



UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

M & M Reality Invest a.s.

Unijní prospekt pro růst nezajištěných listinných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 4,1 % p. a. v celkové jmenovité hodnotě do 100.000.000 Kč, která může být zvýšena až na 150.000.000 Kč, splatných v roce 2028

ISIN: CZ0003536427

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst („**Prospekt**“) nezajištěných listinných dluhopisů ve formě cenných papírů na řad, vydaných podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 4,1 % (slovy: čtyři celé jedna procenta) p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 100.000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 100.000.000 Kč (slovy: sto milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 % (slovy: padesát procent), se splatností v roce 2028, vydávaných společností **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120 (uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále jen „**Emitent**“; každá osoba vlastníci Dluhopisy dále jen „**Vlastník dluhopisu**“). Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise je stanoveno na den 16. 12. 2021 („**Datum emise**“) a emisní kurz k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Prospekt byl vyhotoven za účelem veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu čl. 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdější předpisů („**Nařízení o prospektu**“). Dluhopisy budou veřejně nabízeny prostřednictvím společnosti ATLANTA SAFE, a.s., IČO: 457 94 952, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 1654 („**Manažer**“), kterou Emitent pověřil zajištěním umístění Dluhopisů jako manažera emise Dluhopisů. Dluhopisy mohou být veřejně nabízeny i samotným Emitentem.

Emitent jako subjekt naplňující definici „malého a středního podniku“ ve smyslu čl. 2 písm. f) Nařízení o prospektu, který nemá žádné cenné papíry přijaté k obchodování na regulovaném trhu, vyhotovil tento Prospekt jako „Unijní prospekt pro růst“ v souladu s čl. 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu. Tento Prospekt byl dále vyhotoven v souladu s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým, se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004, ve znění pozdějších předpisů („**Prováděcí nařízení 2019/980**“), s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatku prospektu, oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301, a v souladu s částí čtvrtou zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů. Součástí tohoto Prospektu je též znění emisních podmínek Dluhopisů. Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoliv obchodním systému, a ani obdobnou žádost v budoucnosti nepředpokládá.

Tento Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s čl. 20 Nařízení o prospektu a v souladu s čl. 35 a násl. Prováděcího nařízení 2019/980 schválen rozhodnutím České národní banky, IČO: 481 36 450, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1 („**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“), č. j. 2021/125105/CNB/570 ze dne 13. 12. 2021, které nabylo právní moci dne 16. 12. 2021. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta a Dluhopisy, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 8. 12. 2021 („**Datum prospektu**“). Dojde-li po schválení tohoto Prospektu v průběhu veřejné nabídky ke zjištění významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností uvedených v Prospektu, bude Emitent tento Prospekt v souladu s čl. 23 Nařízení o prospektu aktualizovat formou dodatku. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a

uveřejněn v souladu s právními předpisy. **Tento Prospekt je platný pouze po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení Českou národní bankou, tj. do dne 16. 12. 2022 (včetně). Poté, co Prospekt pozbude platnosti, jej Emitent nebude dále aktualizovat, a to ani objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost.**

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů nebo související s Emitentem. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi k Datu Prospektu známé a které Emitent považuje za relativně významné, jsou uvedeny v oddílu „*Rizikové faktory*“ tohoto Prospektu.

Prospekt, jeho případné dodatky, jako i všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po Datu prospektu, jsou zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta „www.mminvestice.cz“, v části označené jako „*Dokumenty*“, a dále v sídle Emitenta v pracovní dny vždy v době od 9.00 do 16.00 hodin.

Jestliže Prospekt obsahuje hypertextové odkazy na internetové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na internetových stránkách uvedené nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Emitent bude v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat zprávy o výsledcích svého hospodaření a své finanční situaci.

Emitent

M & M Reality Invest a.s.

a

Manažer

ATLANTA SAFE, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Prospekt je „Unijním prospektem pro růst“ ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení o prospektu schváleným Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice. Tento Prospekt obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů vymezující práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů a Emitenta. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.

Emitent vynaložil veškerou péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, aby zajistil, že v Prospektu obsažené informace jsou pravdivé a úplné, za což Emitent v souladu s právními předpisy odpovídá. Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu nebo jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace a prohlášení v tomto Prospektu uvedeny výhradně k Datu prospektu. Předání, uveřejnění či jiná forma zpřístupnění tohoto Prospektu kdykoli po Datu prospektu neznamená, že prohlášení a informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli tomuto okamžiku po Datu prospektu.

Tento Prospekt je nutné číst ve spojení s případnými dodatky Prospektu, přičemž v případě jakýchkoliv rozporů mezi těmito dokumenty má přednost vždy naposledy uveřejněný dokument; tyto skutečnosti však nemění nic na tom, že informace obsažené v tomto Prospektu jsou platné pouze k Datu prospektu.

Za dluhy z Dluhopisů odpovídá výlučně Emitent. Žádná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli její instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.

Šíření tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli zahraniční jurisdikce. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. 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 jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v oddílu „Zdanění a devizová regulace“ tohoto Prospektu a oddílu „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ tohoto Prospektu jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Investoři by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto oddílech a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství.

Investorům, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu investorů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné 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 vlastnictví (držbu) Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta ohledně 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. Investoři 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.

Kromě hypertextových odkazů na informace začleněné do tohoto Prospektu formou odkazu, jestliže Prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, informace na těchto webových stránkách uvedené nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou či jiným dohledovým orgánem.

Pokud není v tomto Prospektu uvedeno jinak, vycházejí všechny finanční údaje Emitenta z českých účetních standardů (CAS).

Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Pojmy uvozené velkým počátečním písmenem mají v tomto Prospektu význam definovaný v textu Prospektu. Oddíl „Zvláštní shrnutí“ a oddíl „Podmínky cenných papírů“ tohoto Prospektu obsahují vlastní definice.

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

Dluhopisy nejsou určeny k obchodování v obchodním systému a Emitent ani jejich přijetí k takovému obchodování nepředpokládá.

OBSAH

OBSAH	6
INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU	7
ZVLÁŠTNÍ SHRNU TÍ	8
ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	14
PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVY OSOBY, KTERÁ JEDNÁ JAKO ZNALEC	15
ÚDAJE OD TŘETÍCH STRAN	15
STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ	16
RIZIKOVÉ FAKTORY	31
PODMÍNKY CENNÝCH PAPIRŮ	37
PODROBNOSTI O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	52
SPRÁVA A ŘÍZENÍ	56
FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	57
ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÝCH CENNÝCH PAPIRŮ	59
DOSTUPNÉ DOKUMENTY	61
ZDANĚNÍ	62
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ	67
INTERPRETACE	69
ADRESY	70

INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU

Informace	Dokument	Přímý odkaz	Strana
Zpráva auditora k individuální účetní závěrce Emitenta sestavené za účetní období končící ke dni 31. 12. 2020	„Zpráva o auditu 2020“	https://www.mminvestice.cz/images/pdf/zprava_nezavisleho_auditora_2020.pdf	1-4
Auditorem ověřená individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období končící ke dni 31. 12. 2020	„Zpráva o auditu 2020“	https://www.mminvestice.cz/images/pdf/zprava_nezavisleho_auditora_2020.pdf	5-23
Zpráva auditora k zahajovací rozvaze Emitenta sestavené ke dni 1. 1. 2021	„Zpráva o auditu k 1.1.2021“	https://www.mminvestice.cz/images/pdf/MMRI_Auditovana_zahajovaci_rozvah_a_20210101_s_vyhledavanim.pdf	1-3
Auditorem ověřená zahajovací rozvaha Emitenta sestavená ke dni 1. 1. 2021	„Zpráva o auditu k 1.1.2021“	https://www.mminvestice.cz/images/pdf/MMRI_Auditovana_zahajovaci_rozvah_a_20210101_s_vyhledavanim.pdf	4-7
Zpráva auditora k individuální účetní závěrce M&M investiční s.r.o. za účetní období končící ke dni 31. 12. 2020	„Zpráva o auditu 2020 za sfúzované společnosti“	https://www.mminvestice.cz/images/pdf/MMI_a_NI_VOYA_INVEST_Zpravy_nezavisleho_auditora_2020_s_vyhledavanim.pdf	1-4
Auditorem ověřená individuální účetní závěrka M&M investiční s.r.o. za účetní období končící ke dni 31. 12. 2020	„Zpráva o auditu 2020 za sfúzované společnosti“	https://www.mminvestice.cz/images/pdf/MMI_a_NI_VOYA_INVEST_Zpravy_nezavisleho_auditora_2020_s_vyhledavanim.pdf	5-26
Zpráva auditora k individuální účetní závěrce NIVOYA INVEST s.r.o. za účetní období končící ke dni 31. 12. 2020	„Zpráva o auditu 2020 za sfúzované společnosti“	https://www.mminvestice.cz/images/pdf/MMI_a_NI_VOYA_INVEST_Zpravy_nezavisleho_auditora_2020_s_vyhledavanim.pdf	27-30
Auditorem ověřená individuální účetní závěrka NIVOYA INVEST s.r.o. za účetní období končící ke dni 31. 12. 2020	„Zpráva o auditu 2020 za sfúzované společnosti“	https://www.mminvestice.cz/images/pdf/MMI_a_NI_VOYA_INVEST_Zpravy_nezavisleho_auditora_2020_s_vyhledavanim.pdf	31-47

Dokumenty označené ve výše uvedené tabulce lze nalézt na internetové stránce Emitenta: „www.mminvestice.cz“ v části „Dokumenty“ nebo přímo pod uvedenými odkazy (Přímý odkaz).

Části výše uvedených dokumentů, které do tohoto Prospektu odkazem začleněny nebyly, nejsou pro investory významné nebo jsou zmíněny v jiných oddílech Prospektu.

ZVLÁŠTNÍ SHRNU TÍ

Oddíl 1 – Úvod

1. Obecné informace	
1.1 Název cenných papírů a jejich ISIN:	Název vydávaných dluhopisů (dále jako „ Dluhopisy “) je „Dluhopisy M&M REALITY INVEST 4,10/28“. ISIN Dluhopisů je CZ0003536427.
1.2 Totožnost a kontaktní údaje emitenta, včetně jeho LEI:	Emitentem Dluhopisů je společnost M & M Reality Invest a.s. , IČO: 060 48 111, se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120 (dále jako „ Emitent “). LEI Emitenta je 315700HKFBVTLKP7LP14. Kontaktní údaje Emitenta jsou následující webová stránka: „ www.mminvestice.cz “, e-mail: info@mminvestice.cz, t.č.: +420 601 359 743.
1.3 Totožnost a kontaktní údaje orgánu, který prospekt schválil	Prospekt Dluhopisů byl schválen Českou národní bankou, IČO: 481 36 450, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1 (dále jako „ ČNB “), tel.: 224 411 111, fax: 224 412 404, ID datové schránky: 8tgalej.
1.4 Datum schválení prospektu	Unijní prospekt pro růst Dluhopisů (dále jako „ Prospekt “) byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2021/125105/CNB/570 ze dne 13. 12. 2021, které nabylo právní moci dne 16. 12. 2021.
1.5. Upozornění	
1.5.1 Prohlášení Emitenta	<p>Zvláštní shrnutí jako úvod do prospektu: Zvláštní shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu Dluhopisů a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední prospekt Dluhopisů jako celek</p> <p>Možnost utrpět ztrátu: Investicí do Dluhopisů by investor mohl přijít o veškerý investovaný kapitál nebo o jeho část.</p> <p>Náklady na překlad: V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Odpovědnost: Odpovědnost za zvláštní shrnutí nesou pouze osoby, které jej, včetně jeho překladu, předložily, avšak pouze pokud je zvláštní shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud zvláštní shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům mají pomoci při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>

Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?	
2.1.1 Forma, sídlo a právní předpisy	Emitentem Dluhopisů je společnost M & M Reality Invest a.s. , tj. akciová společnost se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, založená, existující a vykonávající svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákonem č. 183/2006 Sb., stavební zákon, či zákonem č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, vše uvedené, ve znění pozdějších předpisů.

Hlavní činnost	Emitent se věnuje nákupu rezidenčních nemovitostí (bytů a rodinných domů), jejich případné rekonstrukci či jinému zhodnocení s následným prodejem s marží. Do budoucna plánuje Emitent rozšířit svou činnost i do oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí a též do oblasti nákupu, zhodnocení, správy, prodeje či pronájmu komerčních nemovitostí, či do oblasti jejich výstavby.			
Ovládající osoby	Emitent je přímo ovládán společností M & M reality holding a. s., IČO: 274 87 768, se sídlem Krakovská 583/9, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14537 (dále jako „MMRH“). Společnost MMRH vlastní 100 % akcií Emitenta, jímž odpovídá 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Emitent je nepřímou (prostřednictvím společnosti MMRH) ovládán panem Petrem Morcinkem, nar. 4. 11. 1970. Majetková účast Petra Morcinka představuje 96,1 % podíl na základním kapitálu a 100 % hlasovacích právech společnosti MMRH.			
Ředitelé	Statutárním orgánem Emitenta je správní rada. Jediným členem správní rady je ke dni vyhotovení Prospektu pan Dalibor Machala, nar. 7. 5. 1961. Emitent nezřídil funkci generálního ředitele (nebo funkci rovnocennou).			
2.2. Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?				
2.2.1 Nejdůležitější finanční údaje	ROZVAHA (dle CAS) (auditorem ověřené finanční údaje)	k 1. 1. 2021¹ (zahajovací rozvaha) (v tis. Kč)	k 31. 12. 2020 (Individuální ÚZ) (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (Individuální ÚZ) (v tis. Kč)
	Dlouhodobý majetek (stálá aktiva)	13.750	11.725	177.570
	Oběžná aktiva	330.574	258.944	266.367
	<i>z toho: zásoby</i>	20.370	5.619	210.821
	<i>z toho: pohledávky</i>	211.410	155.955	22.912
	<i>z toho: peněžní prostředky</i>	98.794	97.370	32.634
	Aktiva celkem	344.331	270.676	443.938
	Vlastní kapitál	35.304	188	-27.551
	Závazky	307.671	269.249	462.697
	<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	245.600	245.600	217.500
	<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	62.071	23.649	245.197
	Pasiva celkem	344.331	270.676	443.938
	Výsledek hospodaření běžného účetního období	-	27.740	-15.885
	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (dle CAS) (auditorem ověřené finanční údaje)		k 31. 12. 2020 (Individuální ÚZ) (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (Individuální ÚZ) (srovnávací) (v tis. Kč)
	Tržby za prodej zboží		252.133	436.165
	Výkonová spotřeba		262.804	438.504
	<i>z toho: náklady vynaložené na prodané zboží</i>		184.966	312.611
	<i>z toho: služby</i>		75.617	124.947
	Osobní náklady		2.294	3.250
	Ostatní provozní výnosy		326.191	155.448
<i>z toho: tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>		321.931	153.041	
Ostatní provozní náklady		256.619	139.358	

¹ Zahajovací rozvaha byla k uvedenému datu (coby rozhodnému dni) sestavena pro účely projektu přeměny formou fúze sloučením společností M&M investiční s.r.o., IČO: 287 79 827, a NIVOYA INVEST s.r.o., IČO: 076 49 215, jakožto zanikajících společností, s Emitentem coby nástupnickou společností. Na základě zápisu této fúze do obchodního rejstříku ke dni 10. 11. 2021 přešlo jmění zanikajících společností (M&M investiční s.r.o. a NIVOYA INVEST s.r.o.) na Emitenta.

