



Moravská stavební - INVEST, a.s.

Prospekt dluhopisů s výnosem určeným na bázi diskontu

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 320 000 000 Kč

splatných v roce 2021

ISIN: CZ0003515108

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů („**Prospekt**“) dle českého práva s výnosem na bázi diskontu v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 320 000 000 Kč se splatností v roce 2021, 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 dále jen „**Emitent**“; uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“; emise Dluhopisů podle tohoto Prospektu dále jen „**Emise**“). Prospekt obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů („**Emisní podmínky**“).

Dluhopisy nebudou úročené a jejich výnos bude určen na bázi diskontu, tedy rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 1. 12. 2016. 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 1. 12. 2021.

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 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 5. 10. 2016 (dále jen „**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. 2016/120931/CNB/570 ze dne 17. 10. 2016, které nabylo právní moci dne 18. 10. 2016. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., („**Centrální depozitář**“) přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515108.

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 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153 (dále jen „**Conseq**“ nebo „**Vedoucí manažer**“).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce. 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 Investment Management, a.s., 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 dále také 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 neznamena, 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.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí u Emitenta v jeho pobočkách na adrese Videňská 995/63, 639 00 Brno a Pobřežní 12, 186 53 Praha 8 – Karlín. Tyto

dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta: www.ms-invest.cz/cz/, v sekci O nás, v části Pro investory.

Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Administrátora www.conseq.cz, v sekci Speciální produkty a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.

Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitolu „Emisní podmínky Dluhopisů“.

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	29
1 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ	29
1.1 Finanční rizika	29
1.2 Provozní rizika	35
1.3 Rizika realitního trhu a specifická rizika obchodních společností ve Skupině Emitenta a Propojených osob	36
2 RIZIKOVÉ FAKTORY vztahující se k České republice	39
3 RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ	40
INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM	43
ODPOVĚDNÁ OSOBA	45
UPISOVÁNÍ A PRODEJ	46
1 OBECNÉ INFORMACE O NABÍDCE A POVĚŘENÉ OSOBY	46
2 UMÍSTĚNÍ A NABÍDKA DLUHOPISŮ	46
OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A NABÍDKY A PRODEJE DLUHOPISŮ	49
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	50
1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	50
1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise	50
1.2 Oddělení práva na výnos; výměnná a předkupní práva	50
1.3 Omezení převoditelnosti	50
1.4 Vlastníci dluhopisů	50
1.5 Převod Dluhopisů	51
1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti	51
2 OBJEM EMISE, EMISNÍ KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ	51
2.1 Datum emise, lhůta pro upisování	51
2.2 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise	51
2.3 Emisní kurs, Diskontní sazba, Diskontovaná hodnota	51
2.4 Způsob a místo úpisu Dluhopisů	52
3 STATUS	52
4 VÝNOS DLUHOPISU	52
4.1 Povaha Dluhopisu	52
4.2 Úročení v případě prodloužení Emitenta	52
4.3 Konvence pro výpočet úroku	52
5 POVINNOSTI EMITENTA	52
5.1 Povinnost dodržovat omezení	52
5.2 Dodržování poměru vlastního kapitálu na celkových aktivech	52
5.3 Zajištění udržení poměru bankovních úvěrů a celkových nákladů na realizaci projektu	53
5.4 Zajištění udržení poměru bankovních úvěrů a celkové budoucí hodnoty projektu	53
5.5 Zákaz prodeje zboží a služeb třetím osobám za podnákladové ceny	53
5.6 Omezení výplaty podílů na zisku a poskytování financování třetím osobám	53
5.7 Potvrzení o plnění	53
6 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ	54
6.1 Konečná splatnost	54
6.2 Odkoupení Dluhopisů	54
6.3 Zánik Dluhopisů	54

6.4	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta	54
7	PLATEBNÍ PODMÍNKY	54
7.1	Měna plateb	54
7.2	Den výplaty	55
7.3	Konvence Pracovního dne	55
7.4	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy	55
7.5	Provádění plateb.....	55
7.6	Změna způsobu provádění plateb	57
8	ZDANĚNÍ	57
9	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPÁDECH NEPLNĚNÍ	57
9.1	Případy neplnění	57
9.2	Splatnost předčasně splatných Dluhopisů	58
9.3	Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů	58
9.4	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů	58
10	PROMLČENÍ	58
11	ADMINISTRÁTOR	59
11.1	Administrátor.....	59
12	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	59
12.1	Působnost a svolání Schůze	59
12.2	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní	60
12.3	Průběh Schůze; rozhodování Schůze	61
12.4	Některá další práva Vlastníků dluhopisů	62
12.5	Zápis z jednání	62
13	OZNÁMENÍ.....	63
14	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ	63
ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI		63
NÁKLADY EMISE, VÝTĚŽEK EMISE A DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ		64
INFORMACE O EMITENTOVĚ.....		65
1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ	65
2	HISTORIE A VÝVOJ EMITENTA	66
2.1	Založení, vznik a existence Emitenta	66
2.2	Základní kapitál Emitenta	66
2.3	Historie a vývoj Emitenta	66
2.4	Aktuální situace Emitenta	69
2.5	Nesplacené úvěry Emitenta	70
2.6	Údaje o počtu zaměstnanců	71
3	HLAVNÍ ČINNOSTI A PŘEDMĚT PODNIKÁNÍ EMITENTA	71
4	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	71
4.1	Akcionářská struktura Emitenta	71
4.2	Přímá majetková účast Emitenta v jiných obchodních společnostech	73
4.3	Závislost Emitenta.....	77
5	HLAVNÍ TRHY A POSTAVENÍ EMITENTA.....	77
6	INFORMACE O TRENDYCH	77
6.1	Makroekonomické trendy v České republice	77
6.2	Trh nemovitostí v České republice	79
6.3	Rezidenční trh nemovitostí v České republice.....	80
7	Prognózy nebo odhady zisku	84
8	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	84
9	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY	90
9.1	Představenstvo Emitenta.....	90
9.2	Dozorčí a kontrolní orgány	92
9.3	Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti.....	92
10	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA	92
11	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY	100

ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE	102
1 ÚROK	102
2 ZISKY/ZTRÁTY Z PRODEJE.....	103
3 DEVIZOVÁ REGULACE.....	104
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	105
VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	106
1 PRÁVNÍ PŘEDPISY UPRAVUJÍCÍ VYDÁNÍ DLUHOPISŮ.....	106
2 ŽÁDNÁ VÝZNAMNÁ ZMĚNA.....	106
3 INVESTICE	106
4 ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN	107
5 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	107
INTERPRETACE.....	108

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	Toto shrnutí představuje úvod Prospektu Dluhopisů. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků). 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. 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.
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	Obchodní firma Emitenta je Moravská stavební - INVEST, a.s. 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.

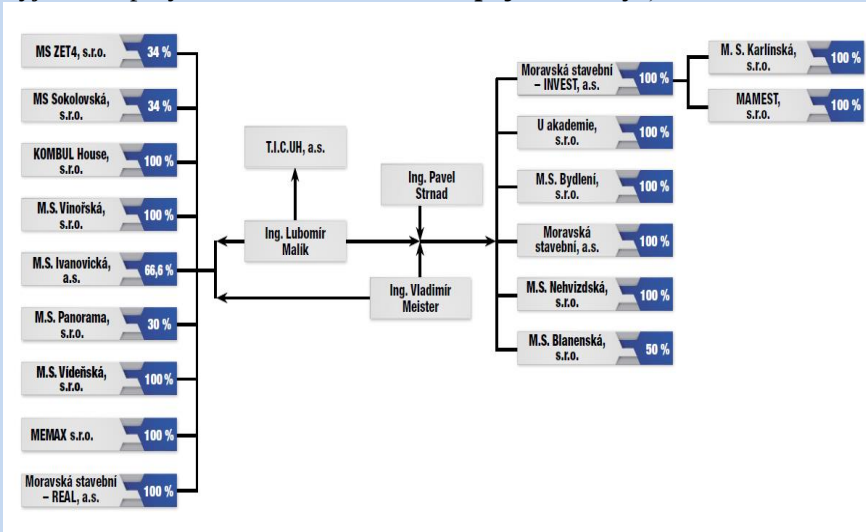
Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také „Občanský zákoník“), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) (dále také „ZOK“), zákonem 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). Emitent provedl tzv. opt-in do zákona o obchodních korporacích a řídí se tímto zákonem jako celkem.
B.4b	Informace o známých trendech	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. 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. Dle prognóz lze očekávat v roce 2016 růst HDP na úrovni 2,2 % a v následujícím roce 2017 přírůstek HDP ve výši 2,4 %¹. 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 nízkými úrokovými sazbami na trhu hypotečních úvěrů. Hypotéční úrokové sazby se v roce 2016 pohybují na historických minimech a ve střednědobém horizontu se neočekává jejich dramatický nárůst. V důsledku poklesu počtu nově dokončených bytů v České republice v dubnu v roce 2016 oproti přechodnému období o 4,8 %², došlo k poklesu volných, nově postavených bytů. V roce 2016 se očekává další růst poptávky po nových bytech, který bude mít vliv na růst cen nemovitostí. Růst cen nemovitostí se očekává i v roce 2017³.
B.5	Informace o skupině	Akcionáři Emitenta a osobami ovládajícími Emitenta jsou: 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,

¹ Zdroj: Makroekonomická predikce - červenec 2016 MFCR - oddělení 3704 - Makroekonomické predikce a strukturální politika, vydáno 29.7.2016 ve 14:00. Dostupné na: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2016/makroekonomicka-predikce-cervenec-2016-25705>.

² Zdroj: Veřejná databáze Českého statistického úřadu. Údaje dostupné na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=BYT02-E&z=T&f=TABULKA&skupId=1353&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~S~U~301_null_&katalog=30836&pvo=BYT02-E&str=v62&c=v3~3__RP2016&u=v62__VUZEMI_97__19 a dále na: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=BYT02-E&z=T&f=TABULKA&skupId=1353&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~S~U~301_null_&katalog=30836&c=v3~3__RP2015&&u=v62__VUZEMI_97__19&str=v62

³ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 24

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		odpovídající vkladu 350 000 Kč do základního kapitálu, a tedy podíl na základním kapitálu Emitenta a hlasovacích právech ve výši cca. 33 %; • 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 cca.33 %; • 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 cca. 33 %; (dále také „Akcionáři Emitenta“). Základní kapitál Emitenta činí 1 050 000 Kč. Emitent vlastní podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 100 % v následujících obchodních společnostech: • 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 (dále také „MSK“), a • 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 (dále také „MAMEST“). Skupinu Emitenta tedy tvoří následující osoby (dále také „Skupina Emitenta“):

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		 Následující schéma popisuje obchodní společnosti propojené se Skupinou Emitenta a Skupinu Emitenta (obchodní společnosti uvedené ve schéma vyjma Skupiny Emitenta dále také „Propojené osoby“):  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.
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.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace																																																																																																																																									
B.12	Vybrané finanční údaje	Přehled vybraných historických finančních údajů Emitenta k 31. 12. 2014 (CAS, auditovaná, nekonsolidovaná) a 31. 12. 2015 (CAS, auditovaná, konsolidovaná) a 30.6.2015 (CAS, mimořádná, neauditovaná, konsolidovaná) 1. 1. 2016 (auditovaná zahajovací rozvaha) a 30. 6. 2016 (CAS, mimořádná, neauditovaná, konsolidovaná) resp. za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 a od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 a od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2015 a od 1. 1. 2016 do 30. 6. 2016, a dále přehled vybraných historických finančních údajů obchodní společnosti BENOT (jak je tato společnost definována níže) k 31. 12. 2014 (CAS, auditovaná, nekonsolidovaná) a 31. 12. 2015 (CAS, auditovaná, nekonsolidovaná), resp. za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 a od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015 a obchodní společnosti MSCh (jak je tato společnost definována níže) k 31. 12. 2014 (CAS, auditovaná, nekonsolidovaná) a 31. 12. 2015 (CAS, auditovaná, nekonsolidovaná), resp. za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 a od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015:																																																																																																																																									
		Rozvaha Emitenta - údaje v tis. Kč	k 30. 6. 2016	k 1. 1. 2016 (zahajovací rozvaha)	k 31. 12. 2015		k 31. 12. 2014	Dlouhodobý nehmotný majetek	152	304	304		612	Dlouhodobý hmotný majetek	64 856	71 743	67 089		96 428	Dlouhodobý finanční majetek	53	53	53		18 053	Zásoby	126 532	67 910	67 910		98 343	Dlouhodobé pohledávky	404 167	342 423	367 903		169 287	Krátkodobé pohledávky	276 458	285 009	259 661		253 880	Krátkodobý finanční majetek	9 428	8 422	8 318		2 541	Časové rozlišení	154	325	325		263	Aktiva celkem	881 800	776 189	771 563		639 407	Vlastní kapitál	54 827	32 171	28 865		25 948	Dlouhodobé závazky	457 052	237 662	237 662		227 222	Krátkodobé závazky	369 921	261 795	261 635		178 784	Bankovní úvěry a výpomoci	4	244 561	243 401		207 453	Pasiva celkem	881 800	776 189	771 563		639 407							Výkaz zisku a ztrát Emitenta - údaje v tis. Kč	k 30. 6. 2016		k 31. 12. 2015	k 30. 6. 2015	k 31. 12. 2014	Výkony	565 939		866 059	299 609	428 766	Výkonová spotřeba	525 886		848 897	295 011	437 451	Přidaná hodnota	40 053		17 162	4 598	-8 685	Osobní náklady	610		1 152	600	1 125	Daně a poplatky	968		5 256	1 562	1 479	Odpisy dlouhodobého	538		1 091	0	1 068
		Rozvaha Emitenta - údaje v tis. Kč	k 30. 6. 2016	k 1. 1. 2016 (zahajovací rozvaha)	k 31. 12. 2015		k 31. 12. 2014																																																																																																																																				
		Dlouhodobý nehmotný majetek	152	304	304		612																																																																																																																																				
		Dlouhodobý hmotný majetek	64 856	71 743	67 089		96 428																																																																																																																																				
		Dlouhodobý finanční majetek	53	53	53		18 053																																																																																																																																				
		Zásoby	126 532	67 910	67 910		98 343																																																																																																																																				
		Dlouhodobé pohledávky	404 167	342 423	367 903		169 287																																																																																																																																				
		Krátkodobé pohledávky	276 458	285 009	259 661		253 880																																																																																																																																				
		Krátkodobý finanční majetek	9 428	8 422	8 318		2 541																																																																																																																																				
		Časové rozlišení	154	325	325		263																																																																																																																																				
		Aktiva celkem	881 800	776 189	771 563		639 407																																																																																																																																				
		Vlastní kapitál	54 827	32 171	28 865		25 948																																																																																																																																				
		Dlouhodobé závazky	457 052	237 662	237 662		227 222																																																																																																																																				
		Krátkodobé závazky	369 921	261 795	261 635		178 784																																																																																																																																				
		Bankovní úvěry a výpomoci	4	244 561	243 401		207 453																																																																																																																																				
		Pasiva celkem	881 800	776 189	771 563		639 407																																																																																																																																				
		Výkaz zisku a ztrát Emitenta - údaje v tis. Kč	k 30. 6. 2016		k 31. 12. 2015	k 30. 6. 2015	k 31. 12. 2014																																																																																																																																				
		Výkony	565 939		866 059	299 609	428 766																																																																																																																																				
		Výkonová spotřeba	525 886		848 897	295 011	437 451																																																																																																																																				
		Přidaná hodnota	40 053		17 162	4 598	-8 685																																																																																																																																				
		Osobní náklady	610		1 152	600	1 125																																																																																																																																				
		Daně a poplatky	968		5 256	1 562	1 479																																																																																																																																				
		Odpisy dlouhodobého	538		1 091	0	1 068																																																																																																																																				

⁴ Bankovní úvěry jsou od roku 2016 vykazovány v dlouhodobých závazcích. Výše konsolidovaných bankovních úvěrů činila k 30. 6. 2016 163 164 tis. Kč. Krátkodobé finanční výpomoci jsou od roku 2016 součástí krátkodobých závazků. Konsolidovaná hodnota krátkodobých finančních výpomocí činila k 30. 6. 2016 121 597 tis. Kč.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace				
		nehmotného a hm. majetku				
		Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	4 166		60 085	18 371
		Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	1 847		28 636	8 391
		Změna stavu rezerv a opr. položek v provozní oblasti a kompl. nákladů příštích období	0		115	0
		Ostatní provozní výnosy	0		4 107	24
		Ostatní provozní náklady	3 883		3 570	3 188
		Provozní výsledek hospodaření	36 373		41 534	9 252
		Výnosové úroky	9 467		9 127	2
		Nákladové úroky	12 591		16 291	4 071
		Ostatní finanční výnosy	0		2	0
		Ostatní finanční náklady	1 197		11 521	915
		Finanční výsledek hospodaření	-4 321		-18 683	-4 984
		Daň z příjmů za běžnou činnost	6 090		1 947	0
		Výsledek hospodaření za účetní období	25 962		20 904	4 268
		Přehled o peněžních tocích Emitenta - údaje v tis. Kč	k 30. 6. 2016.	k 31. 12. 2015.	k 30. 6. 2015.	k 31. 12. 2014.
		Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období	8 318	2 569	2 569	375
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-100 642	-100 632	-34 743	-57 129
		Čistý peněžní tok z investiční činnosti	4 166	60 007	18 371	61 928
		Čistý peněžní tok z finanční činnosti	97 586	46 374	35 100	-2 633
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	9 428	8 318	21 297	2 541
		Rozvaha BENOT - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2015		k 31. 12. 2014	
		Krátkodobé pohledávky	29		60	
		Krátkodobý finanční majetek	5		28	
		Aktiva celkem	34		88	
		Vlastní kapitál	-17		13	
		Krátkodobé závazky	37		61	
		Bankovní úvěry a výpomoci	14		14	
		Pasiva celkem	34		88	
		Výkaz zisku a ztrát BENOT - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2015		k 31. 12. 2014	
		Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	8		30	
		Služby	25		26	

