jako dvoupodlažní, nepodsklepené, o dispozicích 4+kk nebo 4+kk s garáží. U všech domů je zároveň parkovací stání před domem. Celková plocha se pohybuje od 125,6 m² do 160,2 m². Projekt se nachází na samotné hranici s Prahou a těší se velké oblibě ze strany klientů.

V červenci roku 2015 byla zahájena výstavba III. etapy v Praze – Cholupicích. Vyrůstlo zde dalších 18 domů o dispozicích 5+kk s garáží. Užiténá plocha domů se pohybuje v rozmezí 132,9 – 151,8 m², všechny jsou dokončeny, zkolaudovány a vyprodány. O čtyři měsíce později než III. etapa byla zahájena i II. etapa, v rámci které vzniklo dalších 6 samostatných domů 5+kk s pozemky 568 – 593 m², a dále pak 5 řadových domů 4+kk s pozemky 284 – 664 m² a dva samostatné domy 4+kk s pozemky 578 – 618 m².



Foto: REZIDENCE Trinity

V bytovém domě „REZIDENCE Trinity“ poblíž ulice Thámova a Rohanského nábřeží byly vystavěny celkem tři „věže“, ve kterých je umístěno 107 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk s terasami na střeše. Výstavba byla zahájena v červnu 2015 a dokončena v prosinci 2016. Užiténá plocha bytů je v rozmezí 27–179 m². Všechny byty mají balkon, terasu nebo předzahrádku. Byty 2+kk, 3+kk a 4+kk mají v ceně garážové stání.

V červenci roku 2014 byla v Brně zahájena výstavba dalších etap rodinných a bytových domů developerského projektu Panorama II a III, navazující na úspěšnou realizaci projektu Panorama I. Rozsáhlý projekt je zasazen do okrajové části města Brna – Bystrce. Tato oblast je obklopena zelení a naskytuje krásný výhled na Brněnskou přehradu. V rámci II. etapy je realizována výstavba 5 bytových domů s cca 214 bytovými jednotkami a 1 komerční plochou. Bytové domy mají 4 nadzemní podlaží a 1 či 2 podzemní podlaží. Kategorie byly vybudovány o velikosti studia, 1+kk až 5+kk, střešní apartmány. Podlahová plocha bytů je v rozmezí 24 – 119 m². V rámci III. etapy je v realizaci výstavba 61 rodinných domů. Rodinné domy jsou dvoupodlažní nebo 3 podlažní. Dispozičně byly domy řešeny jako 4+kk, 5+kk a 6+kk. Užiténá plocha rodinných domů je od 147 m² do 206 m². Plocha pozemků je pak 194 – 408 m². V rámci projektu byla realizována výstavba mateřské školky pro 50 dětí, výstavba nového dětského hřiště i vytvoření nové autobusové zastávky.

2.4 Aktuální situace Emitenta

V současné době má Skupina Emitenta a Propojené osoby ve výstavbě 5 projektů v Praze a Brně. Projekty „Podbaba“, „Karolina Plazza“ a „Vinoř“ jsou již téměř vyprodány. V průběhu 2. čtvrtletí roku 2017 vstoupily nově do prodeje projekty „U Grébovky“, který se nachází v Praze, a „Rezidence Riverside“, který se nachází v Brně. Emitent v těchto projektech vystupuje jako generální dodavatel stavby a jako investor. Všechny tyto projekty mají zajištěné financování.

V rámci rezidenčního bydlení „Podbaba“ byla v říjnu 2013 zahájena v Praze 6 na rohu ulic Heinemannova a Lindleyova výstavba bytového domu s dispozicemi 1+kk, 2+kk, 3+kk, 4+kk a mezonety. Užité plocha bytů je v rozmezí od 27 – 179 m². Všechny bytové jednotky mají balkon či terasu. Byty v 6.NP mají velké terasy s výhledem na řeku a Šárecké údolí a především na zříceninu Baba. Byty 3+kk a 4+kk mají v ceně garážové stání. Kolaudace projektu je plánována na 3. čtvrtletí 2017.

V prosinci roku 2015 byla zahájena výstavba projektu „Karolina Plazza“. Rozsáhlý projekt je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křížkova. Celkem zde vyrostou tři domy se 149 bytovými jednotkami o dispozicích 1+kk až 4+kk ve výměřích od 20 m² do 130 m². Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Projekt Karolina Plazza má zajištěno seniorní projektové financování a vykazuje vysoký stupeň předprodeje. Dokončení se plánuje na konec roku 2017.



Foto: Karolina Plazza

Emitent realizuje v širším centru Prahy projekt rezidence „U Grébovky“, který se nachází na rohu ulic Ctíradova a Vlastislavova, v blízkosti Havlíčkových sadů / Grébovky. Projekt U Grébovky nabídne celkem 27 bytových jednotek v 6 nadzemních podlažích. Byty jsou situovány od 2. nadzemního podlaží. Bytové jednotky budou v dispozicích 1kk, 2kk, 3kk a 4kk. Část bytů nabídne balkon nebo lodžii. Rezidenční projekt U Grébovky se nachází na strategicky výhodném místě v širším centru Prahy. Jeho dostupnost je zajištěna ze zastávek MHD Náměstí Bratří Synků a Otakarova. Jedna ze stanic budoucího metra linky D je plánována přímo na Náměstí Bratří Synků a bude spojnici mezi stanicemi metra C - Pankrác a metra A - Náměstí Míru. Lokalita nabízí plnou občanskou vybavenost, specializované obchody, řadu restaurací a kaváren, pobočky bank, poštu i lékárny. V docházkové vzdálenosti jsou oblíbená divadla Na Fidlovačce a Na Jezerce. Přímé spojení je odtud do obchodních center Arkády Pankrác a NC Eden.



Foto: U Grébovky

Ve spolupráci se skupinou Cimex realizuje Emitent v širším centru jihomoravské metropole projekt „Rezidence Riverside“, který se nachází na rohu ulic Poříčí a Bauerova, v těsné blízkosti areálu Brněnských veletrhů a výstav. Projekt představuje dostavbu hotelového komplexu Voroněž, má 8 nadzemních podlaží, přičemž byty jsou situovány od 2. nadzemního podlaží. V jednom podzemním a prvním nadzemním podlaží bude umístěno celkem 34 garážových a 56 parkovacích stání. Celkem zde naleznete 86 bytových jednotek od velikostí studia, 1kk, 2kk, 3kk po 4kk. Většina bytů nabídne balkon nebo lodžii, střešní byty pak i terasy. Byty mají výměry od 25,6 m² do 117,4 m².

V rámci výstavby III. fáze ve Vnoři vyrůstají 3 rodinné domy s dispozicí 4+kk až 5+kk, s užitečnou plochou v rozmezí 104 – 117 m². Vnoř je klidná lokalita na okraji Prahy s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. V okolí se nachází řada míst pro relaxaci, například ctěnický háj se zámekem. Datum kolaudace je předpokládáno v 3Q 2017.

2.5 Nesplacené úvěry Emitenta

Emitent k datu Prospektu má následující doposud nesplacené úvěry:

Společnost	Úvěřující banka	Výše (v tis. Kč)	Splatnost	Aktuální zůstatek ⁵ (v tis. Kč)
Moravská stavební – INVEST, a.s.	Banka CREDITAS a.s.	60.000	30. 6. 2018	60.000
Moravská stavební – INVEST, a.s.	Banka CREDITAS a.s.	88.000	30. 6. 2018	87.000

Emitent k datu Prospektu vydal jednu emisi dluhopisů s výnosem určeným na bázi diskontu splatné v roce 2021, ISIN: CZ0003515108, o celkové jmenovité hodnotě 320.000.000 Kč.

2.6 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent má 4 zaměstnance. Emitent, coby příkazce, zajišťuje svoji činnost zpravidla na základě příkazních smluv uzavřených s obchodní společností Moravská stavební, a.s., coby příkazníkem, jako subdodavatelem Emitenta. Moravská stavební, a.s. má 40 zaměstnanců.

3 HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA

Emitent má živnostenské oprávnění k následujícím předmětům podnikání: (i) Provádění staveb, jejich změn a odstraňování (živnost ohlašovací vázaná) a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona (živnost ohlašovací volná), a to pro následující obory této živnosti: (a) zprostředkovatelská činnost v oblasti obchodu, (b) koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej, (c) inženýrská činnost spočívající v obstarávání záležitostí k zabezpečení přípravy a realizace staveb a (d) činnost realitní kanceláře.

Emitent je jediným společníkem či akcionářem a řídicí osobou ve vztahu k MAMEST, MEMAX, MSK, MSN, ND a PTB.

Emitent je obchodní společností, která se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti tzv. Investičního developmentu, a to od akvizice nemovitých věcí přes realizaci až po následný prodej. Development je nosnou činností Emitenta.

V rámci Investičního developmentu Emitent poskytuje komplexní projektový management zahrnující především technické, ekonomické, právní a organizační činnosti, dále projektové financování, marketing, prodej, právní, technický a finanční dohled včetně dalších souvisejících činností a služeb. V rámci akviziční činnosti, pak Emitent nabízí a poskytuje i průzkum trhu, vyhotovení tržní analýzy, vyhledávání vhodné lokality či zpracování návrhu konceptu, včetně posouzení jeho proveditelnosti.

Činnost Emitenta se tedy zaměřuje na nalezení vhodných investičních příležitostí na nemovitostním trhu s tím, že investice je Emitentem prováděna prostřednictvím obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta a prostřednictvím Propojených osob. Emitent dlouhodobě sleduje investiční příležitosti na území Prahy a Brna, zejména pak v lokalitách s výbornou dostupností a dopravním spojením do centra města, v klidných oblastech v blízkosti přírody i typicky městské bydlení a dále rovněž na komerční plochy a kanceláře. Analyzuje jednotlivé existující nemovitostní projekty za účelem jejich akvizice a následného developmentu. Činnosti prováděné Emitentem jsou primárně podřízené požadovanému výnosu investice.

⁵ Jedná se o aktuální stav čerpání a splácení k Datu Prospektu..

Pro hospodaření Emitenta jsou aktuálně ekonomicky nejdůležitější nemovitostní projekty, které realizují další obchodní společnosti ve Skupině Emitenta a některé Propojené osoby. Z těchto projektů plynou Emitentovi výnosy za poskytované služby, zároveň se též Emitent podílí na zisku z těchto projektů.

Aktuální projekty Emitenta jsou popsány výše v článku 2.4.

Emitent provozuje výše uvedené činnosti výhradně na území České republiky. S obchodními společnostmi patřícími do Skupiny Emitenta a Propojenými osobami uzavírá před realizací jednotlivých nemovitostních projektů smlouvu o dílo, příkazní smlouvu, smlouvu o zápůjčce, a případně další smlouvy dle konkrétních potřeb příslušného projektu. Emitent v rámci všech aktuálních projektů působí jako generální dodavatel, příkazník a investor.

4 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

4.1 Akcionářská struktura Emitenta

Akcionáři Emitenta jsou tři tuzemské fyzické osoby, a to:

- **Ing. Lubomír Malík**, narozen 27. 5. 1954, bytem Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, vlastníci kmenové akcie na jméno č. 8-14, každá akcie ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč, odpovídající vkladu 350 000 Kč do základního kapitálu, a tedy podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech ve výši 1/3;
- **Ing. Vladimír Meister**, narozen 25. 12. 1961, bytem Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6, vlastníci kmenové akcie na jméno č. 1-7, každá akcie ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč, odpovídající vkladu 350 000 Kč do základního kapitálu, a tedy podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech ve výši 1/3;
- **Ing. Pavel Strnad**, narozen 9. 8. 1952, bytem Dr. Kolaříka 3202/11, 760 01 Zlín, vlastníci kmenové akcie na jméno č. 15-21, každá akcie ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč, odpovídající vkladu 350 000 Kč do základního kapitálu, a tedy podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech ve výši 1/3;

Akcionáři Emitenta ovládají také následující obchodní společnosti - Propojené osoby:

Společnosti	Ing. Lubomír Malík	Ing. Vladimír Meister	Ing. Pavel Strnad
Moravská stavební, a.s.	33,3 %	33,3 %	33,3 %
Moravská stavební - REAL, a.s.	50 %	50 %	-
MS Bauerova s.r.o.	25 %	25 %	-
M.S. Blanenská, s.r.o.	1/6	1/6	1/6
M.S. Bydlení, s.r.o.	35 %	35 %	30 %
MS Ctíradova, s.r.o.	prostřednictvím obchodní společnosti Moravská stavební - REAL, a.s.		
M.S. Ivanovická, a.s.	33,3 %	33,3 %	-
M.S. Panorama, s.r.o.	cca 15 % (23110/154067)	cca 15 % (23110/154067)	-
MS Rezidence Háje, a.s.	25 %	25 %	-
MS Sokolovská, s.r.o.	17 %	17 %	-
M.S. Vídeňská, s.r.o.	50 %	50 %	-
M.S. Vinořská, s.r.o.	50 %	50 %	-
MS Zet4, s.r.o.	17 %	17 %	-
T.I.C.UH, a.s.	100 %	-	-
U akademie, s.r.o.	1/3	1/3	1/3