Provozní výsledek hospodaření		56.162	10.478
Finanční výsledek hospodaření		-22.245	-25.504
Výsledek hospodaření za účetní období		27.740	-15.885
Čistý obrat za účetní období		580.468	592.694

Auditorská společnost COTAX AUDIT, s.r.o., zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky pod číslem oprávnění 280, nevznesla v jejich souvislosti žádné výhrady či varování.

2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

<p>2.3.1 Nejvýznamnější rizikové faktory specifické pro Emitenta</p>	<p>Rizika charakteristická pro trh s nemovitostmi, která mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit si své závazky z Dluhopisů:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) závislosti na nemovitostním trhu a nízké diverzifikace, kdy hospodářské výsledky Emitenta jsou značně závislé na (vč. makroekonomických) faktorech ovlivňujících trh s nemovitostmi, a případný neúspěch Emitenta na tomto trhu není kompenzován jiným podnikáním; b) závislost Emitenta na výběru vhodného umístění nemovitosti, kdy podcenění tohoto výběru může vést ke snížení zájmů investorů o nemovitost Emitenta. Při výběru nemovitostí se Emitent neřídí žádným předem stanoveným klíčem a plně spoléhá na schopnost svých řídicích osob odhadnout výnosový potenciál lokality; c) dlouhodobě vysoké ceny nemovitostí, kdy dojde-li ke změně existující tržní situace, zejména v důsledku hospodářské recese, může dojít k poklesu poptávky po nemovitostech, tj. včetně nemovitostí Emitenta, a k neočekávanému snížení tržní hodnoty portfolia nemovitostí držných Emitentem; d) nízké likvidity nemovitostí, kdy prodej nemovitosti s přijatelnou marží představuje zpravidla dlouhodobý proces; v případě, že Emitent nebude schopen obchod zrealizovat za podmínek přinášejících předpokládaný výnos, může výpadek očekávaného cash-flow ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů; e) fluktuaace pořizovacích nákladů, kdy případný nárůst ceny vstupů, zejména pořizovací ceny nemovitosti, souvisejících nákladů na zhodnocení či zajištění technických služeb, mohou negativně ovlivnit očekávanou návratnost investice Emitenta s vlivem na jeho schopnost plnit si své závazky z Dluhopisů; f) nedostatku akvizičních příležitostí, kdy omezení množství disponibilních nemovitostí na nabídkové straně (z důvodů růstu konkurenčních tlaků zejména v době pandemie) může vést k nedostatku obchodních příležitostí pro Emitenta. <p>Riziko oslabené kontrolní funkce: Emitent nezřídil výbor pro audit, a jediným členem výkonného a kontrolního orgánu Emitenta je tatáž osoba, což může vést ke zvýšení pravděpodobnosti výskytu exekutivních chyb a nesouladů s vlivem na schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.</p> <p>Riziko dlouhodobého zadlužení: Emitent eviduje dlouhodobé závazky – výhradně jako závazky z vydaných dluhopisů – ke dni 31. 12. 2020 (stejně jako ke dni 1. 1. 2021) ve výši 245.600 tis. Kč. Nutnost uspokojovat uvedené závazky ovlivňuje míru disponibilních prostředků k úhradě dluhů Emitenta z Dluhopisů.</p> <p>Riziko závislosti na společnosti MMRH: Velikost dluhové expozice této společnosti vůči Emitentovi představuje k datu Prospektu částku 118.000 tis. Kč; neschopnost MMRH uhradit pohledávky Emitenta může negativně (sekundárně) ovlivnit schopnost Emitenta hradit své vlastní závazky z Dluhopisů.</p>
---	---

Oddíl 3 – Klíčové informace o Dluhopisech

3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?	
3.1.1 Údaje o Dluhopisech	<p>Dluhopisy jsou nezajištěnými listinnými dluhovými cennými papíry na řad, vydávanými podle českého práva s pevnou úrokovou sazbou 4,1 % p.a. v českých korunách, v předpokládaném počtu 1.000 ks (tj. nedojde-li k navýšení objemu emise Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů), o jmenovité hodnotě jednoho Dluhopisu ve výši 100.000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 100.000.000 Kč (která může být dále zvýšena až o 50 %) splatnými v roce 2028, s nimiž jsou spojená práva upravená emisními podmínkami Dluhopisů, zejména právo na splacení jmenovité hodnoty, právo na výnos a právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů. Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 16. 12. 2021. Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a 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 ustanovení právních předpisů, která mají donucovací povahu, jejichž jmenovitá hodnota má být splacena ke dni jejich konečné splatnosti (tj. ke dni 16. 12. 2028) nedojde-li k dřívější předčasné splatnosti Dluhopisů. K předčasné splatnosti může dojít (i) z rozhodnutí Emitenta, a to buď částečně anebo zcela, přičemž den (úplné nebo částečné) předčasné splatnosti nemůže nastat dříve než po uplynutí dobu jednoho roku od Data emise a Vlastníkům dluhopisů náleží právo na výplatu nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s alikvotním úrokovým výnosem; (ii) z důvodu, že schůze vlastníků Dluhopisů souhlasila se změnou emisních podmínek Dluhopisů, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje (a vlastník Dluhopisu nehlasoval pro přijetí nebo se této schůze neúčastnil); v tomto případě je na volném uvážení vlastníka Dluhopisu, zda bude požadovat jejich předčasné splacení.</p> <p>Úrokový výnos z Dluhopisů bude vyplácen jednou za dvanáct měsíců zpětně, vždy ke dni 16. prosince každého kalendářního roku, a to až do dne jejich konečné splatnosti nebo dne jejich předčasné splatnosti (pokud nastane), dle toho, který z těchto okamžiků se vyskytne dříve, za podmínek stanovených v emisních podmínkách Dluhopisů.</p>
3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?	
3.2.1 Kotace	Emitent nepodal žádost o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému či trhu pro růst malých a středních podniků, ani takovou žádost do budoucna nepředpokládá.
3.3 Je za Dluhopisy poskytnuta záruka?	
3.3.1 Záruka	Dluhy z Dluhopisů nejsou zajištěny žádnou zárukou.
3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?	
3.4.1 Nejvýznamnější rizikové faktory specifické pro Dluhopisy	<p>Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem: Přijetí jakéhokoli dalšího 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.</p> <p>Riziko likvidity: Existuje riziko, že nevznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, nemusí existovat po dostatečně dlouhou dobu.</p> <p>Poplatky a inflace: Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry nebo jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo relevantním zúčtovacím systémem, či v důsledku inflace, která může snižovat reálnou hodnotu jejich investice.</p> <p>Riziko pevně stanovené úrokové sazby: Dluhopisy jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.</p>

Riziko nesplacení: Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit výnos z Dluhopisu nebo splatit jejich jmenovitou hodnotu.

Riziko předčasného splacení: Předčasné splacení (úplné i částečné) Dluhopisů může negativně ovlivnit výši předpokládaného výnosu z Dluhopisů.

Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisů?

Dluhopisy budou nabízeny po dobu od 16. 12. 2021 do 16. 12. 2022 prostřednictvím manažera emise Dluhopisů – společnosti ATLANTA SAFE, a.s. (dále jen „**Manažer**“) – kterou Emitent na základě příkazní smlouvy (dále jen „**Příkazní smlouva**“) pověřil nebo pověří mj. k zajištění umístění Dluhopisů jménem a na účet Emitenta. Tím není dotčeno oprávnění Emitenta po tuto dobu Dluhopisy samostatně veřejně nabízet v souladu s Prospektem.

Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Dluhopisy budou v rámci veřejné nabídky nabízeny všem kategoriím investorů v České republice a případně též dalším investorům v zahraničí (za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt), a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. V případě, že se nepodaří Dluhopisy na finančním trhu umístit, nebude Emitent (ani Manažer) povinen zbývající Dluhopisy upsat či koupit.

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů je uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů mezi investorem a Emitentem a splnění všech předpokladů stanovených touto smlouvou pro nabytí Dluhopisů.

Emitent je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu Dluhopisů vrátí Emitent (případně prostřednictvím Manažera, jsou-li v konkrétním případě Dluhopisy upisovány prostřednictvím Manažera) dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora uvedený ve smlouvě o úpisu, nebude-li s investorem sjednáno jinak. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu bez zbytečného odkladu po jeho provedení, které, není-li s investorem v konkrétním případě dohodnuto jinak, bude mít formu písemné, včetně e-mailové, zprávy doručené na adresu investora za tímto účelem investorem sdělenou Emitentovi. Před doručením potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Formou veřejné nabídky probíhá úpis Dluhopisů, a tudíž je cenou za veřejně nabízené Dluhopisy emisní kurz. Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po datu emise bude vždy určen tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy činí 100.000 Kč. Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů. Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu Dluhopisů upsaných daným upisovatelem. Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet a ve lhůtách uvedených ve smlouvě o úpisu, nejpozději však do 30 dnů od úpisu.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat vydáním listinného Dluhopisu investorovi nejpozději do 30 dnů ode dne splacení emisního kurzu, a to buď ve výplatním

	<p>(výdejním) místě (které, nebude-li změněno v souladu s příslušnými ustanoveními Emisních podmínek, je shodné s adresou sídla Emitenta), nebo poštou, kde náklady na doručení listin Dluhopisů hradí investor (upisovatel), a to za dalších podmínek (nepodstatných pro nabídku Dluhopisů) sjednaných ve smlouvě o úpisu Dluhopisů.</p> <p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, nehradí Emitentovi kromě emisního kurzu žádný poplatek za nabytí Dluhopisů. Takový investor nehradí žádný poplatek za nabytí Dluhopisů ani Manažerovi. Tím není dotčena případná povinnost investora platit jiné poplatky, zejména poplatky za poštovní služby, poplatky za vypořádání obchodu či jiné služby, např. poplatky za zřízení a vedení účtů, poplatky za obstarání převodu, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.</p>
4.2 Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?	
4.2.1 Nosné důvody nabídky	<p>Tento Prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů.</p> <p>Čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude Emitentem použit na rozšiřování podnikatelských aktivit Emitenta, případně společností ze skupiny M&M (s výjimkou M&M finance company s.r.o. a M&M pojišťovací s.r.o., kterým Emitent ani žádná společnost ze skupiny M&M neposkytne žádné finanční prostředky), které má ve svém důsledku vést k posílení pozice Emitenta na trhu a maximalizaci zisku. Za tímto účelem Emitent zamýšlí použít výtěžek z emise na navýšení objemu nemovitostních obchodů, optimalizaci provozních nákladů, financování akvizic či zakládání společností nových, které mají sloužit jako SPV (special purpose vehicle) určené k realizaci jednotlivých projektů v budoucnu, zejména v oblasti výstavby. Tyto aktivity budou probíhat v oblasti nemovitostí, která zahrnuje mimo jiné vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a prodej či pronájem nemovitostí. K datu vyhotovení Prospektu Emitent žádný takovýto projekt zatím neurčil. K datu prospektu Dluhopisů Emitent neurčil konkrétní částky vzniklé rozdělením výtěžku emise, které by měly být v konkrétních projektech investovány.</p> <p>Podle odhadu Emitenta bude čistý výtěžek emise Dluhopisů přibližně 94.000.000 Kč. V případě navýšení emise v maximálním rozsahu – o 50 %, je čistý výtěžek emise Dluhopisů odhadován Emitentem na přibližně 141.000.000 Kč. Čistý výtěžek emise Dluhopisů plánuje Emitent využít na navýšení objemu nakupovaných, zhodnocovaných a prodávaných nemovitostí, optimalizaci provozních nákladů, financování akvizic či zakládání společností nových, které mají sloužit jako SPV (special purpose vehicle) určené k realizaci jednotlivých projektů v budoucnu, zejména v oblasti výstavby. Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady emise Dluhopisů dosahovat částky přibližně 6.000.000 Kč, v případě navýšení emise v maximálním rozsahu – o 50 % přibližně částky 9.000.000 Kč. Investor nehradí za nákup Dluhopisu žádné poplatky.</p> <p>Žádná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit, vč. Manažera.</p> <p>Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, vyjma Manažera a třetích osob jim pověřených na základě Příkazní smlouvy, který by byl pro emisí Dluhopisů podstatný.</p>
4.3 Kdo je osobou nabízející Dluhopisy nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	
4.3.1 Umísťující osoba	<p>K umístění Dluhopisů na trh se zavázal nebo v období okolo data emise Dluhopisů se zaváže Manažer Příkazní smlouvou, aniž by sám převzal pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit. Dluhopisy může umísťovat i sám Emitent.</p> <p>Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování v žádném obchodním systému ani tuto žádost do budoucna nepředpokládá.</p>

ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

Tento oddíl uvádí údaje o osobách, které jsou odpovědné za obsah registračního dokumentu v rámci Prospektu. Účelem tohoto oddílu je pomoci investorům, pokud jde o přesnost údajů zveřejňovaných v Prospektu. Kromě toho tento oddíl uvádí informace o právním základu Prospektu v rámci unijního prospektu pro růst a o jeho schválení příslušným orgánem.

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120, za kterou jedná člen správní rady – pan Dalibor Machala, nar. 7. 5. 1961, trvale bytem Na Valentince 647/13, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v tomto Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze ke dni Data prospektu

Za **M & M Reality Invest a.s.**



Jméno: Dalibor Machala
Pozice: člen správní rady

Prohlášení nebo zprávy osoby, která jedná jako znalec

V Prospektu je zařazeno prohlášení nebo zpráva osoby jednající jako znalec – auditorské společnosti **COTAX AUDIT, s.r.o.**, se sídlem Bohumínská 226/95, 712 00 Ostrava – Muglinov, číslo auditorského oprávnění Komory auditorů České republiky č. 280 („**Auditor**“) – v podobě Auditorem ověřené individuální účetní závěrky Emitenta za účetní období končící ke dni 31. 12. 2020 a jím ověřené zahajovací rozvahy Emitenta sestavené ke dni 1. 1. 2021, včetně zpráv o auditu, které byly do Prospektu zařazeny se souhlasem Emitenta coby osoby, která schválila obsah Prospektu. Auditor nemá žádný významný zájem na Emitentovi; v této souvislosti Emitent zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem, možnou předchozí účast v jeho statutárních orgánech, možný pracovní či obdobný poměr k Emitentovi či jejich možné propojení s jinými osobami zúčastněnými na emisi Dluhopisů.