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace		
		Daně a poplatky	4	0
		Ostatní provozní náklady	4	0
		Provozní výsledek hospodaření	-25	4
		Finanční výsledek hospodaření	-5	-5
		Výsledek hospodaření za účetní období	-30	-1
		Přehled o peněžních tocích BENOT - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014
		Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období	28	39
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-23	-12
		Čistý peněžní tok z finanční činnosti	0	1
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	5	28
		Rozvaha MSCh - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014
		Dlouhodobý majetek	4 654	7 632
		Krátkodobé pohledávky	25 673	13 675
		Krátkodobý finanční majetek	104	283
		Aktiva celkem	30 431	21 590
		Vlastní kapitál	3 306	7 336
		Dlouhodobé závazky	25 480	12 843
		Krátkodobé závazky	485	251
		Bankovní úvěry a výpomoci	1 160	1 160
		Pasiva celkem	30 431	21 590
		Výkaz zisku a ztrát MSCh - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014
		Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	2	-23
		Výkonová spotřeba	406	120
		Daně a poplatky	71	728
		Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	594	248
		Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	2 977	1 343
		Ostatní provozní výnosy		214
		Ostatní provozní náklady	29	2
		Provozní výsledek hospodaření	-2 887	-1 754
		Finanční výsledek hospodaření	-1 143	-890
		Výsledek hospodaření za účetní období	-4 030	-2 644
		Přehled o peněžních tocích MSCh - údaje v tis. Kč	k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014
		Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období	283	5 177

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace			
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-13 410	-3 881	
		Čistý peněžní tok z investiční činnosti	594	248	
		Čistý peněžní tok z finanční činnosti	12 637	-1 261	
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	104	283	
		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: K 31. 12. 2015 vlastnil Emitent jedinou obchodní společnost, a to obchodní společnost BENOT, spol. s.r.o., IČO: 602 03 650, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 59925 (dále také „BENOT“), v níž vlastnil 100 % podíl. Dále Emitent dne 25. 7. 2016 koupil od Akcionářů Emitenta podíly v obchodní společnosti M.S. Cholupická, s.r.o., IČO: 269 77 605, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 49426 (dále také „MSCh“) a stal se tak jejím jediným společníkem. Dne 25. 7. 2016 byl v návaznosti na učiněné rozhodnutí statutárního orgánu Emitenta, BENOT a MSCh o realizaci vnitrostátní fúze sloučením vyhotoven projekt fúze ve formě notářského zápisu. V důsledku vnitrostátní fúze sloučením, která byla do obchodního rejstříku zapsána dne 7. 9. 2016, BENOT, coby zanikající společnost, a MSCh, coby zanikající společnost, zanikly a jejich jmění přešlo na Emitenta, coby nástupnickou společnost; rozhodným dnem byl určen den 1. 1. 2016. Emitent za účelem rozšíření své majetkové účasti a vytvoření Skupiny Emitenta nabyt: - dne 6. 9. 2016 podíly v MAMEST a stal se tak jediným společníkem MAMEST, - dne 13. 9. 2016 podíly v MSK a stal se tak jediným společníkem MSK (nabytí podílů v MAMEST a MSK dále také „Akvizice“). K Datu Prospektu Emitent nevlastní žádné další podíly v obchodních společnostech ani jiných právnických osobách. Emitent bude pravděpodobně povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku za účetní období končící 31. 12. 2016 vzhledem k tomu, že z kritérií definovaných zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále také „Zákon o účetnictví“), kterými jsou:			
		- aktiva brutto celkem činí více než 100 mil. Kč;			

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		- roční úhrn čistého obratu činí více než 200 mil. Kč; - průměrný přepočtený stav zaměstnanců činí 50; splňuje dvě ze tří kritérií (hodnotu aktiv a roční úhrn čistého obratu).
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, vyjma realizace Akvizice.
B.14	Závislost na skupině	Emitent je řídicí osobou obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta (MSK a MAMEST). Emitent podniká především jako řídicí osoba prostřednictvím jím řízených osob (MSK a MAMEST), a to v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí (rezidenční a polyfunkční objekty, rodinné domy apod.). Jeho hospodářské výsledky jsou částečně závislé na hospodářských výsledcích řízených osob (MSK a MAMEST) 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. 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 (dále také „Investiční development“). Informace o Skupině Emitenta jsou uvedeny v prvku B.5.
B.15	Hlavní podnikatelské aktivity	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. Činnost Emitenta se tedy zaměřuje na nalezení vhodných investičních příležitostí na nemovitostním trhu, přičemž investice je prováděna prostřednictvím obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta. 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. 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

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		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. 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.
B.16	Ovládající osoba	Emitent je ovládán Akcionáři Emitenta, kteří dlouhodobě jednají ve vzájemné shodě; Akcionáři Emitenta neuzavřeli jakoukoli dohodu o výkonu hlasovacích práv ani jinou obdobnou smlouvu. Informace o Emitentovi, obchodních společnostech patřících do Skupiny Emitenta a Propojených osobách jsou rovněž uvedeny v prvku B.5 výše.
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	Dluhopisy budou vydávány dle Zákona o dluhopisech. Dluhopisy budou vydávány jako zaknihovaný cenný papír. Výnosem Dluhopisů bude ve smyslu § 6 odst. 1 písm. e) Zákona o dluhopisech rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů a jejich nižším Emisním kurzem. Dluhopisy budou vydány v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 320 000 000 Kč, splatné v roce 2021, ISIN CZ0003515108. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 1 Kč. Datum emise je 1. 12. 2016.
C.2	Měna	Koruna česká (Kč)
C.5	Převoditelnost	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Práva spojená s cennými papíry	Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů. Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (pari passu) 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. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a Diskontované hodnoty ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění 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. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů Dluhopisy ve výši Diskontované hodnoty předčasně splatit k jakémukoliv datu následujícímu po uplynutí tří let od Data Emise.
C.9	Úrok/Splacení jmenovité hodnoty	Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos z Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem. Výnos z Dluhopisů, případně jeho poměrná část, bude vyplacen jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, případně ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 1 Kč. Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 76,5 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydávaných po Datu emise bude určen Vedoucím manažerem tak, aby Emisní kurz odrážel Diskontovanou hodnotu Dluhopisů k příslušnému dni vydání Dluhopisů po Datu emise. Dnem konečné splatnosti je 1. 12. 2021 za předpokladu, že nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů. Zástupce držitelů Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven. Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena úrokem z prodlení ve výši 8 % p. a., a to až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky.
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
-------	-------	------------------------

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
D.2	Hlavní rizika vztahující se k Emitentovi	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory: Finanční rizika: • 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 společností 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. • 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 ovládáním 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. Provozní rizika: • Závislost na Skupině Emitenta a Propojených osobách: Vzhledem k tomu, že Emitent částečně použije prostředky získané Emisí na financování a refinancování existujících projektů, které nesou obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta (MSK - projekt Karolina Plaza 2 a MAMEST - projekt Jundrov IV), je Emitent též závislý na úspěšnosti podnikání MSK a MAMEST a jejich

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		nemovitostních projektů. • 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. 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. Rizika realitního trhu a specifická rizika obchodních společností ve Skupině Emitenta a Propojených osob: • 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 Skupiny Emitenta. • Riziko investování do nemovitých věcí: Toto riziko je spojeno s

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		nízkou likviditou nemovitých věcí. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitých věcí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitých věcí. 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 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. 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: Skupina Emitenta může být neúspěšná

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		s žádostí o poskytnutí financování. Nemožnost získat takové financování může vést k nutnosti financovat výstavbu za méně výhodných podmínek, případně k nedostatečnosti financování výstavby. 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 závisí na výši pořizovacích nákladů a výši očekávaných 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. • 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 Karolina Plaza 2: Výstavba projektu Karolina Plaza 2 by měla být zahájena v roce 2017 a jeho postupné dokončení je plánováno na rok 2018. Vzhledem k tomu, že projekt k Datu emise nenese potřebné stavební povolení, mohly by komplikace spojené s neobdržením tohoto stavebního povolení způsobit zdržení stavby a realizace výnosů z projektu. • Specifická rizika ve vztahu k projektu Jundrov IV: Skupina Emitenta vlastní k Datu emise převážnou část pozemků, na nichž má být realizován projekt Jundrov IV. Na zbylou část pozemků má uzavřené smlouvy o budoucí kupní smlouvě, na jejichž základě má

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		právo tyto pozemky koupit. V této souvislosti existuje riziko, že osoby, které uzavřely se Skupinou Emitenta smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebudou jednat v souladu s těmito smlouvami a zmíněné pozemky neprodají, což může mít zprostředkovaný negativní vliv na Emitenta. Rizikové faktory vztahující se k České republice • 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 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. • 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	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory: • 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 s výnosem na bázi diskontu jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		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 regulovaném trhu BCPP. • Riziko nesplacení: Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nevyplatí výnos Dluhopisu spočívající v rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho Emisním kursem, 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. • 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	Čistý celkový výnos z prodeje Dluhopisů bude Emitentem použit na financování a refinancování existujících projektů, které realizují MSK a MAMEST (projekt Karolina Piazza 2 a projekt Jundrov IV), tedy na ekonomické aktivity Emitenta, a na splacení následujících úvěrů poskytnutých družstvem Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo: (A) Emitentovi: 1) úvěr poskytnutý na základě smlouvy o úvěru č. 109705201545 ze dne 29. 12. 2015, jehož aktuální zůstatek činí 104 098 000 Kč, 2) úvěr poskytnutý na základě smlouvy o úvěru č. 109705201505 ze dne 27. 5. 2015, jehož aktuální zůstatek činí 17 000 000 Kč, a (B) MSK:

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		1) úvěr poskytnutý na základě smlouvy o úvěru č. 113378201522 ze dne 30. 6. 2015, jehož aktuální zůstatek činí 44 000 000 Kč. Projekt Karolina Plazza 2 se nachází v Praze 8 – Karlíně. Tento projekt bude navazovat na projekt Karolina Plazza, 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. Emitent plánuje zahájit výstavbu v Q1 2017 a dokončení v Q4 2018. Developerský projekt Jundrov IV navazuje na úspěšnou realizaci projektů Jundrov I – III. Projekt Jundrov IV vyrosté také v lokalitě Brno – Jundrov a bude napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou. Zahájení výstavby se předpokládá v Q2 2017 a dokončení celého projektu se očekává v Q3 2018. V případě, že výtěžek Emise bude převyšovat prostředky nezbytné k financování a 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 a refinancování projektů a úvěrů zmíněných výše 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. V případě, že prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů nebudou dostačující pro všechny výše uvedené účely, Emitent tyto prostředky použije v následujícím pořadí: 1) splacení úvěru poskytnutého na základě smlouvy o úvěru č. 109705201545 ze dne 29. 12. 2015, jehož aktuální zůstatek činí 104 098 000 Kč, 2) splacení úvěru poskytnutého na základě smlouvy o úvěru č. 109705201505 ze dne 27. 5. 2015, jehož aktuální zůstatek činí 17 000 000 Kč, 3) splacení úvěru poskytnutého na základě smlouvy o úvěru č. 113378201522 ze dne 30. 6. 2015, jehož aktuální zůstatek činí 44 000 000 Kč, 4) financování projektu Karolina Plazza 2, 5) financování projektu Jundrov IV. 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.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
E.3	Podmínky nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucího manažera, tj. prostřednictvím společnosti Conseq Investment Management, a.s., IČO: 264 42 671, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153, a to v závislosti na zájmu investorů v rámci veřejné nabídky probíhající v první fázi před Datem emise od 18. 10. 2016 do 25. 11. 2016 (včetně), tj. 3 pracovní dny před Datem emise. 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 26. 11. 2016 do 31. 5. 2017. Emitent hodlá prostřednictvím Vedoucího manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise (tj. 320 000 000 Kč) zájemcům z řad tuzemských či zahraničních kvalifikovaných investorů a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. 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. 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“), případně mohou být investoři Vedoucím manažerem vyzváni k doložení 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 Centrálním depozitářem cenných papírů, nebo majetkový účet v evidenci navazující na centrální evidenci, případně jiný účet, který jim umožní držet Dluhopisy prostřednictvím příslušného účastníka v Centrálním depozitáři cenných papírů. Smlouva o obstarání je komisionářskou smlouvou podle § 2455 a násl. Občanského zákoníku, jíž se Vedoucí manažer 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 tohoto 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“.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		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. 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. Vedoucí manažer je oprávněn objednávkou investorů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet, ze kterého byla úhrada ceny objednaných Dluhopisů poukázána, nedohodnou-li se Vedoucí manažer a investor jinak). 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. 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. Poté, co koncoví investoři vydají během první fáze veřejné nabídky své Pokyny k nákupu Dluhopisů, 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 76,5 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Během druhé fáze veřejné nabídky probíhající od 26. 11. 2016 do 31. 5. 2017 Vedoucí manažer obstará upsání Dluhopisů za účelem uspokojení závazných objednávek koncových investorů učiněných po datu 25. 11. 2016; za takovou objednávku se považuje i Pokyn k nákupu doručený Vedoucímu manažerovi dříve, pokud částka kupní ceny Dluhopisů byla uhrazena 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.

Prvek	Popis	Zveřejňovaná informace
		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 odrážela Diskontovanou 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.
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 tohoto 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. 2014, k 31. 12. 2015 a k 30. 6. 2016.

Souhrnná výše těchto pohledávek Emitenta (bez příslušenství) za uvedenými obchodními společnostmi přesahuje 44 % 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. diskontovanou hodnotu.

Skupina Emitenta	30. 6. 2016	31. 12. 2015	31. 12. 2014
MAMEST, s.r.o.	24 103 293	21 911 379	39 853 645
M.S. Karlínská, s.r.o.	4 769 750	2 528 800	
Propojené osoby	30. 6. 2016	31. 12. 2015	31. 12. 2014
M.S. Ivanovická, a.s.	12 769 028	12 669 028	12 351 475
M.S. Panorama, s.r.o.	169 890 476	175 790 476	88 343 813

MS Sokolovská, s.r.o.	60 421 152	39 503 150	
MS Zet4, s.r.o.	416 055	226 055	
M.S. Blanenská, s.r.o.	1 613 385	1 553 385	881 042
M.S. Videňská, s.r.o.	149 254	149 254	8 487 699
M.S. Vnořská, s.r.o.	8 292 438	8 278 568	7 912 353
M.S. Bydlení, s.r.o.	1 350 808	600 808	16 938 042
KOMBUL House s.r.o.	49 241 413	41 191 413	494 763
Další významné pohledávky			
Cholupice 3. fáze, s.r.o.	24 907 155	29 915 363	3 870 377
KEMPZ House s.r.o.	25 076 932	24 036 932	305 657

Hodnoty významných pohledávek jsou uvedeny k datu 30. 6. 2016, kdy byla Emitentem provedena poslední auditovaná účetní závěrka.

Dále Emitent eviduje krátkodobé pohledávky z obchodního styku, které přesahují 28 % všech aktiv Emitenta. Tyto pohledávky Emitent eviduje převážně z titulu uzavřených smluv o dílo a příkazních smluv (soupis 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. 2016 činila výše krátkodobých pohledávek z obchodního styku po splatnosti 5 228 tis. Kč

Vzhledem k tomu, že Emitent použije výnos z prodeje Dluhopisů především na financování projektů realizovaných obchodními společnostmi patřícími do Skupiny Emitenta a stávajících úvěrů Emitenta a MSK, 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 úplaty. 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 úvěry přijaté Skupinou Emitenta:

Společnost a číslo smlouvy o úvěru	Úvěrující	Výše (v tis. Kč)	Splatnost	Aktuální zůstatek ⁵ (v tis. Kč)
Moravská stavební – INVEST, a.s. č. 109705201528	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	81 500	31. 3. 2018	42 066
Moravská stavební – INVEST, a.s. č. 109705201545	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	110 800	31. 12. 2018	104 098
Moravská stavební – INVEST, a.s. č. 109705201505	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	19 000	30. 9. 2018	17 000
M.S. Karlínská, s.r.o. č. 113378201522	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	44 000	30. 6. 2017	44 000
Moravská stavební – INVEST, a.s. č. 109705201663	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	88 000	30. 6. 2018	87 000

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, šeky či krátkodobými cennými papíry.

Okamžitá likvidita = Krátkodobý finanční majetek (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 auditovaných účetních závěrek Emitenta, MSK a MAMEST.

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

Společnost	Krátkodobý finanční majetek	Zásoby	Oběžná aktiva bez zásob	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky
------------	-----------------------------	--------	-------------------------	---------------	--------------------

⁵ Jedná se o aktuální stav čerpání a splácení k 30. 6. 2016, kdy byla naposledy Emitentem sestavena auditovaná účetní závěrka..