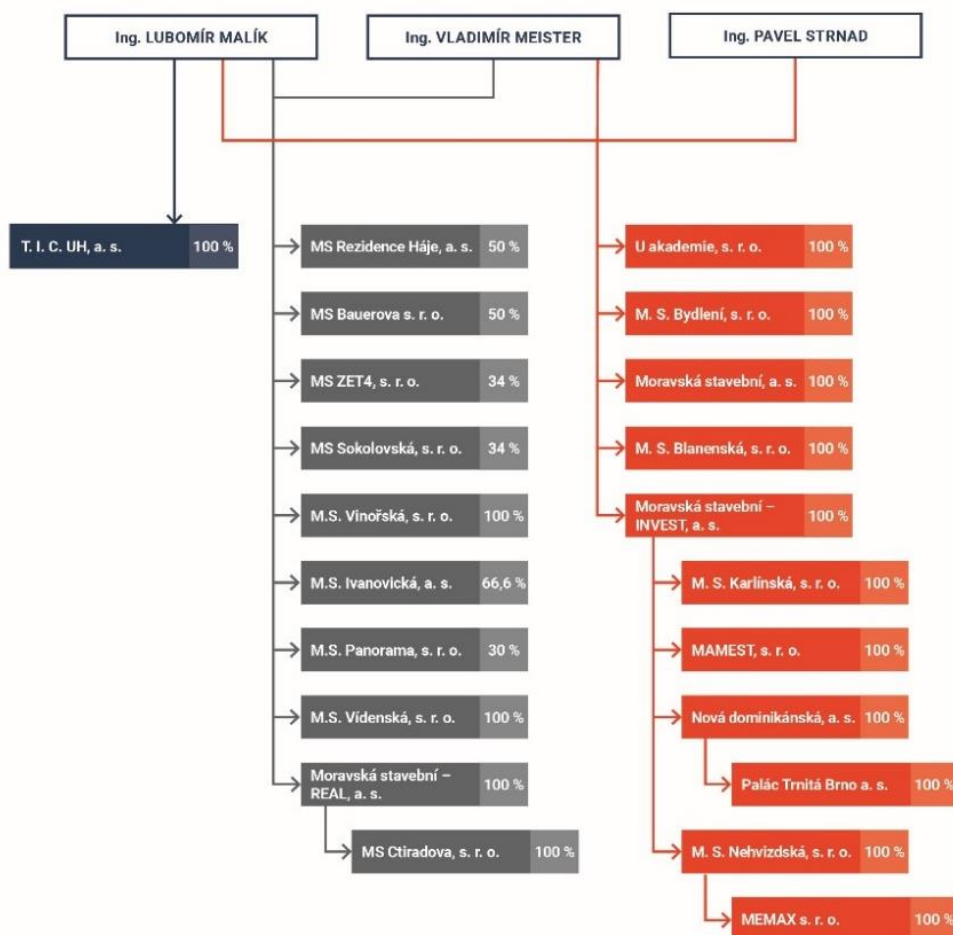
příčemž v případě obchodní společnosti:

- **MS Bauerova s.r.o.** jedná Ing. Lubomír Malík a Ing. Vladimír Meister ve shodě společně s obchodní společností **Philibert, a.s.**, IČO: 289 81 561, se sídlem Praha 8, Karolinská 661, PSČ 18600, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15669 („**Philibert**“), s níž Ing. Lubomír Malík, Ing. Vladimír Meister uzavřeli *společensvé smlouvu*, čímž je naplněna domněnka jednání ve shodě dle § 78 odst. 2 písm. i) ZOK;
- **M.S. Blanenská, s.r.o.** jedná Ing. Lubomír Malík, Ing. Vladimír Meister a Ing. Pavel Strnad ve shodě společně s **Ing. Zdeňkem Přichystalem**, narozeným 14. 3. 1974, bytem Dlouhá 1720/8, 664 34 Kuřim, příčemž jakákoli písemná dohoda o výkonu hlasovacích práv ani jiná obdobná smlouva nebyla uzavřena;
- **MS Sokolovská, s.r.o.** jedná Ing. Lubomír Malík a Ing. Vladimír Meister ve shodě společně s **Ing. Zdeňkem Popem**, narozeným 10. 2. 1959, bytem Jižní 1700, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště („**Ing. Zdeněk Pop**“), jenž vlastní podíl na základním kapitálu této obchodní společnosti a hlasovacích právech ve výši 17 %, což v součtu s podíly ve vlastnictví Ing. Lubomíra Malíka a Ing. Vladimíra Meistera představuje 51 % podíl. S ostatními společníky této obchodní společnosti, kteří v této společnosti působí převážně jako investoři, uzavřeli Ing. Lubomír Malík, Ing. Vladimír Meister a Ing. Zdeněk Pop *smlouvu o úpravě některých vzájemných práv a povinností ve vztahu ke společnosti MS Sokolovská, s.r.o.*, čímž je naplněna domněnka jednání ve shodě dle § 78 odst. 2 písm. i) ZOK;
- **M.S. Panorama, s.r.o.** jedná Ing. Lubomír Malík a Ing. Vladimír Meister ve shodě společně s Ing. Zdeňkem Popem, jenž vlastní podíl na základním kapitálu této obchodní společnosti a hlasovacích právech ve výši cca 70 % (107847/154067), což v součtu s podíly ve vlastnictví Ing. Lubomíra Malíka a Ing. Vladimíra Meistera představuje podíl v celkové výši 100 % (154067/154067);
- **MS Rezidence Háje, a.s.** jedná Ing. Lubomír Malík a Ing. Vladimír Meister ve shodě společně s Ing. Zdeňkem Popem, který stejně jako Ing. Lubomír Malík a Ing. Vladimír Meister vlastní 1 (jeden) ks akcie A o jmenovité hodnotě 500.000 Kč, se kterou je spojeno zvláštní právo požadovat vysvětlení i mimo valnou hromadu a hlasovací práva ve výši 25 %, což v součtu s akciemi ve vlastnictví Ing. Lubomíra Malíka a Ing. Vladimíra Meistera představuje 75% podíl na hlasovacích právech. Ing. Lubomír Malík, Ing. Vladimír Meister, Ing. Zdeněk Pop a akcionář **Ing. Martin Mlčoch**, narozený 10. 4. 1978, bytem č.p. 438, 664 06 Viničné Šumice, vlastníci 1 (jeden) ks akcie B o jmenovité hodnotě 500.000 Kč, uzavřeli *akcionářskou smlouvu*, čímž je naplněna domněnka jednání ve shodě dle § 78 odst. 2 písm. i) ZOK;
- **MS Zet4, s.r.o.** jedná Ing. Lubomír Malík a Ing. Vladimír Meister ve shodě společně s Ing. Zdeňkem Popem, jenž vlastní podíl na základním kapitálu této obchodní společnosti a hlasovacích právech ve výši 16 %, což v součtu s podíly ve vlastnictví Ing. Lubomíra Malíka a Ing. Vladimíra Meistera představuje 50 % podíl. Se zbylým společníkem této obchodní společnosti, obchodní společností Espumil s.r.o., která v této obchodní společnosti působí převážně jako investor, uzavřeli Ing. Lubomír Malík, Ing. Vladimír Meister a Ing. Zdeněk Pop *smlouvu o úpravě některých vzájemných práv a povinností ve vztahu ke společností TARGUS s.r.o. a ZET4 s.r.o.*⁶, čímž je naplněna domněnka jednání ve shodě dle § 78 odst. 2 písm. i) ZOK;

a v případě ostatních obchodních společností uvedených v tabulce Ing. Lubomír Malík, Ing. Vladimír Meister a Ing. Pavel Strnad coby společníci (akcionáři) jednají ve vzájemné shodě za účelem ovládnutí těchto obchodních společností.

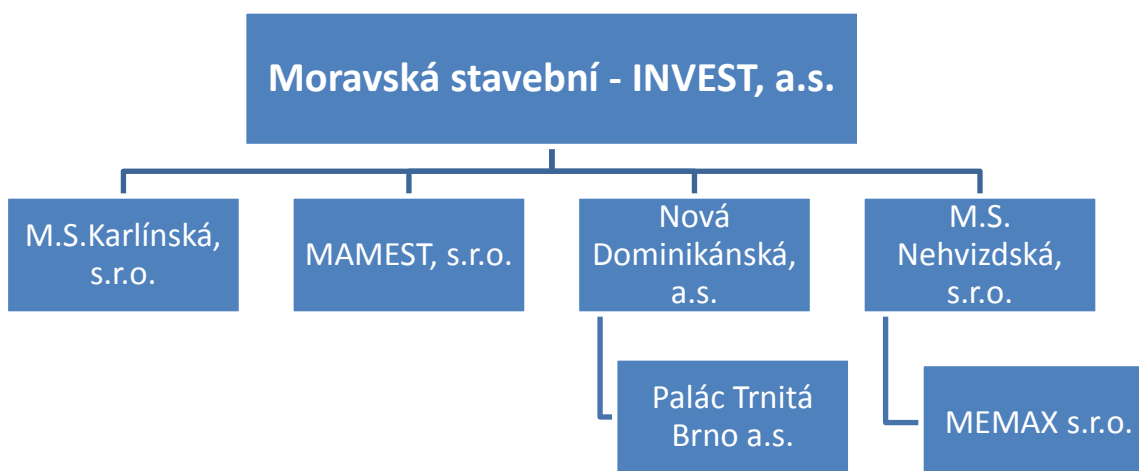
Organizační schéma Skupiny Emitenta a Propojených osob aktuální k Datu Prospektu:

⁶ Obchodní společnost ZET4 s.r.o. zanikla v důsledku fúze sloučením a její jmění přešlo na obchodní společnost TARGUS s.r.o. jakožto společnost nástupnickou. Obchodní společnost TARGUS s.r.o. poté změnila obchodní firmu a počínaje dnem 3. 3. 2016 její obchodní firma zní MS Zet4, s.r.o.



4.2 Přímá majetková účast Emitenta v jiných obchodních společnostech

MAMEST, MSK, ND a MSN a jsou jedinými obchodními společnostmi, v nichž má Emitent majetkový podíl a postavení jediného společníka.



MAMEST, s.r.o. (MAMEST)

MAMEST je nositelem projektu Jundrov IV. Developerský projekt Jundrov IV navazuje na úspěšnou realizaci projektů Jundrov I - III. V rámci těchto projektů vzniklo v Brně – Jundrově 39 rodinných domů a bytové domy se 107 byty. Projekt Jundrov IV vyrostě také v lokalitě Brno – Jundrov a bude napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou.

K Datu Prospektu bylo u projektu Jundrov IV vydáno nepravomocné územní rozhodnutí, které by mělo nabýt právní mocí v říjnu 2017. Následně bude zahájeno řízení pro získání stavebního povolení a příprava území pro zahájení samotné výstavby.

Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2018 a dokončení celého projektu se očekává v roce 2019.

Stejně jako v případě dalších nemovitostních projektů bude před realizací projektu Jundrov IV mezi Emitentem a MAMEST uzavřena smlouva o dílo, příkazní smlouva, smlouva o zápůjčce, a případně další smlouvy dle konkrétních potřeb projektu – Emitent bude v rámci tohoto projektu působit jako generální dodavatel, příkazník a investor. Projekt Jundrov IV nemá k Datu Emise zajištěné seniorní financování.

M.S. Karlínská, s.r.o. (MSK)

MSK v současné době v Praze připravuje projekt Karolina Piazza 2, jenž má navazovat na projekt Karolina Piazza, který je aktuálně v realizaci, a s nímž bude tvořit funkční celek. Devítipatrový komplex bude disponovat cca 60 bytovými jednotkami o dispozici 1+kk až 4+kk. Projekt dále zahrnuje kancelářské a obchodní prostory. Výstavba bude zahájena v roce 2018, přičemž k dokončení by mělo dojít v průběhu roku 2019.

K Datu prospektu nabylo právní mocí územní rozhodnutí a probíhá řízení a předkládání podkladů pro udělení stavebního povolení.

Projekt Karolina Piazza 2 je zasazen přímo do historické části Karlína v bezprostřední blízkosti metra B, stanice Křižíkova. Komplex bude v přízemí propojen obchodní pasáží s Emitentem realizovaným projektem Karolina Piazza. Obchodní pasáž bude zároveň spojovacím prvkem mezi ulicemi Sokolovská a Křižíkova. Díky umístění projektu v centru Prahy je občanská vybavenost komplexně zajištěna. Karlín, coby část Prahy 8, je výborně dostupná jak městskou hromadnou dopravou, tak individuálně autem. V těsné blízkosti projektu se nachází tramvajová zastávka i stanice metra B.

Stejně jako v případě dalších nemovitostních projektů bude před realizací projektu Karolina Piazza 2 mezi Emitentem a MSK uzavřena smlouva o dílo, příkazní smlouva, a případně další smlouvy dle konkrétních potřeb projektu – Emitent bude v rámci tohoto projektu působit jako generální dodavatel, příkazník a investor. Projekt Karolina Piazza 2 nemá k Datu Emise zajištěné seniorní financování za účelem realizace uvedeného projektu.

Nová dominikánská, a.s. (ND)

Emitent se v roce 2017 stal prostřednictvím ND (jakožto jediného akcionáře) ovládající osobou PTB.

PTB v současné době v Brně připravuje projekt Palác Trnitá. Tento několikapatrový komplex se nachází v Brně na ulici Trnitá, v samém centru města, v blízkosti moderního nákupního centra Galerie Vaňkovka, s kompletní občanskou vybaveností. Tento projekt bude rozdělen do 2 etap. První etapa bude zahájena v roce 2018 a její dokončení se plánuje v roce 2021. Disponovat bude cca 192 byty o užitné ploše 10 963 m², podzemními parkovacími stáními o kapacitě 373 míst, obchodními plochami v přízemí o užitné ploše 1 590 m² a kancelářskými plochami o výměře cca 6 495 m². První etapa zahrnuje i výstavbu 1.podzemního podlaží pro druhou etapu. Druhá etapa bude navazovat na první etapu a její dokončení se plánuje v roce 2022. Bude zahrnovat podzemní parkovací stání o kapacitě 122 míst, obchodní plochy v přízemí o užitné ploše 530 m² a kancelářské plochy o výměře 6 150 m².

Tak jako v případě dalších nemovitostních projektů bude před realizací projektu Palác Trnitá mezi Emitentem a PTB uzavřena smlouva o dílo, příkazní smlouva, a případně další smlouvy dle konkrétních potřeb projektu

– Emitent bude v rámci tohoto projektu působit jako generální dodavatel, příkazník a investor. Projekt Palác Trnitá nemá k Datu Emise zajištěné seniorní financování za účelem realizace.