Údaje od třetích stran

Do Prospektu nebyly zařazeny žádné údaje od třetích stran s výjimkou údajů:

1. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) použitých při tvorbě oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“, kapitoly „Předmět podnikání“, podkapitoly „Hlavní trhy“ tohoto Prospektu níže. Veškeré tyto údaje pocházejí z publikace ARTN. TREND REPORT 2020. In.: Trend Report 2020 [online], dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf
2. České národní banky použitých při tvorbě oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“, kapitoly „Předmět podnikání“, podkapitoly „Hlavní trhy“ tohoto Prospektu níže. Veškeré tyto údaje pocházejí z tiskové zprávy ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %. [cnb.cz](https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2/) [online], dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2/>
3. Ministerstva financí České republiky při tvorbě oddílu „Rizikové faktory“, kapitoly „Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům“, rizikového faktoru „Inflace (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)“ tohoto Prospektu níže. Veškeré tyto údaje pocházejí z publikace MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. Makroekonomická predikce České republiky. Listopad 2021. [mfcr.cz](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-ekonomicka-predikce_2021-Q4_Makroekonomicka-predikce-listopad-2021.pdf) [online], dostupné z: https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-ekonomicka-predikce_2021-Q4_Makroekonomicka-predikce-listopad-2021.pdf

Tyto informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Prohlášení o schválení Prospektu příslušným orgánem

Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu.

Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, zda splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu.

Toto schválení by se rovněž nemělo chápat jako potvrzení Dluhopisů, které jsou předmětem Prospektu.

Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst dle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.

STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

Účelem tohoto oddílu je zveřejnit údaje o totožnosti Emitenta, jeho podnikání, strategii a cílech. Po přečtení tohoto oddílu by investoři měli mít jasnou představu o činnostech Emitenta a o hlavních trendech, které ovlivňují jeho výkonnost, organizační strukturu a významné investice. V tomto oddíle Emitent případně zveřejňuje odhady nebo prognózy své budoucí výkonnosti.

Údaje o Emitentovi

Základní údaje

Obecné

Obchodní jméno:	M & M Reality Invest a.s.
Místo registrace, registrační čísla a identifikační kód právnické osoby (LEI):	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120, IČO: 060 48 111, LEI: 315700HKFBVTLKP7LP14.
Vznik emitenta:	25. 4. 2017
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Způsob založení:	přijetím stanov dne 5. 4. 2017
Právní forma:	akciová společnost
Právní řád, podle kterého byl Eminent založen:	právní řád České republiky
Sídlo:	Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
Telefonní číslo:	+420 601 359 743
Hlavní právní předpisy, na základě kterých Eminent vykonává svou činnost	Emitent vykonává svou činnost v souladu s právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
Webová stránka	www.mminvestice.cz Upozornění: Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.

Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

K Datu prospektu:

1. Emitent v období od 14. 11. 2018 do 13. 11. 2019 vydal nezajištěné listinné dluhopisy s fixním úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p.a., splatné v roce 2023, v celkové výši 140.700 tis. Kč, ISIN:

CZ0003520371; část souhrnně odpovídající jmenovité hodnotě ve výši 37.200 tis. Kč byla následně předčasně splacena; za podmínek stanovených v emisních podmínkách těchto dluhopisů, Emitent již třikrát řádně investorům vyplatil kupon v plné výši.

2. Emitent v období od 16. 12. 2019 do 15. 12. 2020 vydal nezajištěné listinné dluhopisy s fixním úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p.a., splatné v roce 2024, v celkové výši 104.900 tis. Kč, ISIN: CZ0003523706; za podmínek stanovených v emisních podmínkách těchto dluhopisů, Emitent již jednou řádně investorům vyplatil kupon v plné výši.
3. Emitent poskytl společnosti MMRH peněžitou zápůjčku splatnou v roce 2025, úročenou úrokovou sazbou 2 % p.a., jejíž celková výše jistiny odpovídá k Datu prospektu částce 118.000 tis. Kč (ke dni 31. 12. 2020 výše jistiny činila 143.000 Kč).
4. Emitent poskytl společnosti Milbros Fund a.s., IČO: 085 93 175, se sídlem Vítkovická 3083/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, úvěr úročený úrokovou sazbou 10 % p.a., až do maximálního úvěrového rámce 50.000 tis. Kč; tento rámec byl postupně čerpán v pěti tranších až do jeho úplného vyčerpání dne 18. 11. 2021.
5. se Emitent podílel na Fúzi 2021 (jak je popsána v kapitole „Údaje o trendech“, oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“ a v podkapitole „Vybrané finanční údaje“, kapitoly „Historické finanční údaje“ oddílu „Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti“ tohoto Prospektu níže); pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že vliv Fúze 2021 nepovažuje za takový, který by negativně ovlivnil platební schopnost Emitenta.

Kromě výše uvedených skutečností si Emitent není vědom žádných jiných událostí pro něj specifických, které by měly podstatný význam pro hodnocení jeho platební schopnosti.

Pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že k Datu prospektu nepřijal žádné zápůjčky či jiné financování od členů Skupiny M&M (jak je definována níže) nebo jiných osob (s výjimkou výše uvedených dluhopisových emisí) s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Úvěrová hodnocení přidělená Emitentovi

Emitent si není vědom existence jakýchkoli úvěrových hodnocení, která by mu byla přidělena v procesu hodnocení buď na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním.

Informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta

Od konce posledního účetního období, za které jsou v tomto Prospektu uváděny údaje, tj. od 31. 12. 2020, do Data Prospektu, nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta, a to ani v důsledku Fúze 2021 (jak je popsána v kapitole „Údaje o trendech“, oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“ a v podkapitole „Vybrané finanční údaje“, kapitoly „Historické finanční údaje“ oddílu „Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti“ tohoto Prospektu níže).

Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent zamýšlí financovat svou činnost, včetně splacení svých dluhů z Dluhopisů, především z příjmů ze své podnikatelské činnosti (nebo z podnikatelské činnosti společností ze Skupiny M&M (definované níže)), jak je popsána v kapitole „Přehled podnikání“, oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“ níže. Pro případ potřeby Emitent nevylučuje přijetí dalšího dluhového financování od společností Skupiny M&M (definované níže) nebo od třetích osob.

Přehled podnikání

Hlavní činnosti

Podle zápisu Emitenta v obchodním rejstříku tvoří předmět jeho podnikání (činnosti) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Faktickým předmětem činnosti Emitenta je nákup rezidenčních nemovitostí (zejména bytů a rodinných domů), jejich případná rekonstrukce či jiné zhodnocení a následný prodej s vyšší marží. Emitent se této obchodní činnosti věnuje v rámci celého území České republiky, přičemž se neomezuje na konkrétní oblasti, ani nepostupuje podle jiné předem určené metodiky.

Během tří let aktivního působení Emitenta na českém nemovitostním trhu, bylo Emitentem vykoupeno a prodáno celkem 559 ks nemovitostí za více než 1,2 miliardy Kč. U přibližně 230 z nich byla provedena rekonstrukce. Základní informace o související diverzitě portfolia Emitenta v rozsahu počtů a souhrnů realizovaných objemů prodejních cen dle jednotlivých krajů jsou uvedeny v následujících dvou tabulkách.