Moravská stavební INVEST, a.s.	-	8 313	67 910	635 860	703 770	261 610
--------------------------------	---	-------	--------	---------	---------	---------

Moravská stavební - INVEST, a.s.	Okamžitá likvidita (OL)	Pohotová likvidita (PL)	Běžná likvidita (BL)
Výpočet	$OL = \frac{8\,313}{261\,610}$	$PL = \frac{703\,770 - 67\,910}{261\,610}$	$BL = \frac{703\,770}{261\,610}$
Hodnota	0,03	2,43	2,69

Analýza likvidity Emitenta k 31. 12. 2014 (v tis. Kč):

Společnost	Krátkodobý finanční majetek	Zásoby	Oběžná aktiva bez zásob	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky
Moravská stavební INVEST, a.s.	- 2 541	98 343	425 708	524 051	178 784

Moravská stavební - INVEST, a.s.	Okamžitá likvidita (OL)	Pohotová likvidita (PL)	Běžná likvidita (BL)
Výpočet	$OL = \frac{2\,541}{178\,784}$	$PL = \frac{524\,051 - 98\,343}{178\,784}$	$BL = \frac{524\,051}{178\,784}$
Hodnota	0,01	2,38	2,93

Analýza likvidity MSK k 1. 7. 2015 (v tis. Kč):

Společnost	Krátkodobý finanční majetek	Zásoby	Oběžná aktiva bez zásob	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky
M.S. Karlínská, s.r.o.	163	0	196	196	38

M.S. Karlínská, s.r.o.	Okamžitá likvidita (OL)	Pohotová likvidita (PL)	Běžná likvidita (BL)
Výpočet	$OL = \frac{163}{38}$	$PL = \frac{196 - 0}{38}$	$BL = \frac{196}{38}$
Hodnota	4,29	5,16	5,16

Analýza likvidity MSK k 31. 12. 2014 (v tis. Kč):

Společnost	Krátkodobý finanční majetek	Zásoby	Oběžná aktiva bez zásob	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky
M.S. Karlínská, s.r.o.	167	0	191	191	36

M.S. Karlínská, s.r.o.	Okamžitá likvidita (OL)	Pohotová likvidita (PL)	Běžná likvidita (BL)
Výpočet	$OL = \frac{167}{36}$	$PL = \frac{191 - 0}{36}$	$BL = \frac{191}{36}$

Hodnota	4,64	5,31	5,31
---------	------	------	------

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

Společnost	Krátkodobý finanční majetek	Zásoby	Oběžná aktiva bez zásob	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky
MAMEST, s.r.o.	36	0	2 024	2 024	1 326

MAMEST, s.r.o.	Okamžitá likvidita (OL)	Pohotovostní likvidita (PL)	Běžná likvidita (BL)
Výpočet	OL = 36/1 326	PL = (2 024-0)/ 1 326	BL = 2 024/ 1 326
Hodnota	0,03	1,53	1,53

Analýza likvidity MAMEST k 31. 12. 2014 (v tis. Kč):

Společnost	Krátkodobý finanční majetek	Zásoby	Oběžná aktiva bez zásob	Oběžná aktiva	Krátkodobé závazky
MAMEST, s.r.o.	484	0	14 077	14 077	17 066

MAMEST, s.r.o.	Okamžitá likvidita (OL)	Pohotovostní likvidita (PL)	Běžná likvidita (BL)
Výpočet	OL = 484/17 066	PL = (14 077-0)/ 17 066	BL = 14 077/ 17 066
Hodnota	0,03	0,82	0,82

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 (v tis. Kč)	Úroková sazba	Splatnost	Zůstatek k 30. 6. 2016
MS Sokolovská, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	520 000	3M Pribor + 2,85 % p.a.	31. 3. 2020	82 800
MS Zet4, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	330 900	3M Pribor + 2,85 % p.a.	30. 6. 2018	226 997

Společnost	Věřitel	Výše (v tis. Kč)	Úroková sazba	Splatnost	Zůstatek k 30. 6. 2016
M.S. Vinořská, s.r.o.	Artesa, spořitelní družstvo	155 000	6,5 % p.a. (od 1. 12. 2015)	31. 12. 2017	113 022
KOMBUL House s.r.o.	Waldviertler Sparkasse Bank AG	100 900	3M Pribor + 3,1 % p.a.	1. 7. 2019	81 943
M.S. Panorama, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	591 000	1M Pribor + 2,85 % p.a.	31. 12. 2018	485 102
	Česká spořitelna, a.s.	265 000	3M Pribor + 2,85 % p.a.	31. 12. 2018	101 571
M.S. Vídeňská, s.r.o.	Oberbank AG pobočka Česká republika	68 000	3M Pribor + 2,5 % p.a.	30. 6. 2030	63 466
	Oberbank AG pobočka Česká republika	15 000	3M Pribor + 2,5 % p.a.	30. 6. 2017	15 000
Moravská stavební – INVEST, a.s.	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	81 500	10 % p.a.	31. 3. 2018	42 066
	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	110 098	10 % p.a.	31. 12. 2018	104 098
	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	19 000	1Y Pribor + 8,5 % p.a. (min 9 % p.a.)	31. 3. 2018	17 000
	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	88 000	10 % p.a.	30. 6. 2018	87 000
M.S. Karlínská, s.r.o.	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	44 000	9,24 % p.a.	30. 6. 2017	44 000

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 změn tržních 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 ohrožit tak schopnost Emitenta splatit dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.

1.1.6 Riziko spojené s ovládáním 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 ovládání 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 jakéhokoli 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 96 % tržeb z prodeje vlastních výrobků a služeb je k datu 31. 7. 2016 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 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 je od roku 2012 v účinnosti novela Insolvenčního zákona zaměřená proti šikanózním insolvenčním návrhům, která zakotvuje 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 vydání 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 tohoto 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 potencionálních 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. Toto riziko se snaží Skupina Emitenta eliminovat tím, že investuje do kvalitních projektů v dobrých a vhodných lokalitách v Praze a Brně.

1.3.6 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.

1.3.7 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 navýšování rozpočtu může vznikat 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.

1.3.8 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:

1.3.8.1 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.

1.3.8.2 Riziko realizace zajištění financování

S ohledem na tržní praxi lze předpokládat, že financující subjekt 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.

1.3.9 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 realizaci 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.

1.3.10 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.⁶ 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.

1.3.11 Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena s několika stavebními 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.

1.3.12 Specifická rizika ve vztahu k projektu Karolina Plaza 2

Zahájení výstavby projektu Karolina Plaza 2, jehož nositelem je M.S. Karlínská, s.r.o. (MSK), by mělo být zahájeno v roce 2017 a jeho postupné dokončení je plánováno na rok 2018. Vzhledem k tomu, že projekt k Datu emise nenese potřebné stavební povolení, mohly by komplikace spojené s neobdržáním tohoto stavebního povolení způsobit zdržení stavby a realizace výnosů z projektu, což může mít zprostředkovaný negativní vliv na Emitenta, který má v rámci projektu Karolina Plaza 2 působit jako generální dodavatel a dodávat MSK další služby na základě příkazní smlouvy.

1.3.13 Specifická rizika ve vztahu k projektu Jundrov IV

MAMEST, s.r.o. (MAMEST) vlastní k Datu emise převážnou část pozemků, na nichž má být realizován projekt Jundrov IV. Na zbylou část pozemků má uzavřené smlouvy o budoucí kupní smlouvě, na jejichž základě má MAMEST právo tyto pozemky koupit. Tyto pozemky budou MAMEST prodány v okamžiku udělení územního rozhodnutí. V této souvislosti existuje riziko, že osoby, které uzavřely se společností MAMEST tyto smlouvy o smlouvě budoucí kupní nebudou jednat v souladu s těmito smlouvami a společnost MAMEST tudíž nebude schopna zaručit, že tyto osoby dodrží závazky vyplývající ze smluv o smlouvách budoucích kupních a zmíněné pozemky MAMEST prodají, což může mít zprostředkovaný negativní vliv na Emitenta, který má v rámci projektu Jundrov IV působit jako generální dodavatel a dodávat MAMEST další služby na základě příkazní smlouvy.

Zároveň následné zahájení výstavby projektu Jundrov IV je spojeno s nutností získat stavební povolení, které k Datu Emise nebylo uděleno. V důsledku případného neobdržení stavebního povolení by mohly nastat komplikace spojené se zdržením stavby.

2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K ČESKÉ REPUBLICE

a) Politické, ekonomické, právní a sociální faktory

⁶ Zdroj: http://ekonomika.idnes.cz/v-praze-se-za-ctvrtleti-povolilo-jen-28-bytu-fkj-/ekonomika.aspx?c=A160809_2264956_ekonomika_my

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.

b) 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.

c) Rizika spojená s mírou inflace, výší 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.

d) 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.

3 RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ

a) 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.

b) 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.

c) Riziko úrokové sazby z Dluhopisů

Vlastník dluhopisu, u něhož je výnos určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším Emisním kurzem, 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.

d) 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.

e) Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nevyplatí výnos Dluhopisu spočívající v rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho Emisním kurzem, přičemž hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) Rizika vyplývající ze změny práva

Právní postavení vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi se řídí českým právem platným k datu tohoto 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.

k) 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 nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2014	Zpráva auditora o ověření roční účetní závěrky společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s. k 31. 12. 2014	1-21 a 31-32	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/moravska-stavebni-invest-zprava-auditora-a-ucetni-zaverka-2014.pdf
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 nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2015	Zpráva auditora o ověření roční účetní závěrky společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s. k 31. 12. 2015	1-18 a 30-31	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/moravska-stavebni-invest-zprava-auditora-a-ucetni-zaverka-2015.pdf
Zpráva auditora a nekonsolidovaná mimořádná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 30. 6. 2016	Zpráva auditora o ověření mimořádné účetní závěrky společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s. k 30. 6. 2016	1-22	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/moravska-stavebni-invest-zprava-auditora-a-mimoradna-ucetni-zaverka-k-30-6-2016.pdf
Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 30. 6. 2016	Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka k 30. 6. 2016	1-12	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/moravska-stavebni-invest-konsolidovana-mezitimni-ucetni-zaverka-k-30-6-2016.pdf
Zpráva auditora a účetní závěrka společnosti BENOT za účetní období končící 31. 12. 2014	Zpráva auditora o ověření roční účetní závěrky společnosti BENOT spol. s.r.o. k 31. 12. 2014	1-13	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/benot-zprava-auditora-a-ucetni-zaverka-2014.pdf
Zpráva auditora a účetní závěrka společnosti BENOT za účetní období končící 31. 12. 2015	Zpráva auditora o ověření roční účetní závěrky společnosti BENOT spol. s.r.o. k 31. 12. 2015	1-13 a 16-17	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/benot-zprava-auditora-a-ucetni-zaverka-2015.pdf
Zpráva auditora a účetní závěrka společnosti MSCh za účetní období končící 31. 12. 2014	Zpráva auditora o ověření roční účetní závěrky společnosti M.S. Cholupická s.r.o. k 31. 12. 2014	1-15	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ms-cholupicka-zprava-auditora-a-ucetni-zaverka-2014.pdf

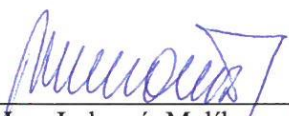
Informace o Emitentovi	Dokument	Konkrétní strany	Přesná URL adresa
Zpráva auditora a účetní závěrka společnosti MSCh za účetní období končící 31. 12. 2015	Zpráva auditora o ověření roční účetní závěrky společnosti M.S. Cholupická s.r.o. k 31. 12. 2015	1-15 a 18-19	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ms-cholupicka-zprava-auditora-a-ucetni-zaverka-2015.pdf
Auditovaná zahajovací rozvaha Emitenta k 1. 1. 2016	Zpráva o auditu – ověření zahajovací rozvahy z důvodu transformace sloučení Moravské stavební – INVEST, a.s. k 1. 1. 2016	1-20	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/moravska-stavebni-invest-zahajovaci-rozvaha-k-1-1-2016.pdf
Účetní závěrka MSK za účetní období končící 31. 12. 2014	Účetní závěrka společnosti M.S. Karlínská, s.r.o. k 31. 12. 2014	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ms-karlinska-ucetni-zaverka-2014.pdf
Zpráva auditora a mimořádná účetní závěrka MSK za účetní období končící k 30. 6. 2015	Zpráva auditora o ověření mimořádné účetní závěrky společnosti M.S. Karlínská, s.r.o. k 30. 6. 2015	1-13	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ms-karlinska-zprava-auditora-a-mimoradna-ucetni-zaverka-k-30-6-2015.pdf
Zpráva auditora a zahajovací rozvaha MSK k 1. 7. 2015	Zpráva o auditu – ověření zahajovací rozvahy z důvodu transformace sloučení M.S. Karlínská, s.r.o. k 1. 7. 2015	1-15	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/ms-karlinska-zahajovaci-rozvaha-k-1-7-2015.pdf
Účetní závěrka MAMEST za účetní období končící 31. 12. 2014	Účetní závěrka společnosti MAMEST, s.r.o. k 31. 12. 2014	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/mamest-ucetni-zaverka-2014.pdf
Účetní závěrka MAMEST za účetní období končící 31. 12. 2015	Účetní závěrka společnosti MAMEST, s.r.o. k 31. 12. 2015	1-8	http://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/mamest-ucetni-zaverka-2015.pdf

ODPOVĚDNÁ OSOBA

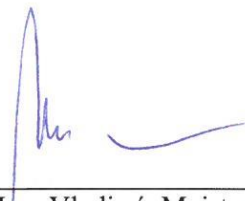
Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost Moravská stavební - INVEST, a.s., IČO: 255 44 756, se sídlem na adrese Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 2788. Emitent 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 datované 21. 9. 2016 („**Příkazní smlouva**“), společnost Conseq Investment Management, a. s. 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 18. 10. 2016 do 31. 5. 2017 (dále jen „**Lhůta pro veřejné nabízení**“). Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Vedoucím manažerem bude probíhat v první fázi před Datem emise od 18. 10. 2016 do 25. 11. 2016 (včetně), tj. 3 pracovní dny před Datem emise. 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 26. 11. 2016 do 31. 5. 2017. 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 320 000 000 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 tohoto 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 76,5 % jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Během druhé fáze veřejné nabídky probíhající od 26. 11. 2016 do 31. 5. 2017 Vedoucí manažer obstará k datu vydání příslušné tranše upsání Dluhopisů za účelem uspokojení závazných objednávek koncových investorů učiněných po datu 25. 11. 2016; 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 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, 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 Diskontovanou hodnotu 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 tohoto 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 nařízeními 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 320 000 000 Kč, s výnosem určeným na bázi diskontu, splatné v roce 2021 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**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 5. 10. 2016. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003515108. Název Dluhopisu je MS-INVEST 0,00/21.

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. 2016/120931/CNB/570 ze dne 17. 10. 2016, které nabylo právní moci dne 18. 10. 2016, 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 05 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, vložka B, oddíl 7153 („**Administrátor**“). 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 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, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 1 Kč. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 320 000 000 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 KURZ, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 1. 12. 2016 („**Datum emise**“). Dluhopisy budou upisovány od 18. 10. 2016 do 31. 5. 2017 („**Lhůta pro upisování**“).

2.2 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 320 000 000 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 Emisních podmínek, a zpřístupní ji stejným způsobem jako Emisní podmínky (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování**“). Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) během Lhůty pro upisování, resp. 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 Emisní kurs, Diskontní sazba, Diskontovaná hodnota

Emisní kurs k Datu emise všech Dluhopisů tedy činí 0,765 Kč za jeden Dluhopis („**Úvodní Emisní kurs**“).

Emisní kurs jakýchkoli Dluhopisů vydaných během Lhůty pro upisování po Datu emise bude vždy určen Vedoucím manažerem tak, aby odpovídal Diskontované hodnotě k datu vydání jednotlivých Dluhopisů („**Emisní kurs**“).

V těchto Emisních podmínkách:

„**Diskontní sazba**“ znamená takovou úrokovou sazbu, při které by se diskontovaná hodnota jmenovité hodnoty ode Dne konečné splatnosti k Datu emise rovnala Úvodnímu Emisnímu kursu (tj. sazbu ve výši úrokové sazby, kterou by bylo třeba použít na úročení Úvodního Emisního kursu od Data emise tak, aby se ke Dni konečné splatnosti Dluhopisů rovnala jmenovité hodnotě Dluhopisu) zaokrouhlenou dolů na tři desetinná místa, a

„**Diskontovaná hodnota**“ znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou ode Dne konečné splatnosti Dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá,

přičemž v případech, kdy jde o výpočet pouze nebo také za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušné úrokové konvence uvedené v článku 4.3 (*Konvence pro výpočet úroku*) těchto Emisních podmínek.

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 VÝNOS DLUHOPISU

4.1 Povaha Dluhopisu

S Dluhopisy je spojeno právo na splacení dlužné částky, která odpovídá (i) ke Dni konečné splatnosti jejich jmenovité hodnotě a (ii) k jakémukoli Dni předčasné splatnosti jejich Diskontované hodnotě. Dluhopisy tedy nebudou úročeny. Výnos Dluhopisu bude spočívat v rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu, případně jeho Diskontovanou hodnotou, a jeho Emisním kursem.

4.2 Úročení v případě prodlení Emitenta

Jestliže bude Emitent v prodlení se splacením jmenovité hodnoty nebo se splacením Diskontované hodnoty, bude takový dluh Emitenta úročen úrokem z prodlení ve výši 8 % p.a.

4.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úroku příslušejícího k Dluhopisům a Diskontované hodnoty za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 365 (tři sta šedesát pět) dní, avšak vychází se ze skutečně uplynulého počtu dní v daném období - ACT/365.

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), (dále jen „**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 dále jen „**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 1. 12. 2021 („**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

6.2 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn, nikoli však povinen, Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých Vlastníků dluhopisů za cenu ve výši Upravené hodnoty ke dni podání žádosti o odkup nebo za cenu pro Vlastníka dluhopisů výhodnější.

„**Upravenou hodnotou**“ se rozumí jmenovitá hodnota Dluhopisu diskontovaná sazbou, která se stanoví jako lineární interpolace sazeb úrokových swapů (IRS) nejbližší kratší a nejbližší delší splatnosti, než je zbytková splatnost Dluhopisů, kotovaných na mezibankovním trhu ke dni podání žádosti o odkup, zvýšenou o marži ve výši 512 bps (bazických bodů). 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 jednotlivé Dluhopisy předčasně splatit k jím v takovém rozhodnutí určenému dnu (dále také jen „**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 jednotlivé Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4. V takovém případě vzniká všem vlastníkům vydaných a nesplacených Dluhopisů právo na výplatu Diskontované hodnoty 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 přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Emisních podmínek.

7 PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo Diskontovanou hodnotu výlučně v Kč, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota 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, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, 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 dle těchto Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty bude Emitentem prováděno prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen „**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 vyplatí jmenovitou hodnotu nebo Diskontovanou hodnotu 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**“).

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

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 Diskontované hodnoty nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení Diskontované hodnoty.