	Rozvaha PTB - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
	AKTIVA CELKEM	4 531	2 631
B.	Dlouhodobý majetek	3 371	1 371
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	371	371
5.1.	Poskyt.zál.na dlouh.hmot.maj a nekon.dl.maj.	3 000	1 000
5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	371	371
C.	Oběžná aktiva	1 160	1 260
C.II.	Pohledávky	1 011	1 031
2.	Krátkodobé pohledávky	1 011	1 031
	1.Pohledávky z obchodních vztahů	3	27
	4.Pohledávky - ostatní	1 008	1 004
	3.Stát - daňové pohledávky	8	4
	4.Krátkodobé poskytnuté zálohy	1 000	1 000
C.IV.	Peněžní prostředky	149	229
	PASIVA CELKEM	4 531	2 631
A.	Vlastní kapitál	-2 274	-2 231
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-4 130	-4 072
A.V.	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-143	-59
B.+C.	Cizí zdroje	6 806	4 679
C.	Závazky	6 806	4 679
C.I.	Dlouhodobé závazky	2 092	0
4.	Závazky z obchodních vztahů	2 092	
C.II.	Krátkodobé závazky	4 714	4 679
4.	Závazky z obchodních vztahů	45	71
8.	Závazky ostatní	4 669	4 608

	Výkaz zisku a ztrát PTB - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	233	177
A.	Výkonová spotřeba	251	271
A.3.	Služby	251	271
III.	Ostatní provozní výnosy	3	106
III.3.	Jiné provozní výnosy	3	106
*	Provozní výsledek hospodaření	-15	12
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	123	66
K.	Ostatní finanční náklady	5	5
*	Finanční výsledek hospodaření	-128	-71
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	-143	-59
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-143	-59
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-143	-59
*	Čistý obrat za účetní období	236	283

	Rozvaha ND - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
	AKTIVA CELKEM	9 882	10 003
B.	Dlouhodobý majetek	9 258	9 478
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	9 258	9 478
B.II.1.	2.Stavby	9 258	9 478
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek		
C.	Oběžná aktiva	617	517
C.II.	Pohledávky	310	113
1.	Dlouhodobé pohledávky	0	0
2.	Krátkodobé pohledávky	310	113
	1.Pohledávky z obchodních vztahů	27	
	4.Pohledávky - ostatní	283	113
	4.Krátkodobé poskytnuté zálohy	0	44
	5.Dohadné účty aktivní	95	69
	6.Jiné pohledávky	188	
C.IV.	Peněžní prostředky	307	404
	Časové rozlišení	7	8
	PASIVA CELKEM	9 882	10 003
A.	Vlastní kapitál	-2 444	-1 907
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
A.III.	Fondy ze zisku	367	367
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	367	367
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-4 273	-3 694
A.V.	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-538	-580
B.+C.	Cizí zdroje	12 304	11 888
C.	Závazky	12 304	11 888
C.I.	Dlouhodobé závazky	1 000	1 000
C.I.9.	3.Jiné závazky	1 000	1 000
C.II.	Krátkodobé závazky	11 304	10 888
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	86	93
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	27	18
C.II.8.	Závazky ostatní	11 191	10 777
D.	Časové rozlišení pasiv	22	22

	Výkaz zisku a ztrát ND - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	364	327
A.	Výkonová spotřeba	151	156
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	71	77
A.3.	Služby	80	79
E.	Úpravy hodnoty v provozní oblasti	220	220
E1.1	Úpravy hodnot dlouhod.nehm a hm.maj.-trvalé	220	220
III.	Ostatní provozní výnosy	0	0
III.3.	Jiné provozní výnosy		

F.	Ostatní provozní náklady	8	5
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	5	5
F.5.	Jiné provozní náklady	3	
*	Provozní výsledek hospodaření	-15	-54
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	501	503
K.	Ostatní finanční náklady	23	23
*	Finanční výsledek hospodaření	-523	-526
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	-538	-580
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-538	-580
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-538	-580
*	Čistý obrat za účetní období	364	327

M.S. Nehvizdská, s.r.o. (MSN)

Emitent se v roce 2017 prostřednictvím MSN stal ovládající osobou MEMAX.

MEMAX v současné době v Praze 4 - Michli připravuje projekt Rezidence Michle. Celý projekt bude rozdělen do několika budov osazených ve svahu uprostřed krásné zeleně, přesto nedaleko centra města. Dle územního plánu se předpokládá výstavba o celkové ploše 7 000 m² s kapacitou 120 garážových stání. Zahájení výstavby se předpokládá v roce 2019 a dokončení celého projektu se plánuje v roce 2021.

V blízkém okolí se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost - nákupní centrum Arkády Pankrác, supermarket Kaufland, restaurace i sportoviště (lukostřelnice, diskgolfové hřiště a další). V docházkové vzdálenosti se nachází několik školek, základních i středních škol a pouhých deset minut jízdy hromadnou dopravou je dostupný areál Thomayerovy nemocnice. Lokalita je co se týká dopravy výborně dostupná jak pro automobily s návazností na magistrálu, tak i v rámci městské hromadné dopravy. Zastávka autobusu i tramvaje je v těsné blízkosti.

Stejně jako v případě dalších nemovitostních projektů bude před realizací projektu Rezidence Michle mezi Emitentem a společností MEMAX uzavřena smlouva o dílo, příkazní smlouva, smlouva o zápůjčce, a případně další smlouvy dle konkrétních potřeb projektu – Emitent bude v rámci tohoto projektu působit jako generální dodavatel, příkazník a investor. Projekt Rezidence Michle nemá k Datu Emise zajištěné seniorní financování za účelem realizace uvedeného projektu.

	Rozvaha MSN - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
	AKTIVA CELKEM	131	125
B.	Dlouhodobý majetek	51	51
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	51	51
C.	Oběžná aktiva	80	74
C.II.	Pohledávky	48	48
2.	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	48	48
	1.Pohledávky z obchodních vztahů	48	48
C.IV.	Peněžní prostředky	32	26
	Časové rozlišení		
	PASIVA CELKEM	131	124
A.	Vlastní kapitál	64	75
A.I.	Základní kapitál	210	210
A.III.	Fondy ze zisku	21	21

A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-156	-145
A.V.	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-11	-11
B.+C.	Cizí zdroje	67	49
C.	Závazky	67	49
C.II.	Krátkodobé závazky	67	49
4.	Závazky z obchodních vztahů	30	48
8.	Závazky - ostatní	37	1

Výkaz zisku a ztrát MSN - údaje v tis. Kč		k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	8	8
A.	Výkonová spotřeba	15	15
A.3.	Služby	15	15
*	Provozní výsledek hospodaření	-7	-7
K.	Ostatní finanční náklady	4	4
*	Finanční výsledek hospodaření	-4	-4
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	-11	-11
**	Výsledek hospodaření po zdanění	-11	-11
***	Výsledek hospodaření za účetní období	-11	-11
*	Čistý obrat za účetní období	8	8

Rozvaha MEMAX - údaje v tis. Kč		k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
AKTIVA CELKEM		24 424	4 120
B.	Dlouhodobý majetek	14 642	3 676
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	14 642	3 676
1.	Pozemky a stavby	14 642	3 676
	1. Pozemky	2 314	3 676
	2. Stavby	12 328	
C.	Oběžná aktiva	9 782	444
C.II.	Pohledávky	102	334
2.	Krátkodobé pohledávky	102	334
	1. Pohledávky z obchodních vztahů	38	38
	4. Pohledávky - ostatní	64	296
	3. Stát - daňové pohledávky		256
	4. Jiné pohledávky	64	40
C.IV.	Peněžní prostředky	9 680	110
PASIVA CELKEM		24 424	4 120
A.	Vlastní kapitál	983	145
A.I.	Základní kapitál	200	200
A.III.	Fondy ze zisku	1	1
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-55	-42
A.V.	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	837	-14
B.+C.	Cizí zdroje	23 441	3 975
C.	Závazky	23 441	3 975
C.I.	Dlouhodobé závazky	0	0

C.II.	Krátkodobé závazky	23 441	3 975
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	2 459	
4.	Závazky z obchodních vztahů	15 832	3 975
8.	Závazky - ostatní	5 150	
	5. Stát - daňové závazky a dotace	1 819	
	6. Dohadné účty pasivní	3 331	

	Výkaz zisku a ztrát MEMAX - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
I.	Tržby z prodeje výroků a služeb	0	30
A.	Výkonová spotřeba	2 166	41
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	3	0
A.3.	Služby	2 163	41
D.	Osobní náklady	60	
III.	Ostatní provozní výnosy	10 556	0
1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	10 556	
F.	Ostatní provozní náklady	6 116	0
1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	6 115	
3.	Daně a poplatky	1	
*	Provozní výsledek hospodaření	2 214	-11
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	8	1
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	1 200	0
K.	Ostatní finanční náklady	3	4
*	Finanční výsledek hospodaření	-1 195	-3
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	1 019	-14
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	182	
1.	.- splatná	182	
**	Výsledek hospodaření po zdanění	837	-14
***	Výsledek hospodaření za účetní období	837	-14
*	Čistý obrat za účetní období	10 564	31

4.3 Závislost Emitenta

Emitent podniká jako řídicí osoba v rámci koncernové struktury prostřednictvím MAMEST, MSK, MSN a ND v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí a jeho hospodářské výsledky nejsou k Datu prospektu zprostředkovatelsky závislé na hospodářských výsledcích těchto obchodních společností, protože k Datu prospektu tyto obchodní společnosti nevykazují žádnou významnou podnikatelskou činnost. Emitent dále poskytuje své služby Propojeným osobám na základě příkazních smluv, smluv o dílo a jiných smluv v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí. Přibližně 96 % tržeb z prodeje vlastních výrobků a služeb je k datu 31. 7. 2016 generováno právě z poskytování služeb Propojeným osobám. Emitent nemá jiné významné zdroje příjmů.

5 HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA

Emitent je aktivní výhradně v České republice. Aktuální projekty Emitenta, popsané v tomto Prospektu, se také nacházejí na území České republiky, zejména pak v Praze a Brně.

V současné době Emitent nerealizuje a ani neuvažuje o realizaci projektů v zahraničí.

6 INFORMACE O TRENDECH

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně v jeho vyhlídkách.

Trendy, které Emitenta ovlivňují, se projevují zejména na trhu rezidenčního bydlení. Jedná se o specifické prostředí, které je významně ovlivňováno vlivy jak na makroekonomické, tak na místní úrovni.

6.1 Makroekonomické trendy v České republice

V letech 2017 a 2018 předpokládají analytici mírné oživení dynamiky ekonomické aktivity v rozvíjejících se ekonomikách a pokračování stávajícího růstu ve vyspělých zemích. Z pohledu domácí ekonomiky jsou důležité prognózy vývoje HDP v eurozóně, které v letošním i v příštím roce naznačují růst kolem 1,6 %⁷, podobně jako v roce 2016. Za celý rok 2016 se podle březnového odhadu Českého statistického úřadu HDP v ČR zvýšil o 2,3 %. Lednová prognóza analytiků pak počítá s tím, že domácí HDP vzroste v letošním i příštím roce o 2,8 %⁸.

Pokračující růst domácí ekonomiky se bude nadále pozitivně projevovat i na trhu práce. Obecná míra nezaměstnanosti by se měla podle lednové prognózy ČNB v letošním roce snížit na 3,7 %⁹. Mzdy v podnikatelské sféře se zvýší v letošním roce o 5,3 % a v roce 2018 o 5,1 %.

Dynamika bankovních úvěrů soukromému sektoru v ČR zůstala v průběhu loňského roku silná a byla jednou z nejvyšších v rámci EU. Poptávku po úvěrech podporovaly kromě pokračování ekonomického růstu uvolněné úvěrové a měnové podmínky. Vysoká byla zejména dynamika nově poskytnutých úvěrů domácnostem, v níž se odrážel především růst úvěrů na bydlení.

Ceny bytů v průběhu roku 2016 dále akcelerovaly a v roce 2017 se předpokládá, že jejich poměrně rychlý růst bude dále pokračovat. Postupně by však měl zpomalovat.

Pro vývoj české ekonomiky bude nadále kromě domácích hospodářských politik určující další vývoj ve vnějším okolí, zejména v eurozóně. Výhledy, ze kterých vycházejí prognózy ČNB, předpokládají v letošním roce zpomalení tempa růstu HDP v eurozóně na 1,5 %, což je o 0,6 procentního bodu méně ve srovnání s rokem 2016. V příštím roce by se pak tempo růstu mělo opět vrátit k 2 % úrovni.

Hospodářský růst české ekonomiky v loňském roce 2016 zpomalil. Lednová prognóza ČNB však považuje toto zpomalení za dočasné. V roce 2017 a 2018 by se mělo tempo růstu HDP zvýšit na 2,8 %¹⁰. Ekonomiku bude podporovat pokračující růst zahraniční poptávky a obnovené zvyšování fixních investic, v jejichž rámci oživi zejména dynamika vládních investic spolufinancovaných z evropských fondů.

TABULKA Vývoj a výhledy ekonomické aktivity ČR. (meziroční tempa růstu reálného HDP v %)¹¹

	HDP	INFLACE	3M PRIBOR	RHDD	MZDY	NEZAMĚŠTNANOST	BĚŽNÝ ÚČET
2016	2,4	0,7	0,3	2,6	4,4	4,1	2
2017	2,8	2,4	0,5	2,1	5,2	3,7	1,3
2018	2,8	2,2	1,1	2,6	4,9	3,6	1,5

Pozn.: HDP – reálný hrubý domácí produkt (mzr. růst v %); Inlace – růst spotřebitelských cen (v %), 3M PriBOR – 3měsíční sazba peněžního trhu (v %); RHDD – reálný hrubý disponibilní důchod domácností (mzr. růst v %, po očištění od inflace); mzdy – průměrná nominální mzda (mzr. růst v %); nezaměstnanost – obecná míra nezaměstnanosti (v %); běžný účet – podíl salda běžného účtu platební bilance na HDP (v %).