Obchodní činnost Emitenta dle počtu realizovaných obchodů

Kraj	Byty	Domy	Komerční objekty	Pozemky	CELKEM
Jihočeský kraj	9	17		2	28
Jihomoravský kraj	9	21		4	34
Karlovarský kraj	12	4		2	18
Kraj Vysočina kraj	12	8			20
Královéhradecký kraj	8	4	1	2	15
Liberecký kraj	15	8		5	28
Moravskoslezský kraj	45	51	2	4	102
Olomoucký kraj	22	22		3	47
Pardubický kraj	13	12		1	26
Plzeňský kraj	10	17		4	31
Středočeský kraj	36	43		7	86
Ústecký kraj	34	21	1	13	69
Zlínský kraj	10	18		5	33
Praha	19	2	1		22
	254	248	5	52	559

Obchodní činnost Emitenta dle realizovaných obrátů (v CZK)

Kraj	Byty	Domy	Komerční objekty	Pozemky	CELKEM
Jihočeský kraj	12 574 000	36 710 000		900 586	50 184 586
Jihomoravský kraj	24 528 000	74 628 770		5 919 430	105 076 200
Karlovarský kraj	13 168 000	8 530 000		593 846	22 291 846
Kraj Vysočina kraj	21 745 000	15 575 000			37 320 000
Královéhradecký kraj	17 722 000	9 570 000	3 990 000	1 699 185	32 981 185
Liberecký kraj	32 609 000	24 110 000		5 671 098	62 390 098
Moravskoslezský kraj	77 086 000	106 324 001	3 290 000	2 110 600	188 810 601
Olomoucký kraj	54 000 499	46 628 700		2 115 735	102 744 934
Pardubický kraj	31 788 000	25 217 000		3 573 583	60 578 583
Plzeňský kraj	19 045 000	44 460 000		2 768 790	66 273 790
Středočeský kraj	86 931 751	107 568 000		6 818 438	201 318 189
Ústecký kraj	43 638 000	48 908 000	1 990 000	28 049 925	122 585 925
Zlínský kraj	18 359 000	39 533 333		3 218 866	61 111 199
Praha	102 161 200	18 950 000	250 000		121 361 200
	555 355 450	606 712 804	9 520 000	63 440 082	1 235 028 336

S pokračující pandemií viru SARS-CoV-2 zamýšlí Emitent pokračovat a dále rozšiřovat svou obchodní činnost, ve které byl dle vlastního názoru podložený výše uvedenými čísly v posledních letech v podmínkách Českého trhu velmi úspěšný. Emitent nevnímá, že by se pandemie výrazněji promítla do příslušných oblastí trhu, na kterém podniká, čemuž napomáhají i příslušná vládní opatření k podpoře trhu. Lze zmínit např. zrušení daně z nabytí nemovitých věcí, které dozajista mohlo k tomuto vnímání a k podpoře obchodních aktivit značně přispět. S odeznívajícími následky pandemie ruku v ruce jdoucími s postupným rozvolňováním a otevíráním ekonomiky dle názoru Emitenta existují další předpoklady rozvoje pro Emitenta příznivého obchodního prostředí, jenž by se mohlo přetavit do nových obchodních příležitostí. V tomto směru Emitent zamýšlí dále spolupracovat i na využívání existujících synergií plynoucích z jeho účasti ve Skupině M&M (definované dále v textu) a úzké spolupráce jejích členů, zejména v oblasti reklamní kooperace, retailového financování či poskytování servisních služeb. Jeho postavení v uvedené skupině mu může poskytnout výraznou komparativní výhodu, kterou Emitent hodlá ve svém dalším působení na českém trhu zužitkovávat.

Při příznivém vývoji, Emitent v mezích nemovitostního trhu zamýšlí do budoucna rozšířit svou činnost i do jiných oblastí, zejména do oblastí správy nemovitostí a jejich dlouhodobého pronájmu (tzv. výnosové nemovitosti), do oblastí nákupu, správy, zhodnocení, prodeje či pronájmu komerčních nemovitostí, a též do oblastí výstavby nemovitostí, včetně činností souvisejících s vytipováním vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, a vlastní výstavby. Za tímto účelem zamýšlí zakládat jednoúčelové společnosti (SPV (*special purpose vehicle*)) určené k realizaci konkrétního projektu. K Datu prospektu Emitent žádné takové SPV nevlastní.

Kromě obchodní činnosti související s obchodní činností Emitenta v oblasti nemovitostí, u Emitenta v období od uveřejnění posledních ověřených účetních výkazů Emitenta, tj. v období od 31. 12. 2020, do Data prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v oblasti nových produktů, služeb nebo činností.

Hlavní trhy²

Trh rezidenčních nemovitostí (obecně)

² Informace v této části byly čerpány ze zdroje: ARTN. TREND REPORT 2020. In.: Trend Report 2020 [online]. Cit. 15. 4. 2021, str. 12, 23, 24, 34 až 38. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2020/02/TrendReport-2020_CZ-1.pdf

V průběhu roku 2019 začal meziroční růst cen rezidenčních nemovitostí zvolňovat. Cenová dynamika přesto zůstává zvýšená a překonává tempo růstu disponibilních příjmů domácností. V souladu s vývojem souhrnného indexu nemovitostí se i nadále vyvíjely realizované ceny bytů v Praze a zbytku ČR. Oproti Praze je dynamika těchto cen stále vyšší ve zbytku ČR, kde navíc zrychlil růst cen, za které jsou nemovitosti nabízeny. Ve srovnání s cyklickým vrcholem z roku 2008 se realizované ceny ve druhém čtvrtletí 2019 nacházely o více než 35 % výše.

Poprvé v historii České republiky byl vyhlášen nouzový stav kvůli obavě z globální pandemie a česká ekonomika, stejně jako celosvětová ekonomika, čelila v roce 2020 recesi. Tento krátkodobý netržní šok nemá přímý dopad na rezidenční trh, vyjma vybraného segmentu, kterým jsou byty pronajímané krátkodobě přes platformy, jako je Airbnb apod., ale způsobí ekonomický propad a zprostředkovaně tak negativně dolehne i na budoucí vývoj nemovitostí. V současnosti se nedá fundovaně přesně odhadnout další vývoj, vše se bude odvíjet od toho, jak zafungují plánované státní podpory ve vyspělých ekonomikách (USA, EU, Čína). Současná situace v České republice je odlišná od krize v letech 2008–2009, a to tím, že stát je připraven masivně podpořit ekonomiku, developeri nemají na skladě velký objem neprodaných nemovitostí, je dlouhodobě slabá nabídka na second-handovém trhu.

Situace na trhu rezidenčních nemovitostí bude v nejbližších letech ovlivňována působením poptávkových i nabídkových faktorů. Na straně poptávky je možné v souladu s makroekonomickou prognózou ČNB očekávat zmírňující se tlak na růst cen rezidenčních nemovitostí, a to z důvodu postupně se snižující dynamiky příjmů domácností a dílčího průsaku zvýšených měnově politických sazeb do klientských úrokových sazeb z úvěrů na bydlení. Při nedostatečné nabídce bytů ve větších městech (zejména v Praze, kde je realizováno přes 60 % všech transakcí s rezidenčními nemovitostmi) však zřejmě nebude pokles tempa růstu cen nemovitostí nijak dramatický. Omezující faktor představuje i regulatorní zásah České národní banky, která znovuzavedla³ či upravila limity⁴ úvěrových ukazatelů pro poskytování hypotečních úvěrů. S účinností od 1. dubna 2022 banky nebudou moci poskytovat úvěry s LTV (poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti) vyšším než 80 %, tedy nad 80 % hodnoty zastavené nemovitosti (90 % pro žadatele mladší 36 let). Banky budou současně zásadně⁵ povinny dodržovat horní hranici příjmového ukazatele DTI (celkové zadlužení žadatele o úvěr k jeho čistému ročnímu příjmu) na úrovni 8,5násobku ročního příjmu a ukazatele dluhové služby DSTI maximálně na 45 % čistého měsíčního příjmu žadatele (9,5násobku, resp. 50 % pro žadatele mladší 36 let). Hranice pro žadatele do 36 let se vztahují pouze na úvěry, které slouží k nákupu jejich vlastního bydlení.⁶ Vzhledem k tomu, že stav nedostatečné nabídky bytů bude dlouhodobý, na straně nabídky lze důvodně předpokládat omezený okruh faktorů limitujících další růst cen rezidenčních nemovitostí.