„**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, 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 splacení Diskontované hodnoty**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení Diskontované hodnoty 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 Emisních podmínek) nebo v jiné písemné instrukci, kterou doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty (taková instrukce dále jen jako „**Instrukce**“). Není-li

takový účet v Žádosti (jak je tento pojem definován níže) uveden nebo nebyla-li Administrátorovi doručena včas řádná Instrukce podle předchozí věty a má-li Oprávněná osoba ke dni příslušné platby uzavřenu 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 se svým klientem.

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) odepsána z bankovního účtu Administrátora, jedná-li se o jinou platbu než uvedenou v bodě i). Pokud kterákoliv Oprávněná osoba neuvedla v Žádosti (jak je tento pojem definován níže) řádně číslo účtu nebo pokud nedodala Administrátorovi včas řádnou Instrukci a nemá-li tato Oprávněná osoba ke dni příslušné platby uzavřenu 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 (jak je tento pojem definován níže) nebo Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované podle tohoto článku 7.5, (ii) taková Žádost (jak je tento pojem definován níže) 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 první 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 Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení 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 DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NEPLNĚNÍ

9.1 Případy neplnění

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**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 kterýmkoli 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 je v úpadku, navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení („**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (B) na majetek Emitenta je příslušným orgánem prohlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení; (C) Insolvenční návrh 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 ovládnání

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 Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od té doby nepřevěde, a to v jejich Diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

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 zrušeno.

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

Administrátorem je obchodní společnost Conseq Investment Management, a.s., IČO: 264 42 671, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7153. Určená provozovna a výplatní místo („**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 zákoně 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 o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. 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**“):

- i. návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje;
- ii. 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;
- iii. 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) až f) Zákona o dluhopisech, které nejsou výslovně svěřeny do působnosti Schůze těmito Emisními podmínkami, 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. i) těchto Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. 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 oprávněn se účastnit a hlasovat na ní osoba (taková osoba dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“), která bude Vlastníkem dluhopisů na konci 7. (sedmého) kalendářního dne předcházejícího konání příslušné Schůze (dále jen „**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 poskytně 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. i) 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 zákon 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. i) 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. i) 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 písm. i) až iii) 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 vyplacení Diskontované hodnoty ve vztahu k těm Dluhopisům, 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 písm. **Error! Reference source not found.**) až iii) 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 písm. **Error! Reference source not found.**) až iii) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají („**Žadatel**“), vyplatit Diskontovanou hodnotu. 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 písm. i) až iii) 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 umisťuje 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 ve výši 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 – 7 600 000 Kč (tj. 2,25 % – 2,4 % 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 237 200 000 – 237 600 000 Kč.

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

- (i) Splacení úvěrů poskytnutých Záložnou CREDITAS,

Výše (v tis. Kč)	Splatnost	Aktuální zůstatek ⁷ (v tis. Kč)
110 800	31. 12. 2018	104 098
19 000	31. 3. 2018	17 000

- (ii) Financování a refinancování projektu Karolina Piazza 2 (úvěru poskytnutého Záložnou CREDITAS),

Výše (v tis. Kč)	Splatnost	Aktuální zůstatek ⁸ (v tis. Kč)
44 000	30. 6. 2017	44 000

- (iii) Financování projektu Jundrov IV.

Příprava projektu Jundrov IV je doposud financována zápůjčkami poskytnutými Akcionáři Emitenta a úvěry poskytnutými třetími osobami, privátními investory.

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.

⁷ Jedná se o aktuální stav čerpání a splacení k 30. 6. 2016, kdy byla Emitentem naposledy sestavena auditovaná mimořádná účetní závěrka.

⁸ Jedná se o aktuální stav čerpání a splacení k 30. 6. 2016, kdy byla Emitentem naposledy sestavena auditovaná mimořádná účetní závěrka.

INFORMACE O EMITENTOVĚ

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O EMITENTOVĚ

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 jejími 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 3 250 bytů a rodinných domů, cca 17 430 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.

16 bytových jednotek a komerční prostory polyfunkčního domu na ulici Vídeňská bylo vystavěno v letech 2004 – 2005 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.

6 bytových domů s 91 bytovými jednotkami, 10 řadových domů a komerční plochy, to vše bylo vybudováno v letech 2006 – 2011 v Brně – Bohunicích na ulici Čeňka 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, mateřskou škola, sportovní hala, hřiště, tenisové kurty, skate park, dětské hřiště, minigolf, venkovní amfiteátr a fakultní nemocnice.

V 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.

4 řadové rodinné domy byly v letech 2007 – 2009 postaveny v ulici Brigádnická v brněnské městské části Mokrý Hora. Ta se nachází na severním okraji města a díky své poloze a nízkému počtu obyvatel si zachovala vesnický charakter. Mokrý 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, v rámci kterých se realizuje 60 rodinných a 5 bytových domů, autobusová zastávka, mateřská školka a dětské hřiště. 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.

3 bytové domy se 116 bytovými jednotkami byly postaveny v letech 2009 – 2011 v pražských Cholupicích, kde žije zde 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 zdejšího jezeckého 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.

74 bytových jednotek bylo vystavěno v letech 2010 – 2012 v Praze Slovance. Jedná se o 2 samostatné objekty s 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 2010 – 2012, 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 v letech 2013 – 2015 byly v Cholupicích realizovány podsklepené rodinné domy, s podzemní garáží, ve střeše s podkrovními byty a s vlastní plynovou kotelnou. 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 zdejšího jezeckého klubu. V blízké budoucnosti bude lokalita navíc dobře dostupná pomocí linky metra D.

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 Víně 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. Víně je klidná lokalita na okraji Prahy s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností. V okolí se nachází řada míst pro relaxaci, například četnický háj se zámekem.

2.4 Aktuální situace Emitenta

V současné době má Skupina Emitenta a Propojené osoby ve výstavbě 8 projektů v Praze a Brně. Většina těchto projektů je v pokročilém stádiu výstavby. Na všech projektech je realizován vysoký stupeň předprodeje jednotek. 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. Užitná 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 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 – v Bystřici. Tato oblast je obklopena zelení a naskytuje krásný výhled na Brněnskou přehradu. V rámci II. etapy je realizována výstavba 5 bytových domů o cca 200 bytových jednotkách a 1 komerční plochy. Bytové domy budou mít 4 nadzemní podlaží a 1 či 2 podzemní podlaží. Kategorie bude 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 budou dvoupodlažní (typ L a M) nebo 3 podlažní (typ K). Dispozičně budou domy řešeny jako 4+kk, 5+kk a 6+kk. Užitná 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.

V červenci roku 2015 byla zahájena výstavba III. etapy v Praze – Cholupicích. Vyrostlo zde dalších 18 domů o dispozicích 5+kk s garáží. Užitná 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 vznikne 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. U II. etapy je dokončení naplánováno na březen roku 2017.

V druhé etapě výstavby v Přezleticích – na severním okraji Prahy, byla v březnu 2015 zahájena výstavba 33 dvoupodlažních řadových rodinných domů. Už několik měsíců před dokončením byly téměř všechny domy prodány. Kolaudace stavby je plánována na prosinec 2016.

V bytovém domě REZIDENCE Trinity poblíž ulice Thámova a Rohanského nábřeží v Praze 8 budou vystavěny celkem tři „věže“, v nichž bude 107 bytových jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk s terasami na střeše. Výstavba byla zahájena v červnu 2015, dokončení je naplánováno na prosinec 2016. Užitná plocha bytů je v rozmezí 27 – 179 m². Všechny byty mají balkon, terasu nebo předzahrádku. Několik měsíců před dokončením je již prodáno více než 85 % bytů.

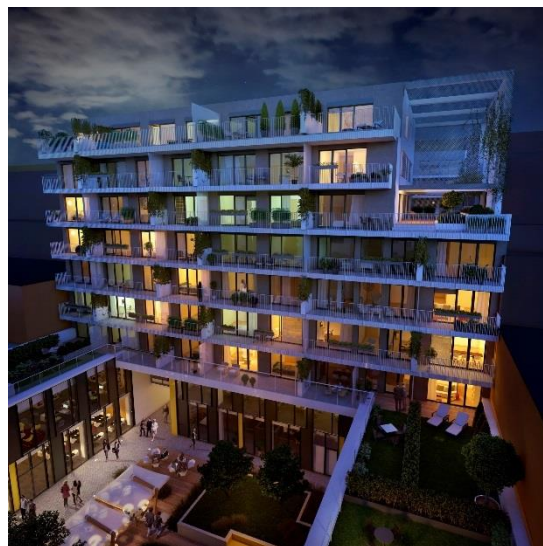


Foto: Karolina Plaza

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



Foto: REZIDENCE Trinity

2.5 Nesplacené úvěry Emitenta

Emitent k datu Prospektu má následující doposud nesplacené úvěry:

Společnost	Úvěrující banka	Výše (v tis. Kč)	Splatnost	Aktuální zůstatek ⁹ (v tis. Kč)
Moravská stavební – INVEST, a.s.	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	81 500	31. 3. 2018	42 066
Moravská stavební – INVEST, a.s.	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	110 800	31. 12. 2018	104 098
Moravská stavební – INVEST, a.s.	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	19 000	31. 3. 2018	17 000
Moravská stavební – INVEST, a.s.	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	88 000	30. 6. 2018	87 000

Úvěr ve výši 110 800 000 Kč poskytnutý Záložnou CREDITAS, spořitelní družstvo, a 19 000 000 Kč taktéž poskytnutý Záložnou CREDITAS, spořitelní družstvo, plánuje Emitent refinancovat výtěžkem Emise.

⁹ Jedná se o aktuální stav čerpání a splácení k 30. 6. 2016, kdy byla Emitentem naposledy sestavena auditovaná mimořádná účetní závěrka.

Emitent k datu Prospektu nevydal žádné dluhové cenné papíry.

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 39 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 a řídící osobou ve vztahu k MSK a MAMEST.

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.

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 Emitentu 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;

- Ing. Vladimír Meister, narozen 25. 12. 1961, bytem Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6;
- Ing. Pavel Strnad, narozen 9. 8. 1952, bytem Dr. Kolaříka 3202/11, 760 01 Zlín.

Akcionáři Emitenta ovládají také následující obchodní společnosti - Propojené osoby:

Společnosti	Ing. Lubomír Malík	Ing. Vladimír Meister	Ing. Pavel Strnad
U akademie, s.r.o.	1/3	1/3	1/3
M.S. Bydlení, s.r.o.	35,0 %	35,0 %	30,0 %
Moravská stavební, a.s.	33,3 %	33,3 %	33,3 %
Moravská stavební - REAL, a.s.	50 %	50 %	-
M.S. Nehvizdská, s.r.o.	1/3	1/3	1/3
M.S. Blanenská, s.r.o.	1/6	1/6	1/6
MS Sokolovská, s.r.o.	17,0 %	17,0 %	-
MS Zet4, s.r.o.	17,0 %	17,0 %	-
M.S. Vinořská, s.r.o.	50,0 %	50,0 %	-
KOMBUL House s.r.o.	50,0 %	50,0 %	-
M.S. Panorama, s.r.o.	cca 15,0 % (23110/154067)	cca 15,0 % (23110/154067)	-
M.S. Ivanovická, a.s.	33,3 %	33,3 %	-
MEMAX s.r.o.	50,0 %	50,0 %	-
M.S. Vídeňská, s.r.o.	50,0 %	50,0 %	-
T.I.C.UH, a.s.	100,0 %	-	-

příčemž v případě obchodní společnosti:

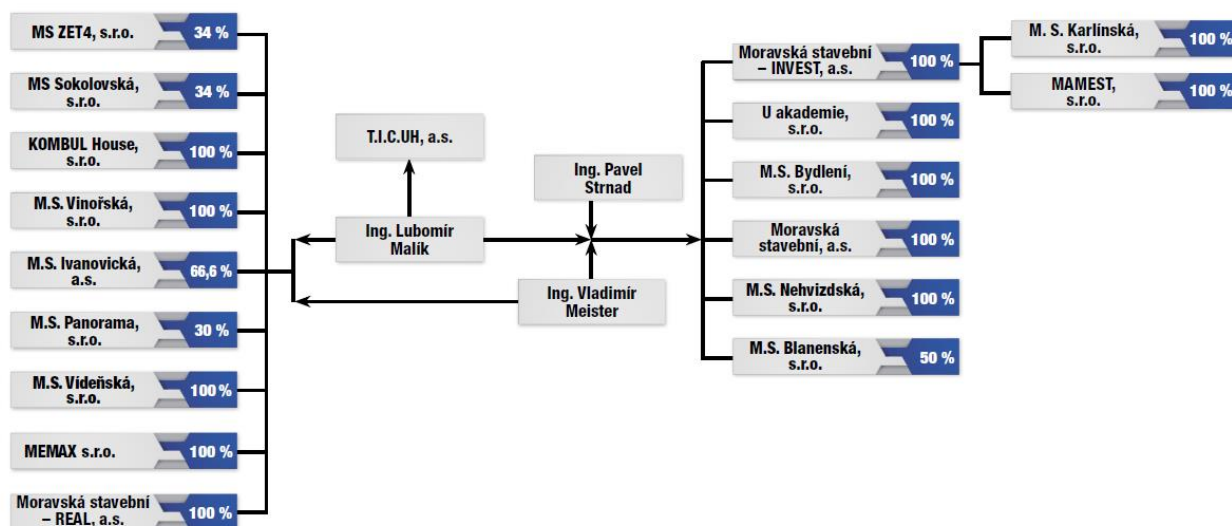
- **MS Sokolovská, s.r.o.** jedná Ing. Lubomír Malík a Ing. Vladimír Meister ve shodě společně s Ing. Zdeňkem Popem, narozeným 10. 2. 1959, bytem Jižní 1700, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště (dále jen „**Ing. Zdeněk Pop**“), jenž vlastní podíl na základním kapitálu této společnosti a hlasovacích právech ve výši 17 %, což v součtu s podíly ve vlastnictví Ing. Lubomíra Malíka a Ing. Vladimíra Meistera představuje 51% podíl. S ostatními společníky této 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;
- **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 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 společnosti, obchodní Espumil s.r.o., která v této 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.*¹⁰, 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 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);

¹⁰ 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.

- **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, přičemž jakákoli písemná dohoda o výkonu hlasovacích práv ani jiná obdobná smlouva nebyla uzavřena;

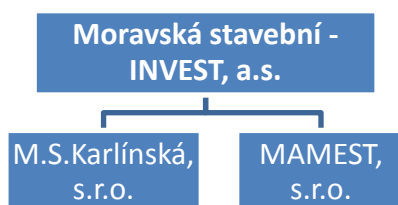
a v případě ostatních obchodních společností uvedených v tabulce Ing. Lubomír Malík, Ing. Vladimír Meister a Ing. Pavel Strnad coby společníci (akcionáři) jednají ve vzájemné shodě za účelem ovládnutí těchto obchodních společností.

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



4.2 Přímá majetková účast Emitenta v jiných obchodních společnostech

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



(a) 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 Q1 2017 a dokončení se plánuje na Q4 2018.

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.

Bankovní financování k datu Prospektu:

Druh zdroje	Poskytovatel	Výše (v tis. Kč)	Úroková sazba	Splatnost
Úvěr	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	44 000	9,24 % p.a.	30. 6. 2017

Tento úvěr bude refinancován z výtěžku Emise.

Tento úvěr je zajištěn zástavním právem k nemovitým věcem, který byl zřízen smlouvou o zřízení zástavního práva k nemovitým věcem č. ZN-113378201522 uzavřené dne 25. 4. 2016 mezi MSK a poskytovatelem úvěru, Záložnou CREDITAS, spořitelní družstvo, a to k pozemku parc. č. 448 o výměře 1519 m², druh pozemku ostatní plocha, pozemku parc. č. 449/2 o výměře 766 m², druh pozemku ostatní plocha a pozemku parc. č. 453/2 o výměře 63 m², druh pozemku ostatní plocha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1112 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Karlín, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Tento úvěr je dále zajištěn zástavním právem k podílu společnosti MSK, který vlastní Emitent.

Základní finanční informace:

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (AKTIVA)						
AKTIVA		M.S. Karlínská, s.r.o.	k 1. 7. 2015	k 30. 6. 2015	k 31. 12. 2014	k 31. 12. 2013
(tis. CZK)			Netto	Netto	Netto	Netto
B.		Dlouhodobý majetek	77 624	56 440	0	0
B. II.		Dlouhodobý hmotný majetek	77 624			0
B. II.	1	Pozemky	19 981			
	2	Stavby	66			
	7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4652			
	9	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	52 925			
B.III.		Dlouhodobý finanční majetek		56 440	0	0
	4	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv		21 954		
	6	Požizovaný dlouhodobý finanční majetek		34 486		
C.		Oběžná aktiva	196	164	193	184
D. I.		Časové rozlišení	1			2
Aktiva celkem			77 821	56 605	193	
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (PASIVA)						
PASIVA		M.S. Karlínská, s.r.o.	k 1. 7. 2015	k 30. 6. 2015	k 31. 12. 2014	k 31. 12. 2013
(tis. CZK)						
A.		Vlastní kapitál	11 256	150	157	185

A. I.		Základní kapitál	2 200	200	200	200
A. II.		Kapitálové fondy	9 173		0	0
A. II.	2	Ostatní kapitálové fondy	9 173			
A. III.		Fondy ze zisku	21			
A. IV.		Výsledek hospodaření minulých let	-124	-43	-15	-18
A. V.		Výsledek hospodaření běžného účetního období	-14	-7	-28	3
B.		Cizí zdroje	66 565	56 455	36	1
B. II.		Dlouhodobé závazky	10 527	418	0	0
	9	Jiné závazky	471	418		
	10	Odložený daňový závazek	10 056			
B. III.		Krátkodobé závazky	38	37	36	1
B. IV.		Bankovní úvěry a výpomoci	56 000	56 000	0	0
B. IV.	1	Bankovní úvěry dlouhodobé	44 000	44 000		
	3	Krátkodobé finanční výpomoci	12 000	12 000		
Pasiva celkem			77 821	56 605	193	186
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY						
(tis. CZK)		M.S. Karlínská, s.r.o.	od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2015	od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014	od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013	
II.		Výkony		10	10	
II.	1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb		10	10	
B.		Výkonová spotřeba	7	38	4	
+		Přidaná hodnota	-7	-28	6	
D.		Daně a poplatky			3	
*		Provozní výsledek hospodaření	-7	-28	3	
**		Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-7	-28	3	
****		Výsledek hospodaření za účetní období	-7	-28	3	
		Výsledek hospodaření před zdaněním	-7	-28	3	

(b) 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 vyrostle také v lokalitě Brno – Jundrov a bude napojen na novou ulici Prašnice, v klidném prostředí obklopeném lesy a řekou Svratkou.