⁷ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Trend report 2017 Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě strana.20.

⁸ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Trend report 2017 Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě strana.20.

⁹ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Trend report 2017 Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě strana.20.

¹⁰ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Trend report 2017 Makroekonomický vývoj a ceny nemovitostí v ČR a ve světě strana.22.

¹¹ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Zpráva o inflaci I/2017, ČNB Trend report 2017 Domácí makroekonomické prostředí vývoj a jeho přehled.22.

Tržní úrokové sazby 3M EURIBOR by se měly v letech 2017 i 2018 nadále nacházet v záporných hodnotách.

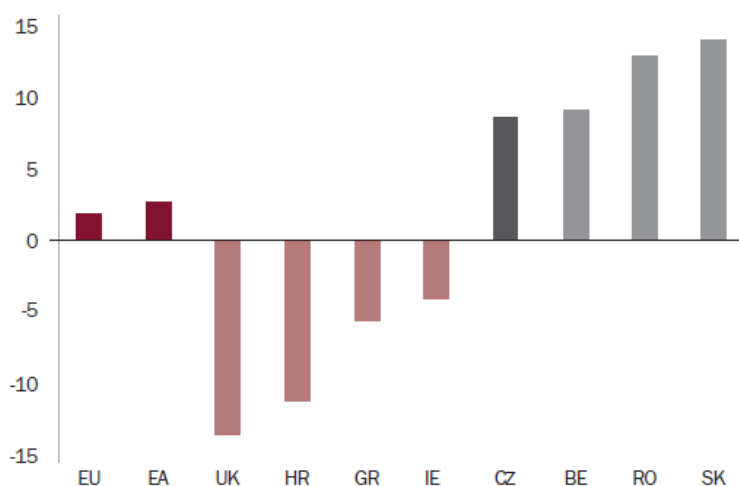
Postupně se bude zvyšovat tempo růstu nominálního disponibilního důchodu až k 5,4 % na konci roku 2018, což je důležitý ukazatel z hlediska vývoje spotřeby a investic. Nejvýrazněji se na tom bude i nadále podílet objem mezd a platů při již jen slabě rostoucí míře zaměstnanosti. Postupně se začnou zvyšovat rovněž příjmy podnikatelů. Inflace v závěru roku 2016 výrazně zrychlila a vrátila se k 2 % cíli. Podle prognózy, jejíž vyznění je v souladu s údaji o vývoji inflace v lednu roku 2017, se inflace dále zvýší.

Prognóza zároveň nebere v úvahu, že případné posílení kurzu koruny může být výrazně tlumeno zajištěním kurzového rizika ze strany vývozců stejně jako uzavíráním korunových pozic finančních investorů. Tato „překoupenost“ trhu může vést až k oslabení kurzu. Výnosy českých státních dluhopisů se i v roce 2016 pohybovaly na historicky nejnižších úrovních. Dosahovaly záporných hodnot nejen v kratších splatnostech, ale i ve splatnostech kolem 5 let. To se promítlo také do úrokových sazeb z nových úvěrů, které se u úvěrů nefinančním podnikům ke konci roku snížily k úrovni mírně přesahující 2 % a u úvěrů domácnostem na bydlení 2,2 %. S ohledem na stávající a předpokládaný vývoj v globálním měnovém prostředí lze předpokládat, že výnosy státních dluhopisů a úrokové sazby z úvěrů i přes očekávané zvyšování zůstanou v letech 2018 a 2019 na velmi nízkých úrovních.

Na růstu úvěrů poskytnutých domácnostem se v rozhodující míře podílely opět úvěry na bydlení a v rámci nich pak úvěry hypoteční. Meziroční růst stavu hypotečních úvěrů činil v roce 2016 v průměru 8,5 % a převýšil tak růst v roce 2015 (7,6 %). K růstu nejvýrazněji přispěly reálně nové hypoteční úvěry, jejichž podíl se na celkových nových hypotečních úvěrech v roce 2016 dále mírně zvýšil¹².

Růst úvěrů na bydlení v české ekonomice zůstává jedním z nejrychlejších v EU (GRAF1). Meziroční růst nově poskytnutých hypotečních úvěrů se v roce 2016 snížil z průměrných 32 % v roce 2015 na 24 %. Informace o růstu těchto úvěrů je však zkreslována objemem základny, ze které je tento procentuální meziroční růst počítán. Absolutně bylo v roce 2016 poskytnuto ještě o 30 mld. Kč nových hypotečních úvěrů více než v roce předcházejícím, a to 170 mld. Kč. Relativně nejvyšší meziroční růst byl zaznamenán v prvním a ve čtvrtém čtvrtletí roku 2016, nejnižší pak v letních měsících.

GRAF 1 – Růst úvěrů na bydlení v ČR a zemích s největším, resp. nejnižším tempem jejich růstu v EU (meziročně růst v %) ¹³



Pozn.: Úvěry rezidentům ve všech měnách, průměr za poslední tři měsíce k prosinci 2016.

V reakci na růst úvěrové aktivity a nárůst cen nemovitostí spolu s uvolňováním úvěrových standardů vydala ČNB již v červnu 2015 Doporučení k řízení rizik spojených s poskytováním retailových úvěrů zajištěných rezidenční nemovitostí („Doporučení“), které bylo zaměřené proti potenciálnímu nárůstu rizik v oblasti

¹² Reálně nové hypoteční úvěry zahrnují nové úvěrové smlouvy. Nové hypoteční úvěry zahrnují navíc i navýšení existujících úvěrů při refinancování.

¹³ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf ECB, výpočty ČNB, Trend report 2017 Vývoj hypotečních úvěrů strana 23

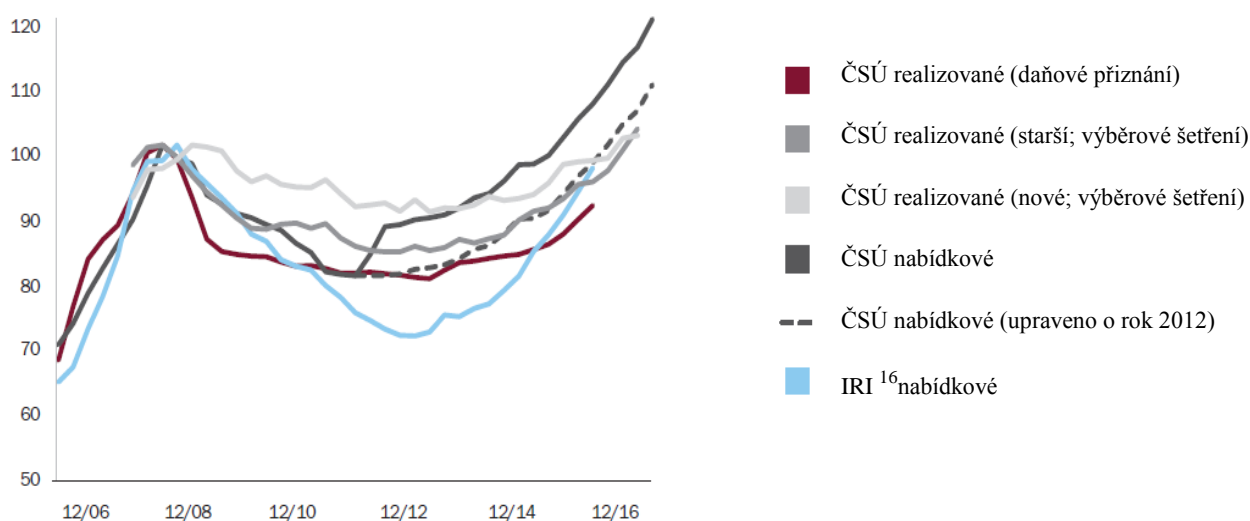
nových úvěrů. Doporučení stanovilo kvantitativní limity ukazatele LTV (poměr výše úvěru a hodnoty zajištění).

6.2 Trh nemovitostí v České republice

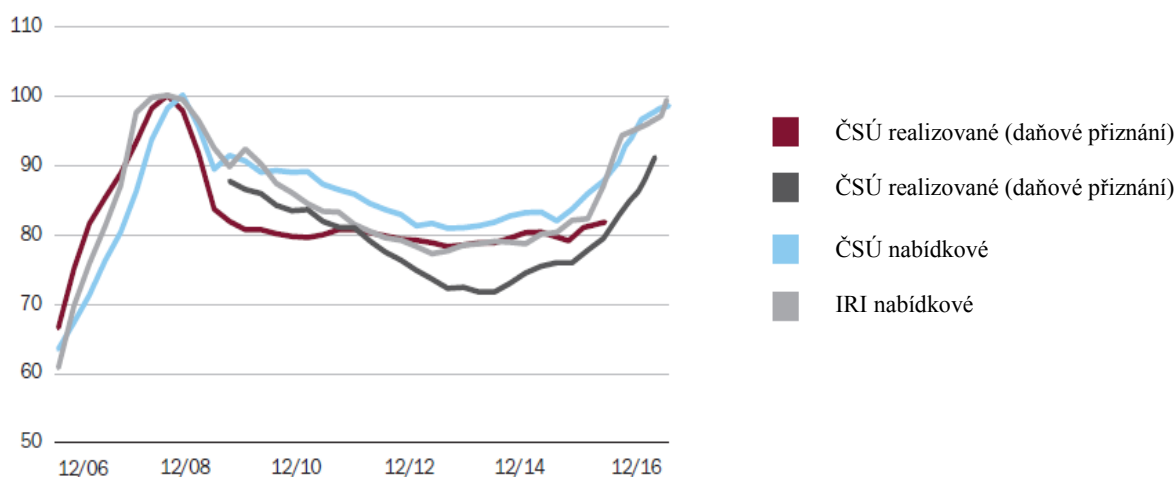
V roce 2016 dále zrychloval růst cen bytů z minulých let (GRAFY 2 a 3). Rychlý růst cen podporovaly pokračující oživení ekonomické aktivity, zlepšená situace na trhu práce a rychlý růst úvěrů na bydlení. Na růstu cen se podepsala také omezená nabídka nových bytů. Všechny sledované cenové indexy rostly, naprostá většina z nich pak zaznamenala nejvyšší tempa růstu od počátku roku 2009, tedy za posledních osm let.

Ceny bytů v roce 2016 rostly plošně jak s ohledem na různé typy cenových indexů (nabídkové ceny oproti realizovaným cenám), tak pro různé regiony (Praha oproti zbytku ČR). V Praze se tak již úroveň cen bytů dostala nad úroveň svých předchozích cyklických maxim z roku 2008, a to pro všechny typy dostupných indexů. Nabídkové ceny jsou vyšší i po očištění o nerealistický růst cen z roku 2012.¹⁴

Graf 2 – Ceny bytů v Praze (maximum=100)¹⁵



GRAF 3 – Ceny bytů ve zbytku ČR (maximum=100)¹⁷



¹⁴ Nabídkové ceny dle ČSÚ v Praze v první polovině roku 2012 zaznamenaly nárůst o téměř 9 %, který ale nebyl v souladu s údaji z alternativních zdrojů o nabídkových cenách, podle kterých v tomto období ceny naopak klesaly.

¹⁵ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf ECB, výpočty ČNB, Trend report 2017 Trh nemovitostí v ČR strana 24

¹⁶ IRI – Institut Regionálních Informací - <http://www.iri.name/>

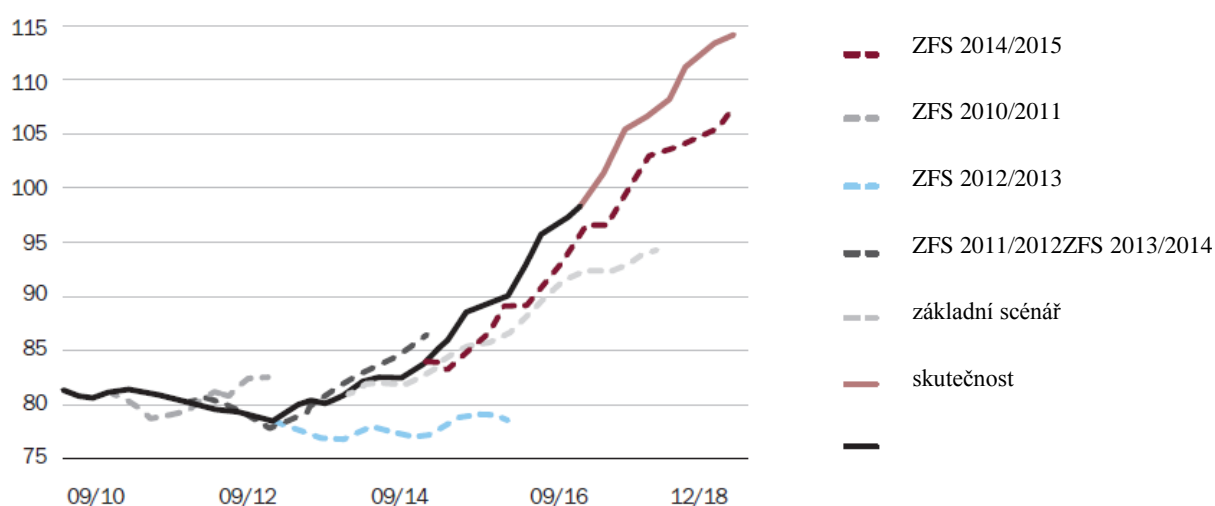
¹⁷ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Zdroj: ČSÚ, IRI, Realit, Trend report 2017 Trh nemovitostí v ČR strana 24

Vyšší jsou realizované ceny podle výběrového šetření Českého statistického úřadu (ČSÚ) pro byty z nových developerských projektů i pro starší byty (o 1,3 %, resp. 2,3 %). Vzhledem k tomu, že v minulosti došlo ve zbytku ČR oproti metropoli k opožděnějšímu růstu cen, zůstávají ceny mimo Prahu v průměru o 2–10 % pod svými maximy z období před propuknutím finanční krize (graf 5). Růst nabídkových cen bytů v Praze již delší dobu výrazně převyšuje růst cen realizovaných, což znamená rostoucí rozdíly mezi oběma druhy cen v hlavním městě.