Trh rezidenčních nemovitostí (obchodní a investiční činnost Emitenta)

Nabídka na sekundárním trhu je s postupem času čím dál více závislá na vývoji trhu primárního. Aktuální výše cenové úrovně nových bytů je pro střední třídu jen obtížně dosažitelná, nicméně poptávka po bydlení vzhledem k demografickému vývoji a celkové atraktivitě Prahy stále roste. Aktuální zásoba starších bytů, které se mohou na trhu objevit, je přitom mnohonásobně vyšší než u trhu primárního. V souvislosti s tím, jak přibývá počet bytů, jež na sekundární trh přichází ze segmentu nových, zvyšuje se rovněž cena a kvalita

³ Česká národní banka u hypotečních úvěrů znovuzavedla limity DTI (*debt-to-income* tedy celkový dluh žadatele vyjádřený v násobcích jeho čistého ročního příjmu) a DSTI (*debt-service-to-income* tedy poměr mezi celkovou výší měsíčních splátek dluhu žadatele o úvěr a jeho čistým měsíčním příjmem).

⁴ Česká národní banka u hypotečních úvěrů snížila horní limit ukazatele LTV (*loan-to-value* tedy poměr úvěru a hodnoty zastavené nemovitosti).

⁵ Bude přípuštěno, že 5 % všech nově poskytnutých hypoték nemusí doporučené limity ukazatelů DTI a DSTI splňovat, pokud je poskytovatel hypotéky přesvědčen, že žadatel daný úvěr v budoucnu bez problémů splatí.

⁶ ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA. ČNB nově nastaví limity ukazatelů LTV, DTI a DSTI u hypotečních úvěrů, zvýší i proticyklickou kapitálovou rezervu na 2 %. *cnb.cz* [online], dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-nove-nastavi-limity-ukazatelu-LTV-DTI-a-DSTI-u-hypotecnich-uveru-zvysi-i-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-na-2-/>

nabízených bytů. Během posledních dvou let došlo k poklesu poptávky po novém bydlení v regionech. Zatímco v roce 2019 se mimo Prahu se prodalo podle statistik společnosti Trigema 4 375 nových bytů. Rok předtím to bylo 4 440 jednotek, tedy jen nepatrně více. V roce 2017 to ale bylo ještě 6 100 nových bytů. Tedy dokonce o 600 jednotek více, než jaké byly tehdy celkové prodeje nových bytů v hlavním městě. Největší zájem o bydlení byl v uplynulém roce opět zejména v Jihomoravském kraji, kde se prodalo 1 045 jednotek. Následoval kraj Středočeský s 843 byty a kraj Olomoucký s 670 jednotkami. Podíl těchto tří krajů na celkových prodejích v regionech činil necelých 60 procent.

ČR má deficit nových bytů, zejména v Praze a dalších větších městech, poptávka je ovlivňována hlavně výší a stabilitou příjmů, demografickou situací, cenou a dostupností peněz. Situace na trhu s byty je relativně stabilní. Většina odborníků stále doporučuje investice do bytových nemovitostí. Investici je však nutno chápat jako dlouhodobou a konzervativní. Pořízení bytové nemovitosti je investicí, která se může zhodnotit, ale také může její hodnota klesnout. Poklesy však bývají na kratší dobu a zpravidla se hodnota vrací zpět během několika let. Volatilita je relativně malá. Investiční nákupy se samozřejmě dotýkají především středního cenového segmentu pražských nemovitostí, avšak i na poli těch prémiových se podle dat Svoboda & Williams na poptávce podílely z 20–30 %. Stále ovšem platí, že větší prémiové byty lidé poptávali a budou poptávat spíše pro vlastní potřebu, nebo pro dlouhodobé zhodnocení, nikoliv k pronájmu. Oproti řadě jiných investičních instrumentů bývá investice do bytu preferována díky jeho dlouhodobé užitné hodnotě. V drahých kovech či akciích se bydlet nedá. Výnosem z investice tak může být příjem z pronájmu, nebo nájem tzv. imputovaný a dále výnos daný změnou hodnoty nemovitosti v čase.

Zajímavou je investice do bytových domů. Oproti bytům je výhodou vlastní odpovědnost a samostatnost při péči o budovu, větší diverzifikace rizik spojených s výpadky nájemného i vyšší stabilita ceny než u bytů. K provozu nemovitosti je potřebný zkušený tým pro dobrý výběr nájemců a vztah s nimi, často i mimo běžnou pracovní dobu. Neméně podstatné jsou kvalitní smlouvy a právní služby k řešení problémů, vhodně zvolená strategie výše investice a výše nájmu. Nevýhodou může být vysoká finanční náročnost na pořízení a nižší likvidita. Výnos z investice bývá cca 5 % p.a. Ceny jsou velmi rozdílné a statisticky těžko zpracovatelné kvůli malému počtu transakcí. Každý obchod má svůj příběh.

Organizační struktura

Skupina Emitenta

Emitent nemá podíl v žádných jiných společnostech a ani jinak žádné jiné společnosti neovládá.

Skupina, již je Emitent součástí

Obecně

Emitent je vlastněn subjekty ze skupiny M&M („**Skupina M&M**“). Skupina M&M v čele s mateřskou společností MMRH (a ovládána fyzickou osobou – Petrem Morcinkem) představuje univerzálního poskytovatele služeb se zaměřením na obchod s nemovitostmi a poskytování souvisejících služeb pro retailový segment převážně českého trhu.

Portfolio její aktivit tvoří zejména nákup, prodej a pronájem nemovitostí, zajišťování financování pro nemovitostní transakce, pojištění nemovitostí, zprostředkování investičních příležitostí do nemovitostí, developerská činnost, či v neposlední řadě zajišťování dodávek energií (elektřiny a plynu) pro bydlení.

Vlastnická struktura Emitenta

⁷ Zejména ve smyslu bodu 2.3.1 přílohy č. 25 Prováděcího nařízení 2019/980.

Vlastnická struktura Emitenta v linii ovládnání vedoucí až k jeho skutečnému majiteli se skládá z následujících osob:

1. společnost **MMRH**, která se zaměřuje na poskytování služeb v oblasti realitního trhu, zejména zprostředkováním prodeje nemovitostí, pronájmem objektů a jejich správou, a též poskytuje poradenství zejména právního, pojišťovacího a finančního charakteru v oblasti realit; k Datu prospektu společnost MMRH přímo vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta;
2. pan **Petr Morcinek**, nar. 4. 11. 1970, kterého majetková účast představuje 96,1% podíl na základním kapitálu (dále v organigramech označován jako „ZK“) a 100 % podíl na hlasovacích právech (dále v organigramech označovány jako „HP“) společnosti MMRH, tudíž Emitenta pan Petr Morcinek nepřímo ovládá prostřednictvím své majetkové účasti ve společnosti MMRH.

Organigram vlastnické struktury Emitenta

Vlastnická struktura Emitenta v linii vedoucí až k ovládajícím osobám je vyjádřena v následujícím organigramu.