Zahájení výstavby se předpokládá v Q2 2017 a dokončení celého projektu se očekává v Q3 2018.

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.

Základní finanční informace:

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (AKTIVA)						
AKTIVA		MAMEST, s.r.o.	k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014	k 31. 12. 2013	
(tis. CZK)			Netto	Netto	Netto	
B.		Dlouhodobý majetek	29 667	53 813	163 849	
B. II.		Dlouhodobý hmotný majetek	29 667	53 813	163 849	
B. II.	1	Pozemky	27 767	30 939	45 776	
	2	Stavby		22 474	79 659	
	7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek			38 314	
	8	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	1 900	400	100	
C.		Oběžná aktiva	2 024	14 078	42 190	
C. III.		Krátkodobé pohledávky	1 988	13 594	10 704	
C. III.	1	Pohledávky z obchodních vztahů	1 863	1 295	7 973	
	6	Stát – daňové pohledávky	62	322		
	7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	39	63		
	8	Dohadné účty aktivní		11 890		
	9	Jiné pohledávky	24	24	2 731	
C. IV.		Krátkodobý finanční majetek	36	484	31 486	
D. I.		Časové rozlišení				
Aktiva celkem			31 691	67 891	206 039	
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (PASIVA)						
PASIVA		MAMEST, s.r.o.	k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014	k 31. 12. 2013	
(tis. CZK)						
A.		Vlastní kapitál	8 720	10 725	10 026	
A. I.		Základní kapitál	200	200	200	
A. I.	1	Základní kapitál	200	200	200	
A. III.		Fondy ze zisku	20	20	20	
A. IV.		Výsledek hospodaření minulých let	10 505	9 806	9 074	
A. V.		Výsledek hospodaření běžného účetního období	-2 005	699	732	
B.		Cizí zdroje	22 971	57 166	196 013	
B. II.		Dlouhodobé závazky	18 783	39 854	58 304	
	9	Jiné závazky	18 783	39 854	58 304	
B. III.		Krátkodobé závazky	1 326	17 066	26 737	
B. III.	1	Závazky z obchodních vztahů	337	333	7 446	
	7	Stát - daňové závazky a dotace	920	165	1 348	
	8	Krátkodobé přijaté zálohy	67	16 568	17 943	
B. IV.		Bankovní úvěry a výpomoci	2 862	246	110 972	
B. IV.	1	Bankovní úvěry dlouhodobé			110 933	
	3	Krátkodobé finanční výpomoci	2 862	246	39	
Pasiva celkem			31 691	67 891	206 039	
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY						
(tis. CZK)	MAMEST, s.r.o.		k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014	k 31. 12. 2013	

A. II.	Výkony	0	4	106
B.	Výkonová spotřeba	241	411	89
+	Přidaná hodnota	-241	-407	17
D.	Daně a poplatky	2 927	251	81
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	27 842	123 237	18 294
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	25 647	117 772	17 336
IV.	Ostatní provozní výnosy	38		
H.	Ostatní provozní náklady	972	23	94
*	Provozní výsledek hospodaření	-1 907	4 784	800
X.	Výnosové úroky		16	83
N.	Nákladové úroky	82	3 787	3
O.	Ostatní finanční náklady	16	149	10
*	Finanční výsledek hospodaření	-98	-3 920	70
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost		165	138
**	Výsledek hospodaření za běžnou činnost	-2 005	699	732
****	Výsledek hospodaření za účetní období	-2 005	699	732
	Výsledek hospodaření před zdaněním	-2 005	864	870

4.3 Závislost Emitenta

Emitent podniká jako řídící osoba v rámci koncernové struktury prostřednictvím MSK a MAMEST v oblasti výstavby a prodeje nemovitých věcí a jeho hospodářské výsledky nejsou k datu Prospektu zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích těchto obchodních společností, protože k datu Prospektu tyto dvě 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

Česká ekonomika pokračovala v loňském roce v rychlém růstu, který byl podporován uvolněními měnovými podmínkami, výrazným zvýšením vládních investic, růstem zahraniční poptávky a nízkými cenami ropy. Podle prognózy ČNB letos dynamika HDP i přes další snížení cen ropy ztlačí na 2,2 %, neboť se projeví propad vládních investic financovaných z evropských fondů.

V příštím roce hospodářský růst dále trochu zvolní na 2,4 %¹¹. Postupně se bude zvyšovat tempo růstu nominálního disponibilního důchodu až k úrovni 5 %, což je důležitý ukazatel z hlediska vývoje spotřeby i investic. Nejvýrazněji se na tom bude i nadále podílet objem mezd a platů v návaznosti na pokračující růst mezd i zaměstnanosti. Postupně se začnou zvyšovat rovněž příspěvky plynoucí z příjmů podnikatelů.

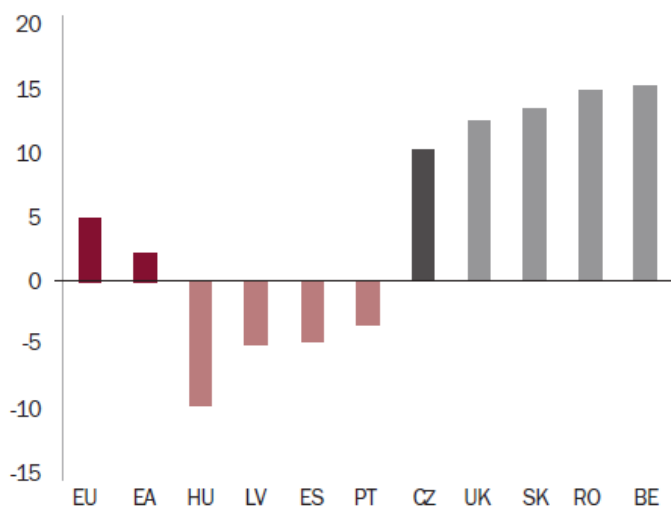
Celková i měnověpolitická inflace se v loňském roce snížily k nule a nadále se tak nacházely výrazně pod cílem ČNB. Zvýšená ekonomická aktivita a zrychlující dynamika mezd budou působit na zvyšování nákladů a návazně i spotřebitelských cen. Aktuálně výrazně protiinflační působení dovozních cen se zmírní. Celková i měnověpolitická inflace se podle lednové prognózy ČNB zvýší a v roce 2017 dosáhnou 2 %¹² cíle.

Prognóza dále předpokládá stabilitu tržních úrokových sazeb do konce roku 2016 na stávající velmi nízké úrovni, která odráží ponechání měnověpolitické sazby (14denní repo sazba) na technické nule. V roce 2017 je s prognózou konzistentní nárůst tržních úrokových sazeb. Kurz koruny by se měl v letošním roce pohybovat na obdobné úrovni jako v průběhu minulého roku; ta je mírně slabší než vyhlášená hladina asymetrického kurzového závazku 27 CZK/EUR. Prognóza zároveň předpokládá používání kurzu jako nástroje měnové politiky do konce roku 2016. Do této doby by mělo dojít k dostatečnému obnovení domácích inflačních tlaků v důsledku oživení ekonomiky a růstu mezd; to by mělo následně umožnit návrat do standardního režimu měnové politiky.

Výnosy českých státních dluhopisů se v loňském roce pohybovaly na historicky nejnižších úrovních ve všech splatnostech, přičemž v kratších splatnostech dosahovaly záporných hodnot. To se promítlo i do úrokových sazeb z nových úvěrů, které se u úvěrů nefinančním podnikům a u hypotečních úvěrů snížily ke konci roku k úrovni 2,3 % (u úvěrů domácnostem na bydlení k úrovni kolem 2,5 %). S ohledem na stávající a očekávaný vývoj v globálním měnovém prostředí lze předpokládat, že výnosy státních dluhopisů a úrokové sazby z úvěrů zůstanou na velmi nízkých úrovních déle, než se dosud předpokládalo. Nelze ani vyloučit jejich další pokles.

Na začátku roku 2015 činil meziroční růst stavu existujících hypotečních úvěrů 6,8 %, na konci roku již 8,8 % (roční průměr byl 7,6 %). Růst úvěrů na bydlení v české ekonomice je jedním z nejrychlejších v EU (graf 1).

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 2015

¹¹ Zdroj: Makroekonomická predikce - červenec 2016 MFCR - oddělení 3704 - Makroekonomické predikce a strukturální politika, vydáno 29.7.2016 ve 14:00. Dostupné na: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2016/makroekonomicka-predikce-cervenec-2016-25705>.

¹² Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana.21.

¹³ Zdroj: ECB, výpočty ČNB, Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 20

Měsíční objemy nově poskytnutých hypotečních úvěrů byly v loňském roce při nízkých úrokových sazbách nejvyšší za posledních jedenáct let, přičemž k růstu nejvýrazněji přispívaly reálně nové hypoteční úvěry. Jejich podíl na celkových nových hypotečních úvěrech se v loňském roce mírně zvýšil. Meziroční růst nově poskytnutých hypotečních úvěrů byl v jednotlivých měsících velmi proměnlivý; za celý rok 2015 se meziročně zvyšovaly v průměru o 32 %, přičemž meziroční růst se postupně zrychloval. K určitému zpomalení dynamiky došlo až v lednu 2016. Dominance delších fixací u nových úvěrů na bydlení nicméně přispívá k poměrně nízké citlivosti domácností na vývoj úrokových sazeb.

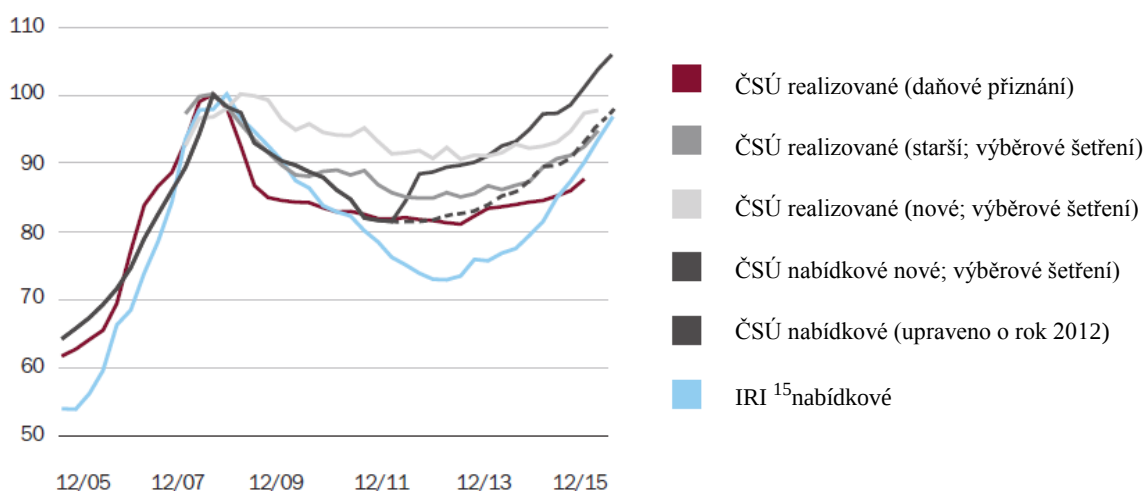
ČNB ve Zprávě o finanční stabilitě 2014/2015 zdůraznila, že kombinace ekonomického oživení v Evropě a silně uvolněných měnových politik při dostatku bilanční likvidity úvěrových institucí vytváří podmínky pro přijímání zvýšených rizik nebo jejich podceňování. Častým zdrojem systémového rizika jsou bankovní úvěry na pořízení nemovitostí, které mohou podporovat rozvoj spirály mezi růstem cen nemovitostí a růstem úvěrů sloužících k financování jejich nákupu.

Zvýšená dostupnost úvěrů na financování nákupu nemovitostí vede k růstu jejich cen, což dále podporuje růst úvěrů (roste průměrná částka nového úvěru a zvyšuje se zájem o úvěry na financování nákupu nemovitostí jako investice). Proto ČNB v červnu 2015 zavedla sadu preventivních doporučení pro úvěrové instituce poskytující úvěry zajištěné rezidenční nemovitostí.

6.2 Trh nemovitostí v České republice

V roce 2015 pokračovalo oživování růstu cen bytů z předchozího roku (grafy 2 a 3). Dělo se tak na základě vyšší ekonomické aktivity, souvisejícího zlepšování situace na trhu práce a uvolněné úrokové i neúrokové složky úvěrových standardů úvěrů na bydlení. Všechny sledované cenové indexy rostly, naprostá většina z nich pak zaznamenala nejvyšší tempa růstu od počátku roku 2009, tedy za posledních sedm let.

Graf 2 – Ceny bytů v Praze (maximum=100) ¹⁴



Pozn.: Maximum většinou v Q3 2008

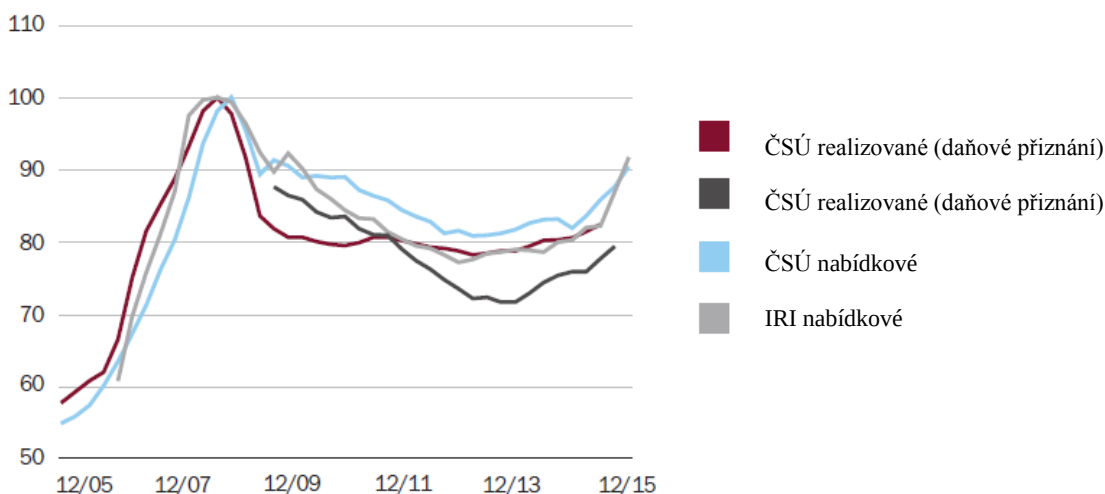
Zrychlování růstu cen bylo v roce 2015 v zásadě plošné jak pro různé typy cenových indexů (nabídkové ceny oproti realizovaným cenám), tak pro různé regiony (Praha oproti zbytku ČR). Z dat je pouze patrný poněkud vyšší růst nabídkových cen oproti cenám realizovaným a opožděnější nárůst cen bytů v ČR v porovnání s metropolí.

Graf 3 – Ceny bytů ve zbytku ČR (maximum=100) ¹⁶

¹⁴ Zdroj: ECB, výpočty ČNB, Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 23

¹⁵ IRI – Institut Regionálních Informací - <http://www.iri.name/>

¹⁶ Zdroj: ECB, výpočty ČNB, Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 24



Pozn.: U realizovaných cen z výběrových šetření data dostupná až od Q3 2012, řada navázána na průměr ostatních cen.

I přes zrychlující dynamiku cen bytů se jejich úroveň stále nachází o 3 – 17 % pod jejich maximy z období před propuknutím finanční krize (grafy 2 a 3)¹⁷. Platí, že ceny v ČR mimo Prahu se oproti cenám v hlavním městě pohybují v porovnání s předchozími maximy na nižších úrovních, obdobně tak realizované ceny oproti cenám nabídkovým. Realizované ceny z daňových přiznání za ČR celkem, které vstupují do vyhodnocování rovnovážnosti cen nemovitostí¹⁸, se tak v polovině roku pohybovaly 15,8 % pod svými maximy. Vzhledem k této úrovni cen a vzhledem k tomu, že poslední nárůsty cen nemovitostí byly v podstatě v souladu s vývojem jejich fundamentálních faktorů, tak byly v polovině roku 2015 ceny nemovitostí podle odhadů ČNB pouze mírně nadhodnocené o cca 1,5 %.

6.3 Rezidenční trh nemovitostí v České republice

Trh s bydlením je v ČR stabilní, vykazuje vyrovnanou poptávku i nabídku u nájemního i vlastnického bydlení. Trh měl po celý rok 2015 růstový trend. Cenově rostly všechny segmenty – nejvíce byty (+5,8 %), pozemky (+3,3 %), rodinné domy (+1,9 %). Nabídka starších nemovitostí byla dostatečná, u novostaveb bytů v Praze se koncem roku začala mírně snižovat. Poptávku táhly pozitivní faktory (nízké úrokové sazby, optimistická nálada na trhu a dobrý ekonomický vývoj). Nabídku tvoří převážně starší nemovitosti; nové byty se staví a prodávají v řádu tisíců ročně pouze v Praze a Brně. Výstavba nových bytů je nedostatečná, pomalu se také renovuje zastaralý bytový fond (cca 10 tis. jednotek/rok). Bytový fond v ČR patří k nejstarším a dosahuje v průměru 53 let. Úrokové sazby u úvěrů na bydlení jsou velmi nízké, podporují poptávku a mírně tlačí na ceny vzhůru. Trhu v nejbližší době nehrozí přehřátí, ceny nerostou živelně. Situace je spíše klidná a vyrovnaná. V Praze se uzavírá více smluv k bytům, než se aktuálně dokončuje¹⁹.