ČNB při vyhodnocování rovnovážnosti cen nemovitostí pracuje s realizovanými cenami bytů z daňových příznání za celou ČR. Ty se pohybovaly z relevantních indexů nejnižší (ke konci roku 2015 celkem 14 % pod svými maximy; po protažení řady podle ostatních typů cen pro rok 2016 již pouze o necelá 3 % méně). Ve srovnání s příjmy však narostly ceny bytů ke konci roku 2016 od svých minimálních hodnot ze začátku roku 2013 o 10 %.

Trh rezidenčních nemovitostí v dalších letech bude záviset především na makroekonomickém vývoji a situaci na trhu hypotečních úvěrů. Odhad budoucího růstu cen nemovitostí je předmětem řady nejistot. Dílčím vodítkem zde mohou být předpoklady Základních scénářů zátěžových testů sestavovaných pravidelně ČNB v rámci Zpráv o finanční stabilitě a podzimní Aktualizace těchto testů (GRAF 4).

GRAF 4 Scénáře cen nemovitostí. (maximum (3Q 2008) = 100) ¹⁸



Tyto scénáře v posledních třech letech předpokládaly oživení trhu nemovitostí, ke kterému docházelo i ve skutečnosti. Rychlost oživení trhu nemovitostí však byla oproti předpokladům vyšší. To je vysvětlitelné lepším než původně předpokládaným vývojem na trhu práce a výrazným poklesem úrokových sazeb z úvěrů na bydlení. Pokud by se ekonomika vyvíjela podle Základního scénáře těchto testů (GRAF 4), ceny nemovitostí by si po zbytek roku 2017 při zachování historických vazeb mezi ukazateli udržovaly dynamický růst kolem 10 %, v průběhu roku 2018 by pak růst zpomaloval k 7,5 %. V případě legislativních změn dotýkající se poskytování úvěrů na bydlení a zprísňení doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů by měly dále mírnit tempo růstu cen bytů.

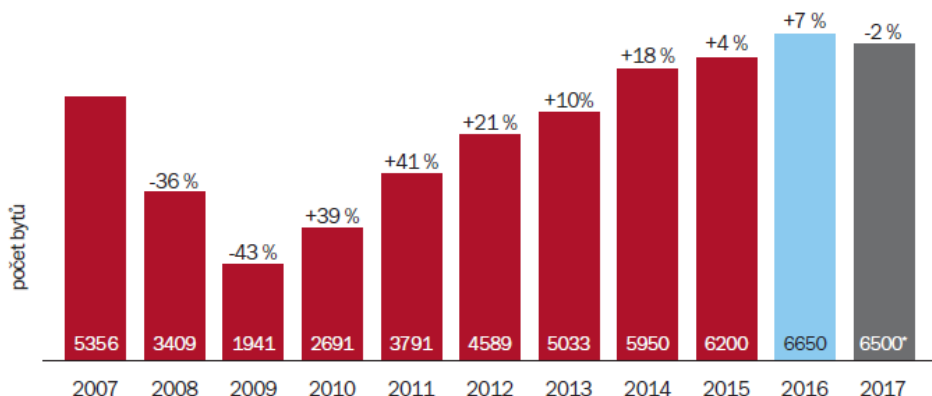
6.3 Rezidenční trh nemovitostí v České republice

V roce 2016 se v Praze prodalo 6 650 nových bytů, což znamená nárůst o 5,7 %. Budeme-li brát v potaz výsledek za rok 2015 očištěný o prodeje v projektech bez právoplatného územního rozhodnutí. Pokud se do statistik zahrnou i byty v projektech bez územního rozhodnutí, jednalo se pak dokonce o 7 % nárůst (GRAF 5). V Brně nárůst dosáhl dokonce 50 %. Průměrná cena dostupných bytů v Praze vzrostla na 75.520 Kč/m²,

¹⁸ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Zdroj: Výpočty ČNB, Trend report 2017 Trh nemovitostí v ČR strana 25

což představuje meziročně nárůst o 17,4 %. Nejlépe fungujícím sub-segmentem rezidenčního trhu jsou rodinné domy. Bytové domy se stavějí nedostatečně.

GRAF 5 Vývoj prodejů nových bytů 2011–2017¹⁹.



*Odhad²⁰

V Praze se mezi roky 2013–2016 postavilo celkem cca 19 tis. bytů, z toho v rámci developerských projektů je to přibližně jen 13 tisíc, což je objektivně velice málo. To se dle očekávání muselo odrazit na cenách nemovitostí, které rostou kvůli nedostatku vhodných nemovitostí a změně orientace developerů z levnějších na dražší projekty.

Nová výstavba v Praze nestačí pokrýt potřebu bytů vyvolanou růstem počtu obyvatelstva. Od roku 2011 jde přibližně o 30 tisíc hlavně dospělých občanů. Růst počtu obyvatel Prahy je totiž dán převážně kladným migračním saldem. Nejvíce obyvatel přibývá v Praze 6, 5 a 8, ubývá naopak rezidentů v centru.

Investování do rodinného domu je tradiční formou vlastnictví nemovitosti fungující stovky let. Češi rodinné domy vlastní rádi, rádi je i staví, a to plošně po celé republice. Výměry pozemků u nově stavěných domků se zvětšují a v průměru přesahují 1.000 m². Prodejní ceny mají malou volatilitu, pohybují se zhruba obdobně jako inflace. Bydlení v rodinném domě je u nás spojováno s jeho vlastnictvím. Na rozdíl od většiny vyspělých zemí není u nás pronájem rodinného domu vyhledávaný.

Na pražském trhu ke konci roku 2016 působilo přes 110 developerů. Čtyři tisícovky dostupných bytů se nabízely v téměř 200 developerských projektech. Relativně se navýšil počet nových bytových domů ve vnějším centru Prahy, které kvantitativně převážily nad developerskými aktivitami na pražských periferiích. Největší zájem přetrvával především o byty 2+kk. Pro kupující byly přitom nejzajímavější městské obvody Praha 5, Praha 9 a Praha 10. Regiony ČR v roce 2016 vykázaly obdobné výsledky jako v roce 2015. Prodeje se přehouply přes 5.000 jednotek. V nabídce bylo ke konci roku 2016 zhruba 4.500 dostupných bytů. Cenové podmínky pro pořízení nového bytu se ve valné většině regionů od situace v hlavním městě liší a reflektují tak místní podmínky.

6.3.1 Vývoj cen nových dostupných bytů v Praze

Rok 2016 byl charakteristický propadem nabídky dostupných bytů a jejich rostoucí cenou. Nabízených bytů na trhu meziročně ubylo o 1.800, což značí 31 % pokles. Odhadovaná hodnota dostupných bytů na trhu poklesla pod 25 mld. Kč. K hlavním důvodům uvedeného poklesu patří prodlužující se příprava nových developerských projektů, která je zapříčiněna současným stavem domácí legislativy a celkově komplikovaným procesem samotného povolování. K nejistotě na trhu navíc přispívá absence závazných plánů, který upravují,

¹⁹ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Ekospol (2007–2010), Trigema (2011–2013), Trigema, Ekospol, Skanska Reality (2014), Trigema, Central Group, Skanska Reality (2015–2016), Trend report 2017 Development nových bytů, strana 34

²⁰ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Trigema, Trend report 2017 Development nových bytů, strana 34

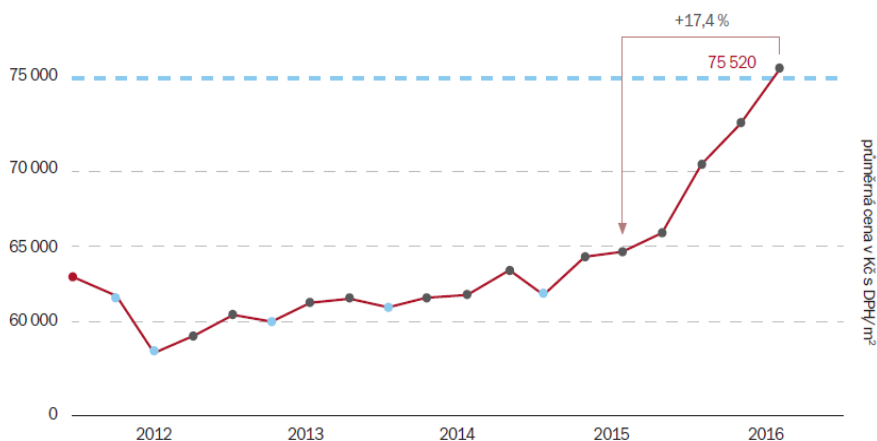
kde a za jakých podmínek se bude moci ve městě stavět. Jde především o Metropolitní plán a Pražské stavební předpisy, které naštěstí v průběhu roku 2016 získaly finální podobu a trh se jimi od 1. srpna 2016 může řídit.

TABULKA Průměrná cena Kč/m² bytů v Praze.²¹

MĚSTSKÁ ČÁST	NOVÉ BYTY	SECONDHAND	ROZDÍL
Praha 1	124 910	125 286	-0,30 %
Praha 2	121 574	102 778	18,30 %
Praha 3	72 003	78 842	-8,70 %
Praha 4	71 246	58 819	21,10 %
Praha 5	88 159	69 003	27,80 %
Praha 6	100 937	79 747	26,60 %
Praha 7	87 907	84 504	4,00 %
Praha 8	89 346	69 160	29,20 %
Praha 9	64 525	59 546	8,40 %
Praha 10	64 164	63 793	0,60 %

Od poloviny roku 2015, konkrétně od 2. kvartálu, lze evidovat neustálý růst průměrné ceny nových bytů za metr čtverečný. Od uvedeného období, kdy se začal trh dynamicky vyvíjet, vzrostla průměrná cena dostupných bytů v Praze již na 75.520 Kč s DPH / m². V meziročním srovnání se jedná o 17,4 % nárůst. Pokud eliminujeme cenové extrémní na trhu, tj. očistíme data o 5 % nejdražších a nejlevnějších bytů v nabídce dle jejich průměrné ceny za m², pak se ke konci roku 2016 pohyboval průměr na úrovni 70.094 Kč s DPH m². Medián, střední hodnota průměrné ceny za m² plochy, byla ve stejném období ve výši 66.872 Kč s DPH/m². Průměrná cena prodaných bytů meziročně vzrostla o 19,5 %, ke konci roku 2016 dosáhla úrovně 71.567 Kč s DPH/m². Průměrná cena očištěná o extrémní, tedy o 5 % nejdražších a 5 % nejlevnějších bytů, činila 70.280 Kč s DPH na m² a vzrostla oproti třetímu čtvrtletí 2015 o 6,3 %. Medián byl 67.481 Kč s DPH/m².

GRAF 6 Vývoj průměrné ceny za m² dostupných bytů 2012–2016²².

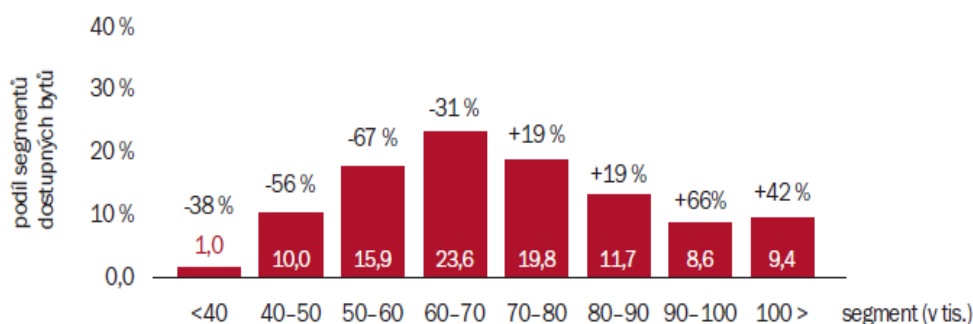


GRAF 7 Srovnání cenových segmentů dostupných bytů v Praze 2015 a 2016. (detailní pohled).²³

²¹ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf *Secondhandy k 31.12.2016, Trigema (cca 9 000 dostupných záznamů v Praze z cca 20 realitních serverů na českém trhu). Očištěno o nové byty aktuálně nabízené v developerských projektech. Nové byty: Trigema, Skanska Reality, Central Group; Trend report 2017 Development nových bytů, strana 34*

²² Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Trigema, Skanska Reality, Central Group, Trend report 2017 Development nových bytů, strana 34

²³ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Zdroj: Trigema, Skanska Reality, Central Group, 2015 k 31. 12. 2015 (5800 dostupných bytů) 2016 k 31. 12. 2016 (4000 dostupných bytů), Trend report 2017 Development nových bytů, strana 35

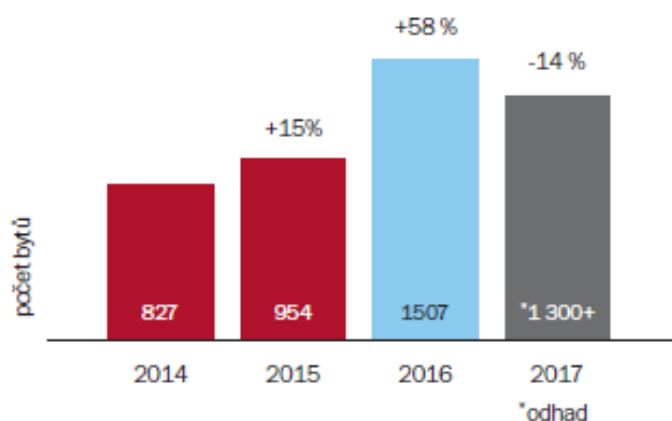


6.3.2 Vývoj rezidenčního trhu s novými byty v Brně

V Brně, které po Praze představuje druhý největší trh s novými byty, našlo nové majitele 1 507 bytů. Vzhledem k tomu, že v předchozích letech se jednalo zhruba o tisíc prodaných bytů, zvětšil se tamní trh v průběhu roku 2016 o více než polovinu. S ohledem na rostoucí cenu nových bytů v Brně, pozvolna řídnuoucí nabídku (stejně příznaky jako v Praze) a komplikace okolo Územního plánu města Brno lze předpokládat, že zde bude poptávka po novém bydlení stále růst, pravděpodobně však již ne takovým tempem.