Přes 95 % realitních odborníků považuje za nejlépe fungující oblast bytového trhu segment rodinných domů, za dobře fungující považují i bytové spoluvlastnictví a z 60 % i bydlení nájemní. Přes 90 % odborníků doporučuje investice na bytovém trhu a návratnost očekávají v úrovni cca 16 let²⁰.

V ČR převládá dlouhodobě zájem o vlastnické bydlení. Levné zdroje financování, zájem o bytové investice, oživení ekonomiky i pracovního trhu měly pozitivní dopad na trh s bydlením. Průměrná úroková sazba u hypotečního úvěru se snižuje již několik let a v roce 2015 klesla i pod 2,5, respektive někdy i 2 %. Z demografického hlediska je pro bytový trh důležitý růst počtu domácností. A to přesto, že se snižuje jejich

¹⁷ Výjimkou jsou nabídkové ceny bytů dle ČSÚ pro Prahu, které jsou nyní již 5,7 % nad úrovní cen z konce roku 2008. Úroveň těchto cen však byla ovlivněna potenciálně nereprezentativními daty z první poloviny roku 2012, kdy ceny podle tohoto zdroje zaznamenaly nárůst o téměř 9 %. Ten nebyl v souladu s údaji z alternativních zdrojů o nabídkových cenách, podle kterých v tomto období ceny naopak klesaly. Po očištění o tento podezřelý růst.

¹⁸ Nejníže jsou tedy nabídkové ceny nižší oproti maximům o cca 2,5 %. Z ostatních typů cen jsou relativně nejvýše ceny nových bytů v Praze z výběrového šetření ČSÚ (2,4 % níže oproti maximu), které v průběhu finanční krize klesaly pomaleji než ceny bytů starších.

¹⁹ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 26,

²⁰ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 26,.

velikosti, resp. počet členů. Ve městech se tak zvyšuje zájem spíše o menší byty. Průměrná hospodařící domácnost má cca 2,3 člena, ve velkých městech dokonce jen 2,1. Z domácností již jen 49 % tvoří úplné rodiny a 32,5 % pak jsou domácnosti jednotlivců²¹.

V posledních letech se změnila i preference mladých lidí, kteří již méně touží po vlastním bydlení. Dávají stále častěji přednost pohodlnému bydlení s rodiči či v přechodných nájmech. K tomu výrazně klesají jejich počty, což dokládá následující tabulka:

TABULKA – Demografické složení obyvatel dle odhadu ČSÚ²²

VĚK	26–30 LET	31–35 LET	36–40 LET
2010	789 000	944 000	795 000
2016	698 000	749 000	915 000
2022	605 000	695 000	735 000

Nejživější bytový trh představuje Praha. Bytová výstavba zatím však jen doplňuje bytový fond, který je potřebný vzhledem k růstu počtu obyvatel. Například v roce 2014 byl celkový přírůstek obyvatel Prahy 15 878 osob, z toho migrační saldo představovalo 13 372 obyvatel. Nejvíce obyvatel přibývá v Praze 5, 4, 9 a 3.

Celkem v Praze bydlí cca 166 tisíc cizinců. Nejvíce statistiky registrují Ukrajinců (Praha 11, 10, 8 a 9), Slováků (Praha 4, 10, 5 a 8), Rusů (Praha 5, 13 a 6) a Vietnámců (Praha 4, 11, 12 a Libuš). Výrazně méně je v Praze Číňanů, občanů USA nebo Velké Británie. Investice cizinců představují cca 10 – 15 % obchodů na pražském rezidenčním trhu²³.

Počty transakcí s bytovými nemovitostmi v posledních letech postupně rostou. Vyjma Prahy, kde představují přes 60 % všech obchodů, tvoří transakce s bydlením cca 10 – 15 % ze všech realitních obchodů. Nejvíce jich je v Praze, ale nedosahují zde v poslední době zdaleka tak vysokou dynamiku růstu jako v jiných regionech²⁴.

6.3.1 Vývoj cen rezidenčních nemovitostí v České republice

Trh vykazoval růstovou tendenci ve všech směrech. Tahounem růstu byly mimopražské lokality, ale ani Praha v růstu cen nezaostávala (zejména novostavby). Ceny nových bytů se dostaly na stejnou úroveň jako v letech 2010 až 2011 a očekáváme, že do konce roku 2016 se ceny dostanou na předkrizové hodnoty.

Z dlouhodobého hlediska (srovnání s vrcholem cen v roce 2008) se ukazuje, že pozemky dosáhly cca 10 % růstu. Segment rodinných domů je téměř na stejné úrovni.

TABULKA – Meziroční cenový vývoj²⁵

OBDOBÍ	BYTY	RODINNÉ DOMY	POZEMKY
Q4 /2015 – Q4 /2014	5,80 %	1,90 %	3,30 %

6.3.2 Vývoj rezidenčního trhu s novými byty v Praze

Rok 2015 patřil z pohledu pražského rezidenčního trhu k rekordním. Uzavřelo se okolo 7 000 smluv k novým bytům. Nejvyšší dynamika prodeje byla charakteristická pro první a čtvrté čtvrtletí, kdy se uzavřelo 1 850, resp. 1 750, smluv k novým bytům. V loňském roce bylo zahájeno přes 50 developerských projektů s více než 4 200 plánovanými byty.

²¹ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 26, asociace ATIN. Central Europe Holding a.s.

²² Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 26,

²³ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 27

²⁴ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 27

²⁵ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 27

Došlo k meziročnímu propadu zásoby dostupných nových bytů v Praze, které jsou nabízeny k prodeji, a to hned o 14 %. Tím v dalším období vzniká riziko nedostatku dostupných bytů, na čemž se podepisuje i prodávání schvalování nových projektů úřady. Nejistotu vyvolává i nepřehledný stav okolo některých zákonných norem. Příkladem jsou v této souvislosti zejména Pražské stavební předpisy.

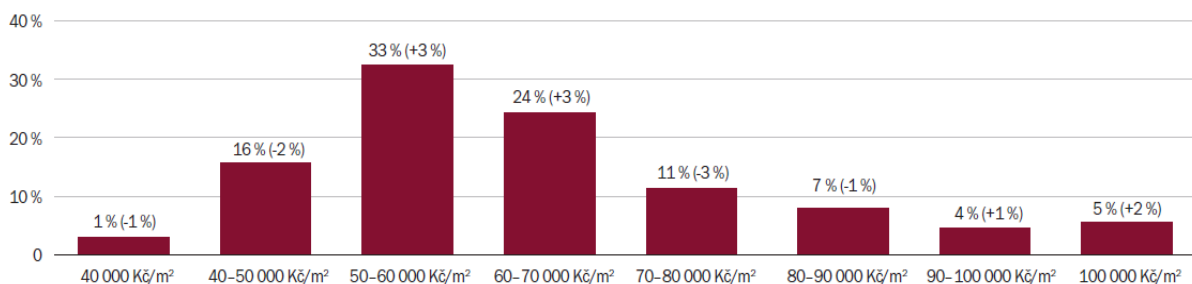
Téměř dvě třetiny všech dostupných bytů se v hlavním městě ke konci roku koncentrovaly do tří městských částí: Prahy 5, 9, a 10. Jejich podíl zde dosahoval vždy necelých 20 %. Za nimi následovala Praha 4, kde bylo 16,4 % těchto jednotek a třetí městská část s 10,9 %. Obdobný vývoj byl rovněž v roce 2014. Nejvyšší hodnota dostupných bytů byla v Praze 5, kde je vyšší podíl nadstandardních bytových projektů s relativně vyšší průměrnou cenou za čtverečný metr²⁶.

TABULKA – Meziroční cenový vývoj²⁷

MĚSTSKÁ ČÁST	DOSTUPNÉ BYTY	PRŮMĚRNÁ VÝMĚRA	PRŮMĚRNÁ CENA V KČ/M2	ODHADOVANÁ HODNOTA
Praha 9	19,50 %	80,2 m ²	58 000 Kč	5,0 mld. Kč
Praha 10	18,80 %	65,9 m ²	58 000 Kč	4,0 mld. Kč
Praha 5	17,90 %	89,5 m ²	75 800 Kč	7,0 mld. Kč
Praha 4	16,40 %	81,7 m ²	65 900 Kč	5,0 mld. Kč
Praha 3	10,90 %	72,5 m ²	62 600 Kč	3,0 mld. Kč
Praha 8	8,70 %	81,4 m ²	70 463 Kč	3,0 mld. Kč

V průběhu roku 2015 klesal podíl nejlevnějších dostupných bytů. Nejsilněji byl zastoupen segment bytů, jejichž cenová hladina se pohybovala mezi 50 a 60 tisíci korunami za m². Oproti předchozímu období se pak zvýšil podíl těch dostupných jednotek, kde byla cena mezi 60 a 70 tisíci korunami za m². Vzhledem k tomu, že se zásoba dostupných bytů na trhu snižovala, vznikne další tlak na navyšování cen. Vzroste i podíl nemovitostí, jejichž cena začíná minimálně na 50 tisících korunách za m².

GRAF – Přehled cenových segmentů dostupných bytů v Praze ke konci roku 2015²⁸



Na trhu se objevilo přes 50 projektů od více než 30 developerů. Rozumí se tím developeri, kteří na trh v daném roce uvedli minimálně jeden svůj nový projekt. Celkově tyto subjekty nabídly přes 4 000 bytových jednotek. Oproti předchozímu roku se jednalo o pokles ve výši téměř 2 000 bytů. Za zaznamenání stojí rovněž skutečnost, že se dlouhodobě počet developerů, kteří na trhu aktivně působí, spíše snižuje. Zatímco v roce 2010 jich bylo 60, poslední dva roky se jejich počet pohybuje kolem 30.

Historicky nejnižší úrokové sazby hypoték, růst ekonomiky a s tím spojená další optimistická očekávání generovaly vloni vysoký zájem kupujících. Rekordní prodeje nových bytových jednotek však byly poznamenány také tím, že jeden významný developerský projekt vykazoval prodané byty navzdory skutečnosti, že neměl platné územní rozhodnutí. Přesto byl rok 2015 z hlediska prodejů nejúspěšnějším v

²⁶ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 29

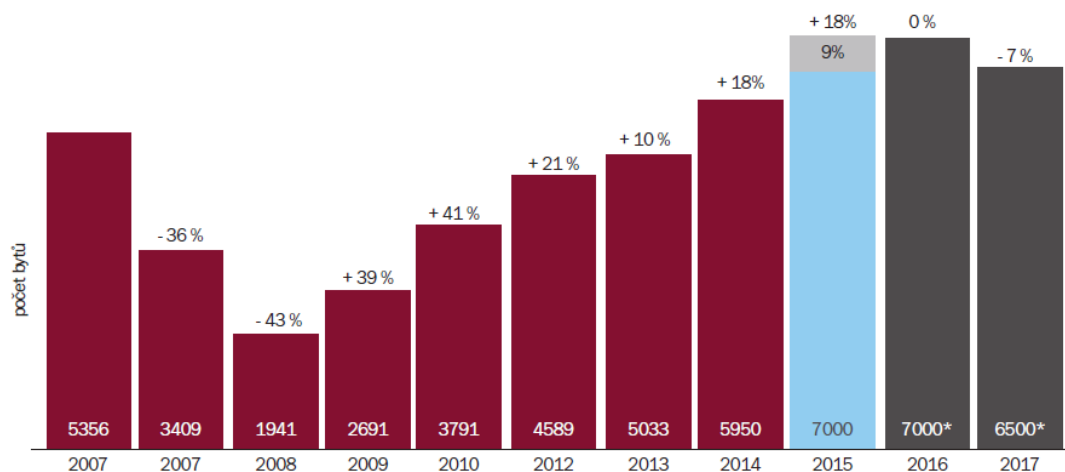
²⁷ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 29

²⁸ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 29

historii. Celkem se v Praze prodalo 7 000 jednotek. Nejvíce bytů bylo prodáno v prvním čtvrtletí – 1 850 jednotek. Ve druhém a třetím čtvrtletí to bylo po 1 700 bytech a v posledním kvartálu 1 750 jednotek.

Prodeje bytů rostou už šestým rokem v řadě. Celkově trh v minulém roce posílil o 18 procent. Hodnota všech prodaných jednotek činila necelých 28 miliard korun, což je o 6 miliard (27 %) více než v roce 2014. Pro rok 2016 se očekává obdobný počet prodaných bytových jednotek jako vlani²⁹.

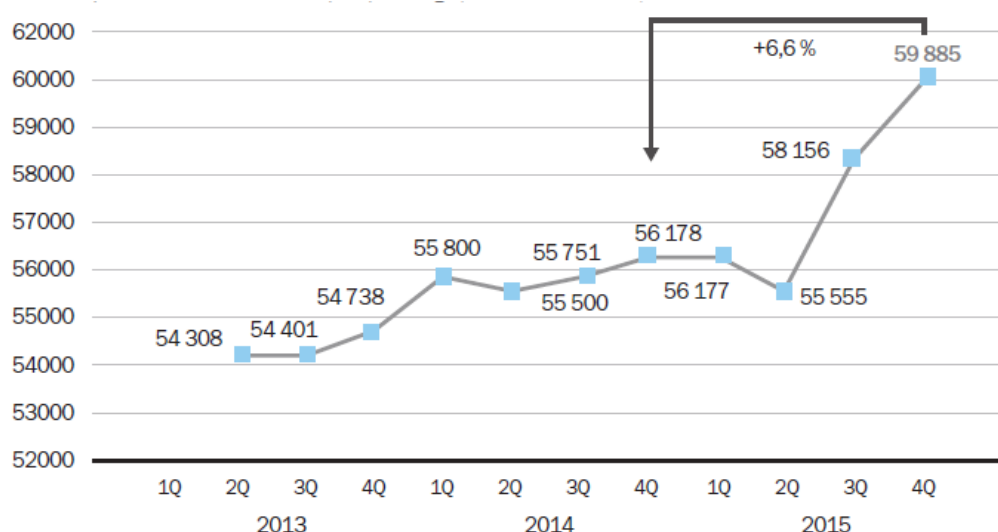
GRAF – Vývoj prodeje nových bytů v Praze v letech 2007–2017³⁰



*Odhad

Postupný nárůst průměrné ceny prodaných bytů v Praze v minulém roce se těsně přiblížil hranici 60 000 korun za m². Meziročně se tak navýšil o 6,6 %. Průměrná cena očištěná o extrémy, tedy 5 % nejdražších a 5 % nejlevnějších bytů, pak dosáhla výše 56 254 Kč za m². Posiloval zejména segment bytů, které začínají na 50 000 korunách za m². Významnou dynamiku prodeje rovněž zaznamenala kategorie bytů, jejichž cena se pohybuje mezi 60 a 70 tisíci korunami za m². Díky výše uvedenému proto také ve střednědobém horizontu posiluje prodej bytů ve středním a vyšším cenovém segmentu, naopak oslabuje podíl nejlevnějších bytů.

GRAF – Vývoj průměrné ceny prodaných bytů 2013 – 2015 (průměrná cena v Kč s DPH /m²)³¹



²⁹ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 30

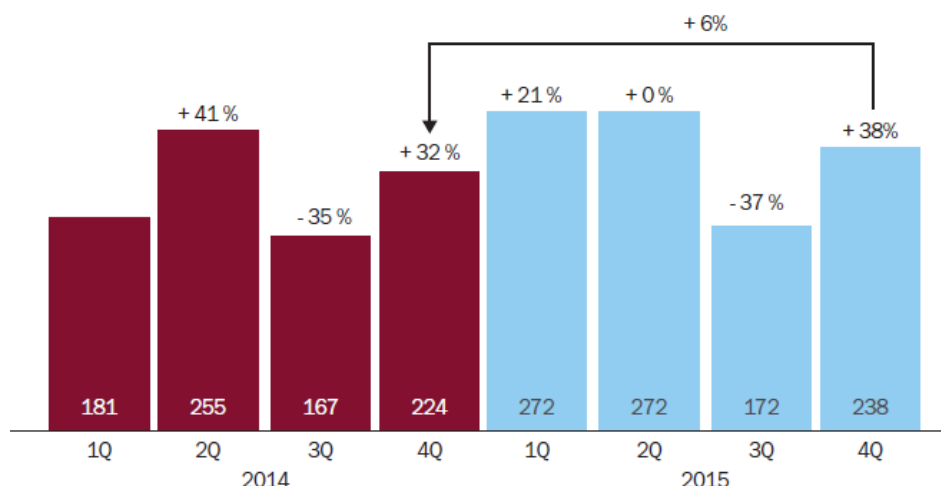
³⁰ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 30

³¹ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 31

6.3.3 Vývoj rezidenčního trhu s novými byty v Brně

Realitní trh v Brně se nachází v poslední době na vysoké úrovni. V některých aspektech růstu jihomoravské metropole dokonce předčila Prahu. Za celý loňský rok se v Brně prodalo o 15 % nových bytů více než v roce předchozím. Celkově se jednalo o téměř tisíc jednotek. Ke konci minulého roku bylo v nabídce developerů, kteří ve městě působí, cca 1 200 dostupných bytů. Jejich průměrná cena činila 55 025 korun za m². Tato výše se stejně jako v Praze počítá jako cena bytu s DPH vydělená udávanou podlahovou plochou bytu. Hodnota této průměrné ceny se tak přibližuje situaci v hlavním městě a současně odlišuje od toho, jaký je vývoj ve většině ostatních regionů České republiky³².

GRAF – Vývoj prodeje nových bytů v Brně v letech 2014 – 2015³³



6.3.4 Vývoj rezidenčního trhu - závěr

Bytový trh se po ochlazení před šesti lety stabilizoval a funguje. V poslední době rostou počty transakcí i bytová výstavba, nedosahují ale stále dostatečných hodnot. Mírně rostou i ceny bytových nemovitostí, hlavně díky příznivým podmínkám u poskytovaných úvěrů, oživení ekonomiky a růstu příjmů domácností. Tyto podmínky budou pokračovat i v roce 2016. 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.

7 PROGNOZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

8 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent v rámci své podnikatelské činnosti poskytuje obchodním společností 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.

³² Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 31

³³ Zdroj: Trend report 2016 Přehled českého nemovitostního trhu strana 31.

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

Úvěřující	Účel	Datum podpisu	Splatnost	Úroková sazba	Úvěrový rámec (v tis. Kč)	Aktuální zůstatek ³⁴ (v tis. Kč)
Záložna CREDITAS	Provozní financování na úhradu závazků z obchodního styku	29. 12. 2015	31. 12. 2018	10 % p.a.	110 800	104 098
Záložna CREDITAS	Refinancování zápůjčky	27. 5. 2015	30. 9. 2018	1Y Pribor + 8,5 % p.a. (min 9 % p.a.)	19 000	17 000
Záložna CREDITAS	Refinancování závazku z úvěru a financování stavebních a úrokových nákladů projektu výstavby rodinných domů v Praze - Cholupicích	29. 12. 2015	31. 3. 2018	10 % p.a.	81 500	42 066
Záložna CREDITAS	Refinancování části nákladů v projektu Rezidence Podbaba	8. 8. 2016	30. 6. 2018	10 % p.a.	88 000	87 000

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. 2016	Zbývá inkasovat k 30. 6. 2016
Cholupice 3. fáze, s.r.o.	Cholupice III	26. 2. 2015	03/2017	8 980 000 Kč	8 980 000 Kč	0 Kč
MS Sokolovská, s.r.o.	Karolina Plazza	30. 11. 2015	03/2018	63 500 000 Kč	13 005 000 Kč	50 495 000 Kč

³⁴ Jedná se o aktuální stav čerpání a splácení k 30. 6. 2016.

M.S. Panorama, s.r.o.	Panorama II a III – rodinné domy	2. 1. 2014	12/2017	49 550 000 Kč	42 176 000 Kč	7 374 000 Kč
M.S. Panorama, s.r.o.	Panorama II a III – bytové domy	28. 11. 2013	08/2017	113 420 560 Kč	98 599 250 Kč	14 821 300
KOMBUL House s.r.o.	Přezletice 33 rodinných domů	5. 2. 2015	02/2017	10 750 000 Kč	10 585 000 Kč	165 000 Kč
M.S. Vnořská, s.r.o.	RD Vnoř 33 rodinných domů a 9 pozemků	28. 11. 2013	02/2017	30 550 000 Kč	15 123 558 Kč	15 435 442 Kč
MS Zet4, s.r.o.	Rezidence Trinity	16. 4. 2015	03/2017	64 000 000 Kč	48 300 000 Kč	15 700 000 Kč
MEMAX s.r.o.	Cholupice II	3. 12. 2015	07/2017	900 000 Kč	0 Kč	900 000 Kč

Obstarání realizace projektu prostřednictvím smlouvy o dílo

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

Objednatel	Projekt	Datum podpisu	Platná do	Nasmlouvané příjmy Emitenta za poskytnuté služby	Již inkasováno k 30. 6. 2016	Zbývá inkasovat k 30. 6. 2016
Cholupice 3. fáze, s.r.o.	Cholupice III	26. 2. 2015	12/2016	52 200 000 Kč	52 200 000 Kč	0 Kč
MS Sokolovská, s.r.o.	Karolina Plazza	30. 11. 2015	12/2017	365 000 000 Kč	56 035 805 Kč	308 964 195 Kč
M.S. Panorama, s.r.o.	Panorama II a III – 29 rodinných domů	30. 9. 2014	06/2017	120 306 362 Kč	74 111 466 Kč	46 194 896 Kč
M.S. Panorama, s.r.o.	Panorama II a III – bytové domy D, H, F a I	30. 9. 2014	12/2016	351 343 226 Kč	351 343 226 Kč	0 Kč
M.S. Panorama, s.r.o.	Panorama II a III – bytový dům G a 31 rodinných domů	20. 10. 2015	6/2017	243 730 000 Kč	99 476 493 Kč	144 253 507 Kč
KOMBUL	Přezletice 33	5. 2. 2015	Q4/2016	71 200 000 Kč	55 215 929 Kč	15 984 071

House s.r.o.	rodinných domů					Kč
M.S. Vinořská, s.r.o.	RD Vinoř 33 rodinných domů a 9 pozemků	28. 11. 2013	02/2017	30 550 000 Kč	15 123 558 Kč	15 426 442 Kč
MS Zet4, s.r.o.	Rezidence Trinity	16. 4. 2015	12/2016	230 000 000 Kč	157 376 692 Kč	102 623 308 Kč
MEMAX s.r.o.	Cholupice II	3. 12. 2015	03/2017	17 081 310 Kč	8 698 548 Kč	8 382 762 Kč

Poskytování financování

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

Vypůjčitel	Projekt	Datum podpisu	Splatnost	Jistina k 30. 6. 2016
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
M.S. Vinořská, s.r.o.	RD Vinoř	22. 2. 2007	30. 6. 2017	8 281 092 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
M.S. Karlínská, s.r.o.	Karolina Piazza 2	23. 6. 2015	31. 7. 2017	18 000 000 Kč
MS Sokolovská, s.r.o.	Karolina Piazza	5. 10. 2015	30. 6. 2020	50 600 000 Kč
KEMPZ House s.r.o.	Projekt Podbaba	17. 2. 2014	31. 12. 2018	30 000 000 Kč
KEMPZ House s.r.o.	Projekt Podbaba	15. 7. 2016	31. 12. 2018	110 000 000 Kč
KOMBUL House s.r.o.	Přezletice 33 rodinných domů	23. 6. 2015	31. 12. 2019	50 000 000 Kč
M.S. Panorama, s.r.o.	Panorama II a III – rodinné domy	30. 11. 2015	30. 6. 2019	55 000 000 Kč

Cholupice 3. fáze, s.r.o.	Cholupice III	1. 6. 2015	31. 12. 2017	50 000 000 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*)³⁵ spojené s projektem a přiměřený zisk Emitenta.

(B) Smlouva o dílo

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

³⁵ Příklady měkkých nákladů (*soft costs*): jednání s dotčenými orgány státní správy, stavební inženýring, marketing apod.

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.

Dozajištění 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 tohoto 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 Plazza;
- (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 převyšují 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 Equa bank a.s. a Emitentem ze dne 29. 4. 2015 k zajištění řádného a včasného splnění jakýchkoli podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů Cholupice 3. fáze, s.r.o. vůči Equa bank a.s. vzniklých na základě úvěrové smlouvy ze dne 29. 4. 2015, nebo v souvislosti s ní, až do výše 130 500 000 Kč (splatnost úvěru do 30. 9. 2018);
- (H) „Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z pojistného plnění“ mezi Equa bank a.s. a Emitentem ze dne 29. 4. 2015 k zajištění řádného a včasného splnění jakýchkoli podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů Cholupice 3. fáze, s.r.o. vůči Equa bank a.s. vzniklých na základě úvěrové smlouvy ze dne 29. 4. 2015, nebo v souvislosti s ní, až do výše 130 500 000 Kč (splatnost úvěru do 30. 9. 2018);
- (I) „Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z pojistných smluv“ mezi Artesa, spořitelní družstvo a Emitentem ze dne 10. 9. 2015 k zajištění řádného a včasného splnění jakýchkoli podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů M.S. Vinořská, s.r.o. vůči Artesa, spořitelní družstvo vzniklých na základě úvěrové smlouvy ze dne 21. 2. 2014, nebo v souvislosti s ní, až do výše 310 000 000 Kč (splatnost úvěru do 31. 12. 2017);
- (J) „Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám z pojistných smluv“ mezi Artesa, spořitelní družstvo a Emitentem ze dne 19. 11. 2014 k zajištění řádného a včasného splnění jakýchkoli podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů M.S. Vinořská, s.r.o. vůči Artesa, spořitelní družstvo vzniklých na základě úvěrové smlouvy ze dne 21. 2. 2014, nebo v souvislosti s ní, až do výše 310 000 000 Kč (splatnost úvěru do 31. 12. 2017).

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 jednájí vždy dva členové (tj. i předseda) představenstva společně.

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.; M.S. Ivanovická, a.s.; Moravská stavební - REAL,a.s.; Družstvo rodinných domů
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.; KOMBUL House 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.; Družstvo rodinných domů (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)
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.; KOMBUL House 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.

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.

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

Auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31. 12. 2014 („Emitentovy finanční informace k 31. 12. 2014“), auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31. 12. 2015 („Emitentovy finanční informace k 31. 12. 2015“), auditovaná

zahajovací rozvaha k 1. 1. 2016 („**Emitentovy finanční informace k 1. 1. 2016**“) a neauditovaná mezitímní konsolidovaná účetní závěrka Emitenta za období 1. 1. 2016 – 30. 6. 2016 („**Emitentovy finanční informace k 30. 6. 2016**“) a spolu s Emitentovými finančními informacemi k 31. 12. 2014, Emitentovými finančními informacemi k 31. 12. 2015, Emitentovými finančními informacemi k 1. 1. 2016 a Emitentovými finančními informacemi k 30. 6. 2016 „**Emitentovy finanční informace**“) jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem.

Auditovaná účetní závěrka BENOT za hospodářský rok, který skončil 31. 12. 2014 („**BENOT finanční informace k 31. 12. 2014**“), auditovaná účetní závěrka BENOT za hospodářský rok, který skončil 31. 12. 2015 („**BENOT finanční informace k 31. 12. 2015**“ a spolu s BENOT finančními informacemi k 31. 12. 2014 „**BENOT finanční informace**“) jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem.

Auditovaná účetní závěrka MSCh za hospodářský rok, který skončil 31. 12. 2014 („**MSCh finanční informace k 31. 12. 2014**“), auditovaná účetní závěrka MSCh za hospodářský rok, který skončil 31. 12. 2015 („**MSCh finanční informace k 31. 12. 2015**“ a spolu s MSCh finančními informacemi k 31. 12. 2014 „**MSCh finanční informace**“) jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem.

Emitent sestavil konsolidovanou účetní závěrku k 31. 12. 2015 vzhledem k tomu, že příští zveřejněná účetní závěrka (31. 12. 2016) bude pravděpodobně dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů konsolidovaná, je tedy Emitent s ohledem na bod 13.1. přílohy IV. Nařízení povinen sestavit poslední historickou účetní závěrku a (31. 12. 2015) na srovnatelném, tj. konsolidovaném základě. Konsolidovaná účetní závěrka byla vytvořena na základě vlastnictví 100% podílu ve společnosti BENOT.

Emitent tedy bude pravděpodobně povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku za účetní období končící 31. 12. 2016 vzhledem k tomu, že z kritérií definovaných zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o účetnictví**“), kterými jsou:

- aktiva brutto celkem činí více než 100 mil. Kč;
- roční úhrn čistého obrátu činí více než 200 mil. Kč;
- průměrný přepočtený stav zaměstnanců činí 50;

splňuje dvě ze tří kritérií (hodnotu aktiv a roční úhrn čistého obrátu).

Emitentovy finanční informace byly vypracovány v souladu s českými účetními standardy (CAS).

Emitentovy finanční informace k 31. 12. 2014 a Emitentovy finanční informace k 31. 12. 2015 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 (dále také jen „**Auditor**“).

Na základě prověření Emitentových finančních informací Auditor vypracoval Zprávu nezávislého auditora ze dne 29. 6. 2015 a Zprávu nezávislého auditora ze dne 30. 6. 2016, 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 nekonsolidované finanční údaje Emitenta k 31. 12. 2014, 31. 12. 2015, 30. 6. 2015, zahajovací rozvahu k 1. 1. 2016 a k 30. 6. 2016, resp. za období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014 a od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2015 a od 1. 1. 2016 do 30. 6. 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 – ROZVAHA (AKTIVA)						
AKTIVA		Moravská stavební - INVEST, a.s.	k 30. 6. 2016	k 1. 1. 2016	k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014
(tis. CZK)			Netto	Netto		Netto
B.		Dlouhodobý majetek	83 061	72 100	85 446	115 093
B. I.		Dlouhodobý nehmotný majetek	152	304	304	612
	3	Software	152	304	304	612
B. II.		Dlouhodobý hmotný majetek	64 856	71 743	67 089	96 428
B. II.	1	Pozemky	63 004	69 005	64 351	86 515
	2	Stavby	1 265	1 765	1 765	8 176
	3	Samostatné hmotné movité věci	377	763	763	1 527
	7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		210	210	210
B. III.		Dlouhodobý finanční majetek	18 053	53	18 053	18 053
C.		Oběžná aktiva	816 566	703 764	703 770	524 051
C. I.		Zásoby	126 532	67 910	67 910	98 343
	1	Materiál	152			
	2	Nedokončená výroba a polotovary	126 380	67 910	67 910	98 343
C. II.		Dlouhodobé pohledávky	404 167	342 423	367 903	169 287
C. II.	7	Jiné pohledávky	404 167	342 423	367 903	169 287
C. III.		Krátkodobé pohledávky	276 441	285 009	259 644	253 880
C. III.	1	Pohledávky z obchodních vztahů	225 150	218 902	222 804	163 316
	6	Stát – daňové pohledávky	1 962	7		333
	7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	12 362	6 065	6 065	52 893
	8	Dohadné účty aktivní	2 000	4 136	4 136	4 947
	9	Jiné pohledávky	34 967	55 899	26 639	32 391
C. IV.		Krátkodobý finanční majetek	9 426	8 422	8 313	2 541
D. I.		Časové rozlišení	154	325	325	263
Aktiva celkem			899 781	776 189	789 541	639 407
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (PASIVA)						
PASIVA		Moravská stavební - INVEST, a.s.	k 30. 6. 2016	k 1. 1. 2016	k 31. 12. 2015	k 31. 12. 2014
(tis. CZK)						
A.		Vlastní kapitál	72 846	32 171	46 882	25 948
A. I.		Základní kapitál	1 050	1 050	1 050	1 050
A. II.		Kapitálové fondy	43 668	79 878	43 668	43 668
A. II.	2	Ostatní kapitálové fondy	43 668	79 878	43 668	43 668
A. III.		Fondy ze zisku	105	117	105	105
A. IV.		Výsledek hospodaření minulých let	2 059	-65 748	-18 875	-20 612
A. V.		Výsledek hospodaření běžného účetního období	25 964	16 874	20 934	1 737
B.		Cizí zdroje	826 935	744 018	742 659	613 459
B. II.		Dlouhodobé závazky	293 888	237 662	237 662	227 222
B. II.	1	Závazky z obchodních vztahů	270 106	225 345	225 345	210 857

	5	Dlouhodobé přijaté zálohy	12 375	710	710		6 066
	9	Jiné závazky	11 407	11 607	11 607		10 299
B. III.		Krátkodobé závazky	248 300	261 795	261 610		178 784
B. III.	1	Závazky z obchodních vztahů	222 854	215 492	215 354		163 442
	5	Závazky k zaměstnancům	63	55	55		77
	6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	30	30	30		30
	7	Stát - daňové závazky a dotace	7 715	8 378	8 376		1 013
	10	Dohadné účty pasivní	1 481	36 576	36 531		11 786
	11	Jiné závazky	16 157	1 264	1 264		2 436
B. IV.		Bankovní úvěry a výpomoci	284 747	244 561	243 387		207 453
B. IV.	1	Bankovní úvěry dlouhodobé	163 164	126 598	126 598		109 470
	3	Krátkodobé finanční výpomoci	121 583	117 963	116 789		72 983
Pasiva celkem			899 781	776 189	789 541		639 407
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY							
(tis. CZK)		Moravská stavební - INVEST, a.s.	k		k	k	k
			30.6.2016		31.12.2015	30.6.2015	31.12.2014
A. II.		Výkony	565 939		866 051	299 609	428 766
II.	1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	507 469		896 484	239 829	475 420
	2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	58 470		-30 433	59 780	-46 654
B.		Výkonová spotřeba	525 886		848 872	295 001	437 451
	1	Spotřeba materiálu a energie	2 230		4 486	510	2 568
	2	Služby	523 656		844 386	294 491	434 883
+		Přidaná hodnota	40 053		17 179	4 608	-8 685
C.		Osobní náklady	610		1 152	600	1 125
D.		Daně a poplatky	968		5 252	1 562	1 479
E.		Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	538		1 091		1 068
III.		Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	4 166		60 085	18 371	72 411
F.		Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	1 847		28 636	8 391	31 752
G.		Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období			115		-161
IV.		Ostatní provozní výnosy			4 107	24	3 918
H.		Ostatní provozní náklady	3 883		3566	3 188	5664
*		Provozní výsledek hospodaření	36 373		41 559	9 262	26 717
X.		Výnosové úroky	9 467		9 127	2	5 209
N.		Nákladové úroky	12 591		16 291	4 071	20 964
XI.		Ostatní finanční výnosy			2	0	
O.		Ostatní finanční náklady	1 195		11 516	913	9 225
*		Finanční výsledek hospodaření	-4 319		-18 678	-4 982	-24 980
Q.		Daň z příjmů za běžnou činnost	6 090		1 947		
**		Výsledek hospodaření za běžnou činnost	25 964		20 934	4 280	1 737
****		Výsledek hospodaření za účetní období	0		20 934	4 280	1 737
		Výsledek hospodaření před zdaněním	32 054		22 881	4 280	1 737

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH					
(tis. Kč)	Moravská stavební - INVEST, a.s.	od 1. 1. 2016 do 30. 6. 2016	od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015	od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2015	od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2014
P.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období	8 313	2 541	2 541	375
Z.	Účetní ztráta z běžné činnosti před zdaněním	25 964	22 881	4 280	1 737
A.1	Peněžní toky z provozní činnosti				
A.	Úpravy o nepeněžní operace:	1 163	-23 194	-6 790	-23 836
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	27 127	-313	-2 510	-22 099
A.2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	-124 642	-91 185	-28 143	-19 275
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-97 515	-91 498	-30 653	-41 374
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-12 591	-16 291	-4 071	-20 964
A.4	Úroky přijaté	9 467	9 127	2	5 209
	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období		-1 947		
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-100 639	-100 609	-34 722	-57 129
B.1	Peněžní toky z investiční činnosti				
B.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	-78		-10 483
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	4 166	60 085	18 371	72 411
B***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	4 166	60 007	18 371	61 928
C.1	Peněžní toky z finanční činnosti				
C.	Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	97 586	46 374	35 100	31 212
C.2	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0		-33 845
C***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	97 586	46 374	35 100	-2 633
F.	Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	1 113	5 772	18 749	2 166
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	9 426	8 313	21 290	2 541

Pozemky uvedené v auditovaných účetních výkazech k 31. 12. 2015 ve výši 64 351 tis. Kč jsou převážně tvořeny pozemky určenými k dalším developerským činnostem Emitenta a menší část tvoří zbytkové pozemky nevyužité v rámci minulých projektů.