V regionech se prodeje odehrávaly především v Jihomoravském, Středočeském a Plzeňském kraji. Ke konci roku 2016 bylo ve všech regionech České republiky okolo 4 500 dostupných bytů, z toho celé dvě třetiny se kumulovaly právě v těchto třech krajích. V Jihomoravském a ve Středočeském kraji způsobila relativně vysoká poptávka po novém bydlení to, že se zde průměrná cena na m² zvedla o 7,9 % resp. 11,3 %. To může být také jeden z hlavních důvodů, proč se celorepubliková průměrná cena zvýšila ke konci roku 2016 až na 44.597 Kč s DPH/m².

GRAF 8 Vývoj prodeje nových bytů v Brně 2014–2017.²⁴



6.3.3 Vývoj rezidenčního trhu - závěr

Bytový trh se po ochlazení před sedmi lety stabilizoval a funguje. I přes rostoucí počty transakcí bytová výstavba nedosahuje stále dostatečných hodnot. Na základě předpokladů posledních zátěžových testů ČNB z prosince 2016 lze učinit určité závěry. Pokud by se ekonomika vyvíjela podle předpokládaného scénáře, ceny nemovitostí by si po zbytek roku 2017 při zachování historických vazeb mezi ukazateli udržovaly dynamický růst kolem 10 %, v průběhu roku 2018 by pak růst zpomaloval k 7,5 %. Legislativní změny dotýkající se poskytování úvěrů na bydlení a zpřísnění doporučení ČNB ohledně poskytování hypotečních úvěrů by měly dále mírnit tempo růstu cen bytů. Lze však předpokládat, že tato legislativní změna se již v roce 2017 nestihne

²⁴ Zdroj: http://artn.cz/assets/files/trendreport/CZ_TrendReport2017_FINAL_WEB.pdf Trikaya, Trigema, Odhad: Trigema, Trend report 2017 Development nových bytů, strana 35

schválit. Rizika bytového trhu spatřujeme v problematickém fungování společenství vlastníků jednotek a nedostatečné ochraně vlastnických práv u nájemního bydlení. Neznámou s případnými negativními dopady na bydlení v ČR může být nesprávně nastavené sociální bydlení.

6.4 Trh s kancelářskými prostory v České republice

Pokračuje silná poptávka po kancelářích: celkový objem transakcí za rok 2016 se vyšplhal na 414.400 m² – to představuje mírný pokles oproti roku 2015 (448.900 m²). Celkem bylo v roce 2016 dokončeno pouhých 33.400 m² kancelářských ploch. Objem kancelářských prostor v Praze aktuálně činí 3.208.400 m² s tím, že dalších přibližně 171.300 m² kancelářských prostor je ve výstavbě s plánovaným dokončením v průběhu roku 2017.

V průběhu roku 2016 došlo k poklesu neobsazenosti kancelářských prostor z 14,61 % evidovaných na konci roku 2015 až na aktuálních 10,55 %. Nejvyšší dosahované nájemné se na konci roku 2016 pohybuje okolo 19,50 EUR/m²/měsíc v centru města a 14,50–15,50 EUR/m²/měsíc v širším centru.

Brno

Hrubá realizovaná poptávka včetně renegociací dosáhla v Brně roce 2016 celkem 59.797 m², což bylo o cca 3 % více než v předchozím roce. Čistá realizovaná poptávka po odečtení renegociací a podnájmu dosáhla 52.680 m², což znamená o 32 % více než v průběhu roku 2015. Největšími zveřejněnými transakcemi se v průběhu roku 2016 staly předpronájem společnosti Netsuite (7.581 m²) v budově Dorn či předpronájem společnosti Red Hat Czech (4.300 m²) v Technologickém Parku II, budova C. V průběhu roku na tyto transakce navázaly nový pronájem společnosti AT&T (2.200 m²) v Campus Science Parku C a expanze společnosti Edwards Services (1.400 m²) ve Spielberk Tower I.

Celkový objem kancelářských ploch v Brně po zohlednění nové výstavby dosáhl 525.000 m² – přibližně 80 % z tohoto objemu představují objekty kategorie A a zbývajících 20 % tvoří kanceláře třídy B. V průběhu roku 2016 byly v Brně dokončeny čtyři nové kancelářské budovy o celkové pronajimatelné ploše 43.300 m² - CTOOffice A2 (7.100 m²), Dorn (7.600 m²), Campus Science Park C (13.400 m²) a Areál Slatina O (15.300 m²). Na začátku roku 2017 se ve výstavbě nacházelo celkem 44.300 m² kanceláří, u 17.300 m² je plánováno dokončení v roce 2017. Nejvyšší dosahované nájemné v Brně stagnuje na úrovni 13,00 EUR/m²/měsíc. Míra neobsazenosti mírně narostla na 12,1 %, což představuje pokles o 1,6 procentního bodu oproti konci roku 2015.

7 PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

8 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent v rámci své podnikatelské činnosti poskytuje obchodním společnostem patřícím do Skupiny Emitenta a Propojeným osobám služby spočívající zejména v:

- řízení a koordinaci projektů na základě příkazní smlouvy;
- obstarání realizace projektu prostřednictvím smlouvy o dílo;
- poskytování financování;
- dozajištění financování poskytnutého bankami.

Poskytnutí úvěru Emitentem

Emitent, coby úvěrovaný, uzavřel následující významné smlouvy – smlouvy o úvěru:

Úvěrující	Účel	Datum podpisu	Splatnost	Úroková sazba	Úvěrový rámec (v tis. Kč)	Aktuální zůstatek ²⁵ (v tis. Kč)
Banka CREDITAS a.s.	Refinancování části nákladů v projektu Rezidence Podbaba	8. 8. 2016	30. 6. 2018	10 % p.a.	88.000	87.000
Banka CREDITAS a.s.	Financování provozních potřeb	30. 6. 2017	30. 6. 2018	8 % p.a.	60.000	60.000

Řízení a koordinace projektů na základě příkazní smlouvy

Emitent uzavřel následující významné smlouvy – příkazní (mandátní) smlouvy:

Příkazce	Projekt	Datum podpisu	Platná do	Nasmlouvané příjmy Emitenta za poskytnuté služby	Již inkasováno k 30. 6. 2017	Zbývá inkasovat k 30. 6. 2017
MS Sokolovská, s.r.o.	Karolina Piazza	30. 11. 2015	03/2018	63.500.000 Kč	50.640.000 Kč	12.860.000 Kč
M.S. Panorama, s.r.o.	Panorama II a III – rodinné domy	2. 1. 2014	12/2017	49.550.000 Kč	49.550.000 Kč	0 Kč
MS Bauerova s.r.o.	Dostavba areálu INTERHOTEL VORONĚŽ a.s. – Bytový dům RIVERSIDE	25. 5. 2017	06/2019	35.598.000 Kč	13.416.000 Kč	22.182.000 Kč
MS Ctiradova s.r.o.	Rezidence Grébovka	21. 12. 2016	09/2018	15.275.000 Kč	0 Kč	15.275.000 Kč

Obstarání realizace projektu prostřednictvím smlouvy o dílo

Emitent, coby zhotovitel, uzavřel následující významné smlouvy – smlouvy o dílo:

²⁵ Jedná se o aktuální stav čerpání a splácení k Datu Prospektu.

Objednatel	Projekt	Datum podpisu	Platná do	Nasmlouvané příjmy Emitenta za poskytnuté služby	Již inkasováno k 30. 6. 2017	Zbývá inkasovat k 30. 6. 2017
MS Sokolovská, s.r.o.	Karolina Piazza	30. 11. 2015 (20.12.2016 dodatek č. 1)	1/2018	404.996.100 Kč	177.487.871 Kč	227.508.229 Kč
MS Bauerova s.r.o.	Dostavba areálu INTERHOTEL VORONĚŽ a.s. – Bytový dům RIVERSIDE	25. 5. 2017	12/2018	145.390.143 Kč	17.032.277 Kč	128.357.866 Kč
MS Ctiradova s.r.o.	Rezidence Grébovka	22. 12. 2016	08/2018	66.748.000 Kč	10.620.024 Kč	56.127.976 Kč

Poskytování financování

Emitent, coby (věřitel) zapůjčitel, uzavřel následující významné smlouvy – smlouvy o (půjčce) zápůjčce:

Vypůjčitel	Projekt	Datum podpisu	Splatnost	Jistina k 30. 6. 2017
MAMEST, s.r.o.	28RD Jundrov	14. 8. 2012	31. 12. 2018	54.800.000 Kč
M.S. Panorama, s.r.o.	Panorama II a III – bytové domy	22. 9. 2014	31. 12. 2019	98.300.000 Kč
M.S. Vinořská, s.r.o.	RD Vinoř	30. 8. 2011	30. 9. 2017	12.000.000 Kč
KOMBUL House s.r.o.	Přezletice 33 rodinných domů	15. 12. 2012	31. 12. 2019	1.000.000 Kč

Uvedené (půjčky) zápůjčky byly poskytnuty za standardních podmínek; v této souvislosti Emitentovi nevznikla újma.

Emitent, coby (věřitel) úvěrující, uzavřel následující významné smlouvy – smlouvy o úvěru:

Úvěrovaný	Projekt	Datum podpisu	Splatnost	Úvěrový rámec	Výše čerpání k 30. 6. 2017
MAMEST, s.r.o.	28RD Jundrov	30. 12. 2016	31. 12. 2021	65.000.000 Kč	51.628.232 Kč
M.S. Karlínská, s.r.o.	Karolina Piazza 2	1.12.2016	30.6.2021	75.000.000 Kč	44.360.656 Kč

Úvěrovaný	Projekt	Datum podpisu	Splatnost	Úvěrový rámec	Výše čerpání k 30. 6. 2017
MS Sokolovská, s.r.o.	Karolina Piazza	5. 10. 2015	30. 6. 2020	50.600.000 Kč	50.588.002 Kč
KEMPZ House s.r.o.	Projekt Podbaba	17. 2. 2014	31. 12. 2018	30.000.000 Kč	29.094.698 Kč
KEMPZ House s.r.o.	Projekt Podbaba	15. 7. 2016	31. 12. 2018	110.000.000 Kč	92.973.299 Kč
KOMBUL House s.r.o.	Přezletice 33 rodinných domů	23. 6. 2015	31. 12. 2019	50.000.000 Kč	38.167.769 Kč
M.S. Panorama, s.r.o.	Panorama II a III – rodinné domy	30. 11. 2015	30. 6. 2019	55.000.000 Kč	55.000.000 Kč
Cholupice 3. fáze, s.r.o.	Cholupice III	1. 6. 2015	31. 12. 2017	50.000.000 Kč	14.874.365 Kč
M.S. Vinořská, s.r.o.	RD Vinoř	30. 4. 2017	31. 12. 2020	28.000.000 Kč	23.236.823 Kč

Uvedené úvěry byly poskytnuty za standardních podmínek; v této souvislosti Emitentovi nevznikla újma.

Typický obsah smluv

(A) Příkazní (mandátní) smlouva

Příkazní smlouvy se řídí českým právem a jsou uzavírány na dobu určitou. Na základě těchto smluv je Emitent typicky povinen příslušnému příkazci, s nímž příkazní smlouvu uzavřel, zajistit provedení inženýrské a jiné činnosti v oblasti marketingu ve fázích projektu uvedených v příkazní smlouvě (fáze výběru lokality a nabytí vlastnických práv k nemovitým věcem, fáze přípravy projektu, fáze realizace projektu, stavební inženýring, rozpočet projektu a jeho kontrola, struktura financování a realitní činnost), jakož i poskytnutí dalších s tím souvisejících služeb.

Odměna za služby poskytované Emitentem na základě příkazní smlouvy je stanovena jako maximální částka, přičemž Emitent vždy ve fakturách specifikuje rozsah provedených prací a rozsah nákladů s výkonem činností pro příkazce. Mimo tuto pravidelnou odměnu má příkazce povinnost Emitentovi poskytnout i jednorázové mimořádné odměny za splnění podmínek sjednaných v dodatcích k příkazní smlouvě, přičemž tyto podmínky spočívají zejména v úspěšnosti příslušného projektu.

Kromě ukončení příkazní smlouvy uplynutím doby (nedohodnou-li se Emitent s příslušným příkazcem na prodloužení) či dohodou Emitenta s příslušným příkazcem, může být v jednotlivých případech sjednána možnost ukončení příkazní smlouvy ze strany Emitenta či příkazce odstoupením či výpovědí.

Odměna Emitenta coby příkazníka je stanovena vždy s přihlédnutím k okolnostem příslušného developerského projektu, zvyklostem na trhu a historickým zkušenostem tak, aby pokryla veškeré očekávané měkké náklady (*soft costs*)²⁶ spojené s projektem a přiměřený zisk Emitenta.

(B) Smlouva o dílo

²⁶ Příklady měkkých nákladů (*soft costs*): jednání s dotčenými orgány státní správy, stavební inženýring, marketing apod.

Smlouvy o dílo se řídí českým právem. Na základě těchto smluv je Emitent typicky povinen příslušnému objednateli, s nímž smlouvu o dílo uzavřel, zhotovit stavební objekty výstavby v rámci příslušného projektu, jakož i poskytnutí dalších s tím souvisejících služeb.

Cena díla na základě smlouvy o dílo je stanovena na základě projektové dokumentace pro provedení stavby a dle položkového rozpočtu, přičemž Emitent vždy ve fakturách specifikuje rozsah provedených prací a rozsah nákladů s výkonem činností pro objednatele.

Kromě ukončení smlouvy o dílo splněním či jinou dohodou Emitenta s příslušným objednatelem, může být v jednotlivých případech sjednána možnost ukončení smlouvy o dílo ze strany Emitenta či příkazce odstoupením.