Jiné dlouhodobé pohledávky k 31. 12. 2015 ve výši 367 903 tis. Kč jsou převážně tvořeny pohledávkami za Propojenými osobami. Jedná se tedy o pohledávky vyplývající z developerské činnosti. Emitent tyto jiné pohledávky půjčuje Propojeným osobám z pozice investora a financuje tak jednotlivé developerské projekty. Další informace jsou uvedeny v kapitole 8 *Významné smlouvy*.

Krátkodobé pohledávky – pohledávky z obchodních vztahů k 31. 12. 2015 ve výši 222 804 tis. Kč rovněž vyplývají ze smluvních vztahů mezi Emitentem a Propojenými osobami. Tyto smluvní vztahy jsou dále

popsány a uvedeny v kapitole 8 *Významné smlouvy*. Některé krátkodobé pohledávky mohou být po splatnosti z důvodu časového nesouladu mezi provedením služeb Emitentem a čerpáním bankovního úvěru, který daný developerský projekt ze značné části financuje. Splatnost 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.

Dlouhodobé závazky z obchodních vztahů k 31. 12. 2015 ve výši 225 345 tis. Kč vyplývají ze smluvních vztahů mezi Emitentem a obchodními společnostmi, které realizují výstavbu určitého developerského projektu. Dle požadavku na záruky vztahující se k dané výstavbě, která je stanovena na období 5 let, je Emitent oprávněn zadržovat část závazků ve výši 5 %, tzv. zádržné. Toto zádržné pak tvoří dlouhodobé závazky z obchodních vztahů.

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů k 31. 12. 2016 ve výši 215 354 tis. Kč vyplývají ze smluvních vztahů vzniklých mezi Emitentem a dodavatelem díla (subdodavatelem); převážně se jedná o závazky mezi Emitentem a subdodavatelem. Vzhledem k tomu, že mezi subdodavateli a Emitentem dochází k vyjasňování provedených prací, stává se, že některé závazky se dostávají do prodlení. Některé závazky nejsou také záměrně uhrazeny, protože se staly předmětem reklamačního řízení. Nejedná se však o žádné významné prodlení nebo objem závazků, který by mohl mít za následek neschopnost splácení závazků Emitenta.

Bankovní úvěry a výpomoci k 31. 12. 2015 ve výši 243 387 tis. Kč jsou tvořeny jednak úvěry popsány v kapitole 8 *Významné smlouvy* a dále dlouhodobými zápůjčkami od Akcionářů Emitenta a dalších fyzických osob. Část těchto bankovních úvěrů má být refinancována z výtěžku Emise, jak je uvedeno v Prospektu.

Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb k 31. 12. 2015 ve výši 896 484 tis. Kč jsou ve značné míře tvořeny příjmy z developerské činnosti vyplývající rovněž ze smluvních vztahů mezi Emitentem a Propojenými osobami, které realizují příslušné developerské projekty. Tyto smluvní vztahy jsou dále popsány a uvedeny v kapitole 8 *Významné smlouvy*.

Přijaté služby ve výši 844 386 tis. Kč byly k datu 31. 12. 2015 nejvýznamnějšími náklady Emitenta. Jedná se o náklady potřebné k realizaci developerské činnosti a úspěšnému dokončení projektů. Zejména se jedná o náklady související se stavební činností, které provádí jednotliví subdodavatelé.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta, ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta, s výjimkou následujících akvizic podílů na obchodních společnostech a vnitrostátní fúze sloučením:

Emitent dne 25. 7. 2016 koupil od Akcionářů Emitenta podíly ve společnosti M.S. Cholupická, s.r.o., IČO: 269 77 605, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 49426 (dále také „**MSCh**“) a stal se tak jejím jediným společníkem.

Dne 25. 7. 2016 byl v návaznosti na učiněné rozhodnutí statutárního orgánu Emitenta, obchodní společnosti BENOT, spol. s.r.o., IČO: 602 03 650, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 59925 (dále také „**BENOT**“), v níž Emitent vlastnil 100% podíl, a MSCh o realizaci vnitrostátní fúze sloučením vyhotoven projekt fúze ve formě notářského zápisu. V důsledku vnitrostátní fúze sloučením, která byla do obchodního rejstříku zapsána dne 7. 9. 2016, BENOT, coby zanikající společnost, a MSCh, coby zanikající společnost, zanikly a jejich jmění přešlo na Emitenta, coby nástupnickou společnost; rozhodným dnem byl určen den 1. 1. 2016.

Emitent za účelem rozšíření své majetkové účasti a vytvoření Skupiny Emitenta nabyl:

dne 6. 9. 2016 podíly v MAMEST a stal se tak jediným společníkem MAMEST,

dne 13. 9. 2016 podíly v MSK a stal se tak jediným společníkem MSK.

Vzhledem k tomu, že emitent sestavil konsolidovanou účetní závěrku k 31. 12. 2015, která vyplývá ze skutečnosti, že příští zveřejněná účetní závěrka (31. 12. 2016) bude dle novely zákona o účetnictví

konsolidovaná, je tedy Emitent s ohledem na bod 13.1. přílohy IV. Nařízení povinen sestavit poslední historickou účetní závěrku a (31. 12. 2015) na srovnatelném, tj. konsolidovaném základě, jsou v následujících tabulkách obsaženy vybrané konsolidované finanční údaje Emitenta k 31. 12. 2015, a 30. 6. 2015 a 30. 6. 2016, resp. za období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015, od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2015 a od 1. 1. 2016 do 30. 6. 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 zprávou Auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem a jsou jeho nedílnou součástí (viz kapitola „*Informace zahrnuté odkazem*“).

VYBRANÉ KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (AKTIVA)				
AKTIVA		Moravská stavební - INVEST, a.s.	k 30. 6. 2016	k 31. 12. 2015
(tis. CZK)			Netto	Netto
B.		Dlouhodobý majetek	65 061	67 446
B. I.		Dlouhodobý nehmotný majetek	152	304
	3	Software	152	304
B. II.		Dlouhodobý hmotný majetek	64 856	67 089
B. II.	1	Pozemky	63 004	64 351
	2	Stavby	1 265	1 765
	3	Samostatné hmotné movité věci	377	763
	7	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek		210
B. III.		Dlouhodobý finanční majetek	53	53
C.		Oběžná aktiva	816 585	703 792
C. I.		Zásoby	126 532	67 910
	1	Materiál	152	
	2	Nedokončená výroba a polotovary	126 380	67 910
C. II.		Dlouhodobé pohledávky	404 167	367 903
C. II.	7	Jiné pohledávky	404 167	367 903
C. III.		Krátkodobé pohledávky	276 458	259 661
C. III.	1	Pohledávky z obchodních vztahů	225 160	222 814
	6	Stát – daňové pohledávky	1 969	7
	7	Krátkodobé poskytnuté zálohy	12 362	6 065
	8	Dohadné účty aktivní	2 000	4 136
	9	Jiné pohledávky	34 967	26 639
C. IV.		Krátkodobý finanční majetek	9 428	8 318
D. I.		Časové rozlišení	154	325
Aktiva celkem			881 800	771 563
VYBRANÉ KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – ROZVAHA (PASIVA)				
PASIVA		Moravská stavební - INVEST, a.s.	k 30. 6. 2016	k 31. 12. 2015
(tis. CZK)				
A.		Vlastní kapitál	54 827	28 865
A. I.		Základní kapitál	1 050	1 050
A. II.		Kapitálové fondy	25 768	25 768
A. III.		Fondy ze zisku	115	115
A. IV.		Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 932	-18 972
A. V.		Konsolidovaný výsledek hospodaření běžného účetního období	25 962	20 904

B. +C.		Cizí zdroje	826 973	742 698	
C. II.		Dlouhodobé závazky	457 052	364 260	
B. II.	1	Závazky z obchodních vztahů	270 106	225 345	
	5	Dlouhodobé přijaté zálohy	12 375	710	
	2	Závazky k úvěrovým institucím	163 164	126 598	
	9	Jiné závazky	11 407	11 607	
C. II.		Krátkodobé závazky	369 921	378 438	
	1	Závazky z obchodních vztahů	222 878	215 378	
	5	Závazky k zaměstnancům	63	55	
	6	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	30	30	
	7	Stát - daňové závazky a dotace	7 715	8 377	
		Krátkodobé finanční výpomoci	121 597	116 803	
		Dohadné účty pasivní	1 481	36 531	
		Jiné závazky	16 157	1 264	
Pasiva celkem			881 800	771 563	
VYBRANÉ KONSOLIDOVANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY					
(tis. CZK)		Moravská stavební - INVEST, a.s.	k 30. 6. 2016	k 31. 12. 2015	k 30. 6. 2015
I.		<i>Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb</i>	507 469	896 492	239 829
A.		Výkonová spotřeba	525 886	848 897	295 011
		Spotřeba materiálu a energie	2 230	4 486	510
		Služby	523 656	844 411	294 501
B.		Změna stavu zásob vlastní činnosti	-58 470	30 433	-59 780
D.		Osobní náklady	610	1 152	600
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti	538	1 091	
III.		<i>Ostatní provozní výnosy</i>	4 166	64 192	18 395
F.		Ostatní provozní náklady	6 698	37 462	13 141
*		Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	36 373	41 534	9 252
VI.		<i>Výnosové úroky a podobné výnosy</i>	9 467	9 127	2
J.		Nákladové úroky a podobné náklady	12 591	16 291	4 071
VII.		<i>Ostatní finanční výnosy</i>		2	
K.		Ostatní finanční náklady	1 197	11 521	915
*		Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-4 321	-18 683	-4 984
Q.		Daň z příjmů za běžnou činnost	6 090	1 947	
***		Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	25 962	20 904	4 268
***		Výsledek hospodaření před zdaněním	25 962	20 904	4 268

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH				
(tis. Kč)	Moravská stavební - INVEST, a.s.	od 1. 1. 2016 do 30. 6. 2016	od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015	od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2015
P.	Stav peněžních prostředků a ekvivalentů na začátku období	8 318	2 569	2 569
Z.	Konsolidovaný účetní zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	25 962	22 851	4 268

A.1	Peněžní toky z provozní činnosti			
A*	Úpravy o nepeněžní operace:	1 163	-23 194	-6 791
	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami	27 125	-343	-2 523
A.2	Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	-124 643	-91 178	-28 151
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami	-97 518	-91 521	-30 674
A.3	Vyplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	-12 591	-16 291	-4 071
A.4	Úroky přijaté	9 467	9 127	2
	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období		-1 947	
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-100 642	-100 632	-34 743
B.1	Peněžní toky z investiční činnosti			
	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv		-78	
B.2	Příjmy z prodeje stálých aktiv	4 166	60 085	18 371
B***	Čistý peněžní tok z investiční činnosti	4 166	60 007	18 371
C.1	Peněžní toky z finanční činnosti			
	Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	97 586	46 374	35 100
C***	Čistý peněžní tok z finanční činnosti	97 586	46 374	35 100
F.	Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	1 110	5 749	18 728
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	9 428	8 318	21 297

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,
- finanční výkazy Emitenta za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2014 včetně příloh a auditorských výroků k nim,
- finanční výkazy Emitenta za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2015 včetně příloh a auditorských výroků k nim,
- finanční výkazy MSK za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2014 včetně příloh,
- finanční výkazy MSK za účetní období od 1. 1. 2015 do 30. 6. 2015 včetně příloh a auditorských výroků k nim,
- Zahajovací rozvaha MSK k 1. 7. 2015 ověřená auditorem, 2015 včetně příloh a auditorských výroků k nim,
- finanční výkazy MAMEST za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2014 včetně příloh,
- finanční výkazy MAMEST za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2015 včetně příloh,
- výroční zprávy Emitenta za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2014,
- výroční zprávy Emitenta za účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2015.

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 REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou 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 zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů („**Devizový zákon**“), a souvisejících právních předpisů účinných k Datu Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k Datu 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.

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).

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

1 ÚROK

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplácenou při splatnosti Dluhopisu nebo dle některých výkladů i mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem, dále jen „**úrok**“) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice,

nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost příjemce úroku v České republice za splněnou uskutečněním srážky podle předchozí věty. Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (včetně příjmu fyzické osoby ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přiřítelný stálé provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem. Plátce příjmu nebo platební zprostředkovatel mohou 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) mají za určitých 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

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období, a částkou čtyřiceti osminásobku průměrné mzdy (1 296 288 Kč pro rok 2016). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zdanitelných zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč. Dále

jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné (podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů mu neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

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 vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. 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, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

3 DEVIZOVÁ REGULACE

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu zákona č. 219/1995 Sb., devizového zákona, ve znění pozdějších předpisů („**Devizový zákon**“). Jejich vydávání a nabývání tudíž není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky však dle Devizového zákona může vyhlásit nouzový stav v devizovém hospodářství při nepříznivém vývoji platební bilance, který bezprostředně a vážně ohrožuje platební schopnost vůči zahraničí nebo vnitřní měnovou rovnováhu České republiky. Nouzový stav v devizovém hospodářství nastává dnem, v němž jej vláda vyhlásí oznámením v hromadných sdělovacích prostředcích. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav v devizovém hospodářství, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí může být omezen po dobu trvání nouzového stavu (jehož délka nepřekročí tři měsíce).

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 může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení 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 dne 25. 7. 2016 koupil od Akcionářů Emitenta podíly ve společnosti MSCh a stal se tak jejím jediným společníkem.

Dne 25. 7. 2016 byl v návaznosti na učiněné rozhodnutí statutárního orgánu Emitenta, obchodní společnosti BENOT, v níž Emitent vlastnil 100 % podíl, a MSCh o realizaci vnitrostátní fúze sloučením vyhotoven projekt fúze ve formě notářského zápisu. V důsledku vnitrostátní fúze sloučením, která byla do obchodního rejstříku zapsána dne 7. 9. 2016 BENOT, coby zanikající společnost, a MSCh, coby zanikající společnost, zanikly a jejich jmění přešlo na Emitenta, coby nástupnickou společnost; rozhodným dnem byl určen den 1. 1. 2016.

Emitent za účelem rozšíření své majetkové účasti a vytvoření Skupiny Emitenta nabyl

dne 6. 9. 2016 podíly v MAMEST a stal se tak jediným společníkem MAMEST,

dne 13. 9. 2016 podíly v MSK a stal se tak jediným společníkem MSK (nabytí podílů v MAMEST a MSK dále jen „**Akvizice**“).

V rámci spolupráce na projektu Rezidence Podbaba, v němž Emitent vystupuje jako generální dodavatel a příkazník pro obchodní společnost KEMPZ House s.r.o., IČO: 242 66 710, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 78863 (dále jen „**Úvěrovaná**“) (obdobně jako v případě projektů Propojených osob a obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta), Emitent, coby úvěrující, uzavřel dne 15. 7. 2016 smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 110 000 000 Kč s Úvěrovanou, coby úvěrovanou. Na základě této smlouvy o úvěru Emitent Úvěrované poskytl finanční prostředky ve výši 87 000 000 Kč. Zbývající část úvěrového rámce je určena na krytí úroků, které bude Úvěrovaná hradit spolu se splátkou jistiny poskytnutého úvěru. Jedná se o podřízené financování mezaninového typu, čemuž odpovídá úroková sazba ve výši 12 % p.a. S ohledem na sjednanou úrokovou sazbu, finální fázi výstavby projektu, dlouhodobou spolupráci s úvěrovanou, jakož i s jejím společníkem a jednatelem, a s ohledem na skutečnost, že Emitent projekt organizuje coby příkazník a generální dodavatel, úvěr není zajištěn. Úvěrovaná se zavázala úvěr vrátit, včetně sjednaného úroku, nejpozději do 31. 12. 2018.

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 tohoto Prospektu žádné významné investice. Od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto 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 reprodukované 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 účastníkem žádných správních, soudních ani rozhodčích řízení, které by mohly mít anebo měly vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

INTERPRETACE

Seznam použitých definic a zkratk

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

„**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 05 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;

„**Devizový zákon**“ znamená zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů;

„**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:

KOMBUL House s.r.o., IČO: 291 35 478, se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 78842,

MEMAX, s.r.o., IČO: 277 18 867, se sídlem Brno, Koliště 1912/13, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 54352,

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,

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,

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,

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,

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,

M.S. Nehvizdská, s.r.o., IČO: 276 69 335, se sídlem Brno, Koliště 1912, PSČ 60200, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 50456,

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,

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,

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,

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,

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,

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

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, MSK a MAMEST;

„**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;

„**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;

„**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;

„**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;

„**Záložna CREDITAS**“ znamená družstvo Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo, IČO: 634 92 555, se sídlem Olomouc, tř. Svobody 1194/12, PSČ 77900, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr, vložka 5022;

„**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 Balaštík, 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 05 Praha 1
Česká republika

ADMINISTRÁTOR EMISE

Conseq Investment Management, a.s.
Rybná 682/14
110 05 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