Odměna je stanovena na základě ceny subdodávky (díla) určené smlouvou o dílo uzavřenou s příslušným subdodavatelem, přičemž k této ceně je připočtena marže Emitenta, která se zpravidla pohybuje v rozmezí 3-5 %.

(C) Smlouvy o (půjčce) zápůjčce

Od 1. 1. 2014 Emitent poskytuje financování jednotlivým společnostem ze Skupiny Emitenta a Propojeným osobám na základě smluv o zápůjčce, které se řídí českým právem a jsou uzavírány podle ustanovení § 2390 a násl. Občanského zákoníku. Do 31. 12. 2013 Emitent poskytoval financování společnostem ze Skupiny Emitenta a Propojeným osobám na základě smluv o půjčce, které se řídí českým právem a byly uzavírány podle ustanovení § 657 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

(D) Smlouvy o úvěru

Emitent poskytuje financování obchodním společnostem patřícím do Skupiny Emitenta a Propojeným osobám rovněž na základě smluv o úvěru, které se řídí českým právem a jsou uzavírány podle ustanovení § 2395 a násl. Občanského zákoníku.

Dodatečné zajištění financování poskytnutého bankami

Emitent v rámci své činnosti dále v případě potřeby poskytuje dozajištění financování poskytnutého bankami jednotlivým obchodním společnostem ze Skupiny Emitenta a Propojeným osobám.

Emitent typicky poskytuje následující dozajištění financování poskytnutého bankami jednotlivým obchodním společnostem ze Skupiny Emitenta a Propojeným osobám:

- zástavní práva k pohledávkám na pojistná plnění:

Emitent se zřizuje zástavní právo k veškerým pohledávkám ve prospěch úvěrující banky k veškerým peněžitým pohledávkám Emitenta vzniklých na základě anebo v souvislosti s pojistnou smlouvou;

- záruky za zvýšené projektové náklady:

Emitent se zavazuje poskytnout úvěrovanému peněžní prostředky ve formě půjčky, úvěru, příplatku mimo základní kapitál úvěrovaného v případě, že náklady na výstavbu a celkovou realizaci příslušného projektu přesáhnou určitou předpokládanou výši nákladů.

K Datu prospektu se jedná zejména o následující dozajištění:

- (A) „Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o dílo“ mezi UniCredit Bank Czech Republic a Slovakia, a. s., coby zástavním věřitelem, a Emitentem, coby zástavcem, ze dne 29. 6. 2016, na základě které Emitent zřídil ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic a Slovakia, a. s. zástavní právo k veškerým stávajícím, budoucím či podmíněným peněžitým pohledávkám Emitenta vůči jednotlivým subdodavatelům na základě jednotlivých smluv o dílo uzavřených v rámci projektu Karolina Plaza;

- (B) „Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistné plnění“ mezi UniCredit Bank Czech Republic a Slovakia, a. s., coby zástavním věřitelem, a Emitentem, coby zástavcem, ze dne 29. 6. 2016, k zajištění řádného a včasného splnění jakýchkoli podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů MS Sokolovská, s.r.o. vůči UniCredit Bank Czech Republic a Slovakia, a. s. vzniklé na základě úvěrové smlouvy ze dne 15. 10. 2015 ve znění pozdějších dodatků, nebo v souvislosti s ní, až do výše 1.040.000.000 Kč;
- (C) „Zástavní smlouva k nemovitostem“ mezi Oberbank AG pobočka Česká republika, coby zástavním věřitelem“ a Emitentem, coby zástavcem, k zajištění řádného a včasného splnění jakýchkoli podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů M.S. Vídeňská, s.r.o. vůči Oberbank AG pobočka Česká republika vzniklých na základě úvěrové smlouvy ze dne 11. 6. 2015 ve znění pozdějších dodatků, nebo v souvislosti s ní, až do výše 15.000.000 Kč;
- (D) „Finanční záruka za vícenáklady“ mezi Česká spořitelna, a.s. a Emitentem, na základě kterého Emitent dne 10. 12. 2015 prohlásil, že zaplatí příslušnému věřiteli veškeré vícenáklady, které mohou dodatečně vzniknout při realizaci projektu Panorama II a III (bytový dům G a 31 rodinných domů), které převýší náklady projektu; Česká spořitelna, a.s. uzavřela dne 10. 12. 2015 smlouvu o úvěru s M.S. Panorama, s.r.o., na základě které se zavázala poskytnout M.S. Panorama, s.r.o. úvěr do výše 265.000.000 Kč;
- (E) „Finanční záruka za vícenáklady“ mezi Česká spořitelna, a.s. a Emitentem, na základě kterého Emitent dne 18. 12. 2014 prohlásil, že zaplatí příslušnému věřiteli veškeré vícenáklady, které mohou dodatečně vzniknout při realizaci projektu Panorama II a III (bytové domy D, H, F, I a 29 rodinných domů), které převýší náklady projektu; Česká spořitelna, a.s. uzavřela dne 15. 12. 2014 smlouvu o úvěru s M.S. Panorama, s.r.o., na základě které se zavázala poskytnout M.S. Panorama, s.r.o. úvěr do výše 591.000.000 Kč;
- (F) „Finanční záruka za vícenáklady“ mezi Česká spořitelna, a.s. a Emitentem, na základě kterého Emitent dne 30. 6. 2015 prohlásil, že zaplatí příslušnému věřiteli veškeré vícenáklady, které mohou dodatečně vzniknout při realizaci projektu Rezidence Trinity, které převýší náklady projektu; Česká spořitelna, a.s. uzavřela dne 30. 6. 2015 smlouvu o úvěru s MS Zet4, s.r.o., na základě které se zavázala poskytnout MS Zet4, s.r.o. úvěr do výše 330.900.000 Kč;
- (G) „Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám ze smlouvy o dílo“ mezi Artesa, spořitelní družstvo, coby zástavním věřitelem, a Emitentem, coby zástavcem, ze dne 23.2.2017, na základě které Emitent zřídil ve prospěch Artesa, spořitelní družstvo zástavní právo k veškerým peněžitým pohledávkám Emitenta vůči jednotlivým subdodavatelům vzniklých na základě jednotlivých smluv o dílo uzavřených v rámci projektu Grébovka.

9 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

9.1 Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta. Emitent má v současné době předsedu představenstva a dva řadové členy představenstva. Za Emitenta jednají vždy dva členové představenstva společně, přičemž členem představenstva se rozumí i jeho předseda.

Do působnosti představenstva patří rozhodování o obchodním vedení Emitenta a veškerých otázkách Emitenta, které nejsou vyhrazeny podle stanov nebo právních předpisů jiným orgánům Emitenta.

Přehled relevantních údajů o členech představenstva Emitenta je uveden níže:

Ing. Pavel Strnad – předseda představenstva	
Den vzniku funkce v představenstvu	18. 11. 1998
Narozen	9. 8. 1952
Bytem	Dr. Kolaříka 3202/11, 760 01 Zlín

Pracovní adresa	Vídeňská 63, 639 00 Brno
Působí ve statutárních orgánech společností	MAMEST, s.r.o.; U akademie, s.r.o.; M.S. Nehvizdská, s.r.o.; M.S. Bydlení, s.r.o.; M.S. Blanenská, s.r.o.; OTROKOVICKÁ STAVEBNÍ komanditní společnost; Moravská stavební, a.s.; Moravská stavební - REAL,a.s.
Ing. Vladimír Meister – člen představenstva	
Den vzniku funkce v představenstvu	18. 11. 1998
Narozen	25. 12. 1961
Bytem	Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6
Pracovní adresa	Vídeňská 63, 639 00 Brno
Působí ve statutárních orgánech společností	MAMEST, s.r.o.; M.S. Vinořská, s.r.o.; M.S. Vídeňská, s.r.o.; U akademie, s.r.o.; M.S. Nehvizdská, s.r.o.; M.S. Panorama, s.r.o.; M.S. Karlínská, s.r.o.; M.S. Bydlení, s.r.o.; M.S. Blanenská, s.r.o.; MEMAX, s.r.o.; MS Sokolovská, s.r.o.; Moravská stavební, a.s.; M.S. Ivanovická, a.s.; Moravská stavební - REAL,a.s.; MS Rezidence Háje, a.s.; MS Ctiradova, s.r.o.; Nová dominikánská, a.s.; Palác Trnitá Brno a.s.
Ing. Lubomír Malík – člen představenstva	
Den vzniku funkce v představenstvu	18. 11. 1998
Narozen	27. 5. 1954
Bytem	Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště
Pracovní adresa	Vídeňská 63, 639 00 Brno
Působí ve statutárních orgánech společností	MAMEST, s.r.o.; M.S. Vinořská, s.r.o.; M.S. Vídeňská, s.r.o.; U akademie, s.r.o.; M.S. Nehvizdská, s.r.o.; M.S. Panorama, s.r.o.; M.S. Karlínská, s.r.o.; M.S. Bydlení, s.r.o.; MS Zet4, s.r.o.; M.S. Blanenská, s.r.o.; MEMAX, s.r.o.; MS Sokolovská, s.r.o.; OTROKOVICKÁ STAVEBNÍ komanditní společnost; T.I.C.UH, a.s.; Moravská stavební, a.s.; M.S. Ivanovická, a.s.; Moravská stavební – REAL,a.s.; MS Rezidence Háje, a.s.; MS Bauerova s.r.o.; MS Ctiradova, s.r.o.; Nová dominikánská, a.s.; Palác Trnitá Brno a.s.

9.2 Dozorčí a kontrolní orgány

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, zejména na to, zda se podnikatelská činnost uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Emitent má v současné době jednoho člena dozorčí rady.

Člen dozorčí rady má podle článku 19 odst. 19.1 stanov Emitenta právo zejména (i) ověřovat, zda se činnost Emitenta uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami Emitenta a pokyny valné hromady, (ii) kdykoli nahlížet do všech dokladů a záznamů Emitenta a kontrolovat, zda jsou řádně a v souladu se skutečností vedeny účetní zápisy, (iii) svolávat valnou hromadu, vyžaduje-li to zájem Emitenta a v jiných případech stanovených zákonem, (iv) podávat valné hromadě zprávu o své kontrolní činnosti či (v) vyžadovat si informace od představenstva a jeho jednotlivých členů i všech zaměstnanců Emitenta.

Emitent v minulosti neměl ani k Datu Prospektu nemá zřízen výbor pro audit.

Přehled relevantních údajů o členech dozorčí rady Emitenta je uveden níže:

Ing. Michal Kocourek – člen dozorčí rady	
Den vzniku funkce v dozorčí radě	17. 8. 2015
Narozen	29. 8. 1968
Bytem	Metelkova 1492/7, 664 34 Kuřim
Pracovní adresa	Vídeňská 63, 639 00 Brno
Působí v orgánech společností	M.S. Ivanovická, a.s.

9.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Emitent nad rámec právního řádu České republiky nedodržuje žádný kodex správy společnosti (*corporate governance*).

10 VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA

Emitent vykazuje své výsledky v souladu s českými účetními standardy (CAS).

Auditované konsolidované účetní závěrky Emitenta za poslední dvě účetní období končící k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2016 jsou zahrnuty do tohoto Prospektu formou v kapitole „*Informace zahrnuté odkazem*“. Výše uvedené účetní závěrky Emitenta jsou navíc součástí konsolidovaných výročních zpráv Emitenta za roky 2015 a 2016.

Historické finanční údaje Emitenta za účetní období končící k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2016 byly ověřeny obchodní společností **A-AUDIT s.r.o.**, IČO: 255 71 427, se sídlem na adrese Brno, Hrnčířská 8, okres Brno-město, PSČ 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 41660, osvědčení KAČR č. 326, auditor: Ing. Lubomír Holeček – osvědčení KAČR č. 1354 („**Auditor**“).

Na základě prověření Emitentových finančních informací Auditor vypracoval Zprávu nezávislého auditora ze dne 30. 6. 2016 a Zprávu nezávislého auditora ze dne 1. 6. 2017, neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem v kapitole „*Informace zahrnuté odkazem*“

Emitentovy finanční informace jsou uvedeny v tisících Kč. Dále, není-li uvedeno jinak, finanční a statistické údaje uvedené v tomto Prospektu jsou vyjádřeny též v tisících korun českých.

Následující tabulky obsahují vybrané konsolidované finanční údaje Emitenta k 31. 12. 2015 a 31. 12. 2016. Údaje byly získány z Emitentových finančních informací a je třeba je číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu. Tyto finanční informace spolu se zprávami Auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem a jsou jeho nedílnou součástí (viz kapitola „*Informace zahrnuté odkazem*“).

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA			
Položka	Rozvaha Emitenta - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
	AKTIVA CELKEM	1 246 551	771 563
B.	Dlouhodobý majetek	234 956	67 446
<i>B.I.</i>	<i>Dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	304
<i>B.II.</i>	<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	211 685	67 089
<i>B.III.</i>	<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	103	53

<i>B.IV</i>	Kladný konsolidační rozdíl	23 168	0
C.	Oběžná aktiva	1 011 452	703 792
<i>C.I.</i>	Zásoby	146 749	67 910
<i>C.II.</i>	Pohledávky	848 896	627 564
<i>C.II.1.</i>	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	435 030	367 903
<i>C.II.2.</i>	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	413 866	259 661
<i>C.IV.</i>	Peněžní prostředky	15 807	8 318
D.	Časové rozlišení	144	325
	PASIVA CELKEM	1 246 551	771 563
A.	Vlastní kapitál	225 171	28 865
<i>A.I.</i>	Základní kapitál	1 050	1 050
<i>A.II.</i>	Kapitálové fondy a ážio	206 956	25 768
<i>A.III.</i>	Fondy ze zisku	105	115
<i>A.IV.</i>	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-48 578	-18 972
<i>A.V.</i>	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	65 638	20 904
<i>A.V.1.</i>	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč.obd. bez menšin.podílů	65 638	20 904
B.+C.	Cizí zdroje	1 020 287	742 698
C.	Závazky	1 020 287	742 698
<i>C.I.</i>	Dlouhodobé závazky	654 900	364 260
<i>C.II.</i>	Krátkodobé závazky	365 387	378 438
D.	Časové rozlišení pasiv	1 094	0

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Výkaz zisku a ztrát Emitenta - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
Tržby z prodeje výroků a služeb	1 161 802	896 492
Výkonová spotřeba	1 128 380	848 897
Změna stavu zásob vlastní činnosti	-78 838	30 433
Osobní náklady	1 160	1 152
Úpravy hodnoty v provozní oblasti	2 214	1 206
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	293	0
Ostatní provozní výnosy	7 567	64 192
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	7 254	60 085
Jiné provozní výnosy	313	4 107
Ostatní provozní náklady	17 110	37 462
Zůstatkové cena prodaného dlouhodobého majetku	2 907	28 636
Daně a poplatky	2 089	5 256
Jiné provozní náklady	12 114	3 570
Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	99 343	41 534
Výnosové úroky a podobné výnosy	22 117	9 127
Nákladové úroky a podobné náklady	29 020	16 291
Ostatní finanční výnosy	0	2
Ostatní finanční náklady	21 685	11 521
Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-28 588	-18 683

Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	70 755	22 851
Daň z příjmů za běžnou činnost	5 117	1 947
.- splatná	6 123	1 947
- odložená	-1 006	
Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	65 638	20 904
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	65 638	20 904
z toho: konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	65 638	20 904
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	65 638	20 904
* Čistý obrat za účetní období	1 191 486	969 813

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE - KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH			
	Konsolidovaný přehled o peněžních tocích a Emitenta - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2016	k 31. 12. 2015
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	8 423	2 541
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	73 263	22 881
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	2 424	-23 084
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výj. zůst. ceny prodaných stálých aktiv	1 067	1 091
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-)	-4 347	-31 449
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) (s výjimkou kapitalizovaných úroků)	5 704	7 164
A.1.6.	Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace		110
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	75 687	-203
A.2.	Změny stavu nepeněžitých složek pracovního kapitálu	-324 151	-91 185
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-220 472	-204 442
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-24 840	82 824
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-78 839	30 433
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-248 464	-91 388
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků (-)	-27 796	-16 291
A.4.	Přijaté úroky s výjimkou investičních společností a fondů (+)	22 092	9 127
A.5.	Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost a za doměrky daně za min. období (-)	-6 123	-1 947
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-260 291	-100 499
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-37 667	-78
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	7 254	60 085
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-98 883	
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-129 296	60 007
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. krátkodobých závazků spadajících do oblasti finanční činnosti na peněžní prostředky a ekvivalenty	287 199	46 374
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	109 388	0
C.2.3	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	109 388	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	396 587	46 374
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	7 000	5 882
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	15 423	8 423

11 ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na něž se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. na pobočkách Emitenta na adrese Vídeňská 995/63, 639 00 Brno a Pobřežní 12, 186 53 Praha 8 – Karlín:

- stanovy Emitenta,
- Konsolidované finanční výkazy Emitenta za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2015 včetně příloh a auditorských výroků k nim,
- Konsolidované finanční výkazy Emitenta za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2016 včetně příloh a auditorských výroků k nim,
- Konsolidovaná výroční zpráva Emitenta za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2015,
- Konsolidovaná výroční zpráva Emitenta za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2016,
- Finanční výkazy společnosti ND za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2015 včetně příloh,
- Finanční výkazy společnosti ND za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2016 včetně příloh,
- Finanční výkazy společnosti PTD za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2015 včetně příloh,
- Finanční výkazy společnosti PTD za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2016 včetně příloh,
- Finanční výkazy společnosti MSN za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2015 včetně příloh,
- Finanční výkazy společnosti MSN za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2016 včetně příloh,
- Finanční výkazy společnosti MEMAX za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2015 včetně příloh,
- Finanční výkazy společnosti MEMAX za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2016 včetně příloh.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a účetní výkazy k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.ms-invest.cz/cz/, v sekci *O nás*, v části *Pro investory*.

ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICCE

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty nebo daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých nabyvatelů Dluhopisů. Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových a devizových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody. V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

1 ÚROK

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2017).

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2017).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2017).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2017).

Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice, ledaže se příjemce úroku, který není českým daňovým rezidentem, rozhodne zahrnout úrokový příjem do daňového přiznání. V takovém případě, se mu sražená daň započte na jeho celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdrojů na území České republiky. Základ daně a sražená daň se u jednotlivého příjemce nezaokrouhlují a celková částka

daně sražená plátcem se zaokrouhluje na celé Kč dolů. Základ srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně.

Shrnutí výše předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění výhodnějšího daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn doložením potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry atd.) mají za stanovených podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

2 ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 %. Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně. Navíc, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100.000 Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta - právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2016). U základního investičního fondu je sazba 5 % v roce 2017; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2017. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), který je však rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2017), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

Pokud jsou Dluhopisy prodávány českým daňovým nerezidentem, který současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, nebo pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou nestanoví jinak, je kupující (český daňový rezident) obecně povinen srazit zajištění daně ve výši 1 % z příjmu z prodeje Dluhopisů. Toto zajištění daně je započitatelné na výslednou daňovou povinnost českého daňového nerezidenta v České republice.

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

3 DEVIZOVÁ REGULACE

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené

Emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí či české měně.

Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, může vláda v době trvání nouzového stavu nařídít zákaz a) nabývání peněžních prostředků v cizí měně, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, jakož i penězi ocenitelných práv a závazků od nich odvozených, za českou měnu, b) provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami, c) ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí, d) prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, e) přijímání úvěrů od osob s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, f) zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázku vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“).

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen „**cizí rozhodnutí**“), uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti občanovi České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše v tomto odstavci se však přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti ČR poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud toto sdělení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

VŠEOBECNÉ INFORMACE

1 PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízení o prospektu.

2 ŽÁDNÁ VÝZNAMNÁ ZMĚNA

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do Data Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo Skupiny Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Skupiny Emitenta, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné, s výjimkou následujících transakcí:

Emitent se za účelem rozšíření skupiny stal dne 27. 6. 2017 jediným akcionářem ND a dne 22. 8. 2017 jediným společníkem MSN.

Za období pokryté historickými finančními údaji uvedenými v tomto Prospektu ani od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta nebo Skupinu Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

3 INVESTICE

Emitent ani Skupina Emitenta neprovedli od data poslední auditované účetní závěrky do Data Prospektu žádné významné investice, kromě investic Emitenta do nákupu společností ND a MSN, tedy podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 100 %, a to za účelem rozšíření Skupiny Emitenta. Emitent se tak stal:

- na základě smlouvy o převodu akcií ze dne 27. 6. 2017 jediným akcionářem ND, a tedy ovládající osobou PTB, která kromě toho, že již vlastní některé pozemky, na nichž má být realizován projekt Palác Trnitá, má rovněž právo na základě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy kupní uzavřené dne 18. 5. 2011, ve znění pozdějších dodatků, nabýt vlastnické právo ke zbylým pozemkům, na nichž má být projekt Palác Trnitá realizován;
- na základě smlouvy o prodeji a koupi podílů na společnosti M.S. Nehvizdská, s.r.o. ze dne 22. 8. 2017 jediným společníkem MSN, a tedy ovládající osobou MEMAX, která má právo na základě smlouvy o společném postupu a o smlouvě budoucí uzavřené dne 6. 4. 2017, ve znění pozdějších dodatků, nabýt vlastnické právo k pozemkům, na nichž má být realizován projekt Rezidence Michle.

Emitent koupil veškeré akcie emitované ND za kupní cenu ve výši 31.999.100 Kč.

Emitent koupil veškeré podíly na MSN za kupní cenu ve výši 41.430.000 Kč.

Emitent uvedenými transakcemi získal majetek o celkové účetní hodnotě 16.210 tis. Kč.

Od data poslední auditované účetní závěrky do Data Prospektu neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Emitenta pevně zavázaly.

4 ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, ve které jsou schopni to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, Propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, Propojených osob či podíly obchodních společností

patřících do Skupiny Emitenta. Nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo Propojených osob, ani nemá žádné spojení s Vedoucím manažerem.

5 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl on ani jednotlivé obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, které by mohly mít anebo měly vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta či Skupiny Emitenta (jednotlivých obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta).

INTERPRETACE

Seznam použitých definic a zkratek

Pojmy uvozené velkým počátečním písmenem mají v tomto Prospektu následující význam:

„**Banka CREDITAS**“ znamená obchodní společnost **Banka CREDITAS a.s.**, IČO: 634 92 555, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 1194/12, PSČ 77900, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10892;

„**Centrální depozitář**“ znamená Centrální depozitář cenných papírů, a.s.;

„**Conseq**“ znamená obchodní společnost **Conseq Investment Management, a. s.**, IČO: 264 42 671, se sídlem na adrese Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 7153;

„**ČNB**“ znamená právnickou osobu (centrální banku ČR) zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů;

„**Datum Prospektu**“ má význam definovaný v úvodu tohoto Prospektu;

„**Dluhopisy**“ má význam definovaný v úvodu tohoto Prospektu;

„**Emise**“ má význam definovaný v úvodu tohoto Prospektu;

„**Emisní podmínky**“ znamená emisní podmínky Dluhopisů, jejichž znění je uvedené v kapitole „*Emisní podmínky*“ tohoto Prospektu;

„**Emitent**“ má význam definovaný v úvodu tohoto Prospektu;

„**Insolvenční zákon**“ znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů;

„**Nařízení o prospektu**“ znamená nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech a o jejich formát, uvádění odkazů a zveřejňování těchto prospektů a zveřejňování reklam;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Propojené osoby**“ znamenají níže uvedené obchodní společnosti propojené se Skupinou Emitenta:

- a) **Moravská stavební, a.s.**, IČO: 634 88 914, se sídlem Brno, Koliště čp.1912, okres Brno-město, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1797,
- b) **Moravská stavební - REAL,a.s.**, IČO: 268 89 064, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3922,
- c) **MS Bauerova s.r.o.**, IČO: 017 55 366, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 96418,
- d) **M.S. Blanenská, s.r.o.**, IČO: 277 19 120, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54354,
- e) **M.S. Bydlení, s.r.o.**, IČO: 489 08 975, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 11308,
- f) **MS Ctíradova, s.r.o.**, IČO: 040 00 633, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 97272,

- g) **M.S. Ivanovická, a.s.**, IČO: 269 78 822, se sídlem Brno, Koliště 1912, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4394,
- h) **M.S. Panorama, s.r.o.**, IČO: 283 01 056, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 59618,
- i) **MS Rezidence Háje, a.s.**, IČO: 054 17 732, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7596,
- j) **MS Sokolovská, s.r.o.**, IČO: 042 73 524, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 89118,
- k) **M.S. Vídeňská, s.r.o.**, IČO: 277 19 316, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54353,
- l) **M.S. Vinořská, s.r.o.**, IČO: 277 18 875, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54356, **MS Zet4, s.r.o.**, IČO: 253 15 510, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 24879,
- m) **T.I.C.UH, a.s.**, IČO: 634 77 394, se sídlem Obchodní 1507, 686 01 Uherské Hradiště, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 1703, a
- n) **U akademie, s.r.o.**, IČO: 276 68 720, se sídlem Brno, Koliště 1912, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 50460;

„**Prospekt**“ znamená tento Prospekt;

„**Skupina Emitenta**“ znamená společně **Ing. Lubomíra Malíka**, narozeného 27. 5. 1954, bytem Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, **Ing. Vladimíra Meistera**, narozeného 25. 12. 1961, bytem Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6, **Ing. Pavla Strnada**, narozeného 9. 8. 1952, bytem Dr. Kolaříka 3202/11, 760 01 Zlín, coby ovládající osoby Emitenta, **Emitenta, MAMEST, MEMAX, MSK, MSN, ND a PTB**;

„**Směrnice o prospektu**“ znamená směrnici Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů;

„**MAMEST**“ znamená obchodní společnost **MAMEST, s.r.o.**, IČO: 262 80 825, se sídlem Brno, Koliště č.p. 1912, PSČ 60200, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 41660;

„**MEMAX**“ znamená obchodní společnost **MEMAX, s.r.o.**, IČO: 277 18 867, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54352;

„**MSK**“ znamená obchodní společnost **M.S. Karlínská, s.r.o.**, IČO: 242 75 999, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 80468;

„**MSN**“ znamená obchodní společnost **M.S. Nehvizdská, s.r.o.**, IČO: 276 69 335, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 50456;

„**ND**“ znamená obchodní společnost **Nová dominikánská, a.s.**, IČO: 277 58 583, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5251;

„**PTB**“ znamená obchodní společnost **Palác Trnitá Brno a.s.**, IČO: 292 56 861, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6261;

„**tržní úroková sazba**“ znamená aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu;

„**Vedoucí manažer**“ má stejný význam jako Conseq;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;

„**ZMPS**“ znamená zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů;

„**ZOK**“ znamená zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích);

„**ZPKT**“ nebo „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů;

Pojmy a zkratky uvedené v Emisních podmínkách

Znění Emisních podmínek dluhopisů v kapitole „*Emisní podmínky dluhopisů*“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

EMITENT

Moravská stavební - INVEST, a.s.
Koliště 1912/13, Černá Pole,
602 00 Brno
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.
Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1
Česká republika

VEDOUcí MANAŽER EMISE

Conseq Investment Management, a.s.
Rybná 682/14
110 00 Praha 1
Česká republika

ADMINISTRÁTOR EMISE

Conseq Investment Management, a.s.
Rybná 682/14
110 00 Praha 1
Česká republika

FINANČNÍ PORADCE VEDOUcíHO MANAŽERA EMISE

C Corporate Finance, s.r.o.
Rybná 682/14
110 05 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

A-AUDIT s.r.o.
Hrnčířská 8,
Brno
Česká republika