Nejvýznamnější subjekty Skupiny M&M

K Datu prospektu jsou (kromě Emitenta) nejvýznamnějšími subjekty, které tvoří součástí Skupiny M&M:

1. společnost **MMRH**, která se zaměřuje na poskytování služeb v oblasti realitního trhu, zejména zprostředkováním prodeje nemovitostí, developerskou činností, pronájmem objektů a jejich správou, a též poskytuje poradenství zejména právního, pojišťovacího a finančního charakteru v oblasti realit; Petr Morcinek vlastní v této společnosti majetkovou účast odpovídající 96,1% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech; základní údaje o finančním hospodaření MMRH jsou následující:

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	188.458	198.375
Oběžná aktiva	1.245.245	900.769
Pohledávky	154.705	552.812
<i>z toho: dlouhodobé pohledávky</i>	95.958	357.991
Peněžní prostředky	1.089.940	342.402
Aktiva celkem	1.583.607	1.264.327
Vlastní kapitál	113.432	85.083
Závazky	1.469.523	1.160.785
<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	242.157	2.204
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	1.227.366	1.158.581
Cizí zdroje	1.469.523	1.160.785

Pasiva celkem	1.583.607	1.264.327
Výsledek hospodaření běžného účetního období	33.581	73.431
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	900.004	878.270
Výkonová spotřeba	727.735	802.974
<i>z toho: služby</i>	722.444	790.042
Osobní náklady	15.663	32.606
Ostatní provozní výnosy	10.348	75.174
Ostatní provozní náklady	103.649	78.528
<i>z toho: jiné provozní náklady</i>	89.808	59.638
Provozní výsledek hospodaření	19.256	2.876
Finanční výsledek hospodaření	36.859	77.825
Výsledek hospodaření za účetní období	33.581	73.431
Čistý obrat za účetní období	957.001	1.040.531

2. společnost **Advancement Services s.r.o.** (dříve M&M servisní s.r.o.), IČO: 259 32 667, se sídlem Nádražní 535/15, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, ČR, která se zaměřuje zejména na zajišťování reklamy pro Skupinu M&M, včetně výroby reklamních a propagačních předmětů; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech; základní údaje o finančním hospodaření této společnosti jsou následující:

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	19.758	19.168
Oběžná aktiva	14.211	22.800
Pohledávky	7.470	9.631
<i>z toho: krátkodobé pohledávky</i>	7.470	8.231
Peněžní prostředky	6.131	11.413
Aktiva celkem	34.038	42.055
Vlastní kapitál	-40.542	-27.962
Závazky	74.559	69.972
<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	70.151	64.857
Cizí zdroje	74.559	69.972
Pasiva celkem	34.038	42.055
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-12.580	-13.965
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	5.757	27.257
Tržby za prodej zboží	2.198	6.673
Výkonová spotřeba	11.253	29.184
<i>z toho: služby</i>	7.975	21.133
Osobní náklady	3.333	12.451
Ostatní provozní výnosy	2.944	176
<i>z toho: tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>	2.176	0
Ostatní provozní náklady	5.355	3.050
Provozní výsledek hospodaření	-10.375	-12.579
Finanční výsledek hospodaření	-2.205	-1.386
Výsledek hospodaření za účetní období	-12.580	-13.965
Čistý obrat za účetní období	10.955	34.345

3. společnost **M&M development company s.r.o.**, IČO: 267 87 997, se sídlem Nádražní 535/15, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, ČR, která se zaměřuje zejména na opravy a rekonstrukce nemovitostí vykoupených společnostmi ze Skupiny M&M; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech; základní údaje o finančním hospodaření této společnosti jsou následující:

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	8.176	12.405
Oběžná aktiva	21.387	44.344
Pohledávky	2.103	10.271
<i>z toho: krátkodobé pohledávky</i>	2.103	10.215
Peněžní prostředky	5.829	1.674
Aktiva celkem	29.983	57.213
Vlastní kapitál	4.711	945
Závazky	25.190	55.216
<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	21.670	29.818
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	3.520	25.398
Cizí zdroje	25.190	55.216
Pasiva celkem	29.983	57.213
Výsledek hospodaření běžného účetního období	3.766	5.479
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	55.956	109.597
Výkonová spotřeba	35.230	98.645
<i>z toho: služby</i>	32.634	88.209
Osobní náklady	1.140	3.175
Ostatní provozní výnosy	10.981	18.008
<i>z toho: tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>	8.882	12.320
Ostatní provozní náklady	10.699	13.440
Provozní výsledek hospodaření	5.023	7.641
Finanční výsledek hospodaření	-599	-559
Výsledek hospodaření za účetní období	3.766	5.479
Čistý obrat za účetní období	66.938	127.605

4. společnost **M&M finance company s.r.o.**, IČO: 284 76 026, se sídlem Krakovská 583/9, 110 00 Praha 1 – Nové Město, ČR, která se zaměřuje zejména na zprostředkování spotřebitelských úvěrů a dalších úvěrových produktů; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech; základní údaje o finančním hospodaření této společnosti jsou následující:

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	41	61
Oběžná aktiva	127.114	144.285
Pohledávky	94.915	50.023
<i>z toho: krátkodobé pohledávky</i>	94.910	49.893
Peněžní prostředky	32.199	94.262
Aktiva celkem	127.266	144.450
Vlastní kapitál	35.581	27.239
Závazky	90.863	103.460
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	90.863	103.460
Cizí zdroje	90.863	103.460

Pasiva celkem	127.266	144.450
Výsledek hospodaření běžného účetního období	35.043	26.705
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby z prodej výrobků a služeb	283.354	247.850
Výkonová spotřeba	224.177	210.089
<i>z toho: služby</i>	224.114	209.903
Osobní náklady	4.190	6.160
Ostatní provozní výnosy	432	484
Ostatní provozní náklady	11.104	1.051
Provozní výsledek hospodaření	44.657	31.448
Finanční výsledek hospodaření	770	1.680
Výsledek hospodaření za účetní období	35.043	26.705
Čistý obrat za účetní období	284.738	250.206

5. společnost **M & M pojišťovací s.r.o.**, IČO: 259 82 176, se sídlem Nádražní 535/15, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, ČR, která se zaměřuje zejména na zprostředkování pojištění, doplňkového penzijního spoření a investic; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech; základní údaje o finančním hospodaření této společnosti jsou následující:

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0
Oběžná aktiva	20.656	29.974
Pohledávky	19.700	8.402
<i>z toho: dlouhodobé pohledávky</i>	17.900	5.294
Peněžní prostředky	956	21.572
Aktiva celkem	25.812	36.734
Vlastní kapitál	6.359	12.712
Závazky	19.097	20.489
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	19.097	20.489
Cizí zdroje	19.097	20.489
Pasiva celkem	25.812	36.734
Výsledek hospodaření běžného účetního období	6.146	12.508
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby z prodej výrobků a služeb	67.641	67.498
Výkonová spotřeba	54.356	48.059
<i>z toho: služby</i>	54.342	48.052
Osobní náklady	2.166	4.044
Ostatní provozní výnosy	31	17
Ostatní provozní náklady	3.101	224
Provozní výsledek hospodaření	8.049	15.188
Finanční výsledek hospodaření	133	362
Výsledek hospodaření za účetní období	6.146	12.508
Čistý obrat za účetní období	67.841	67.909

6. společnost **M&M Stavební group s.r.o.**, IČO: 076 19 821, se sídlem Nádražní 535/15, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, ČR, která je určena k provádění vlastní výstavby staveb, jejich změn, případně odstraňování; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech; základní údaje o finančním hospodaření této společnosti jsou následující:

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Oběžná aktiva	583	1.376
Pohledávky	544	1.318
Aktiva celkem	583	1.376
Vlastní kapitál	-577	-490
Závazky	1.160	1.866
<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	665	1.275
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	495	591
Cizí zdroje	1.160	1.866
Pasiva celkem	583	1.376
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-87	-466
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	15	3.051
Výkonová spotřeba	407	3.481
<i>z toho: služby</i>	367	2.783
Ostatní provozní výnosy	782	17
Ostatní provozní náklady	440	25
Provozní výsledek hospodaření	-50	-438
Finanční výsledek hospodaření	-27	-28
Výsledek hospodaření za účetní období	-87	-466
Čistý obrat za účetní období	803	3.076

7. společnost **M&M Development Advisory s.r.o.**, IČO: 076 19 961, se sídlem Nádražní 535/15, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, ČR, která se zaměřuje zejména na poskytování účetního, daňového a ostatního poradenství ve vztahu k pronájmu či správě nemovitostí; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech; základní údaje o finančním hospodaření této společnosti jsou následující:

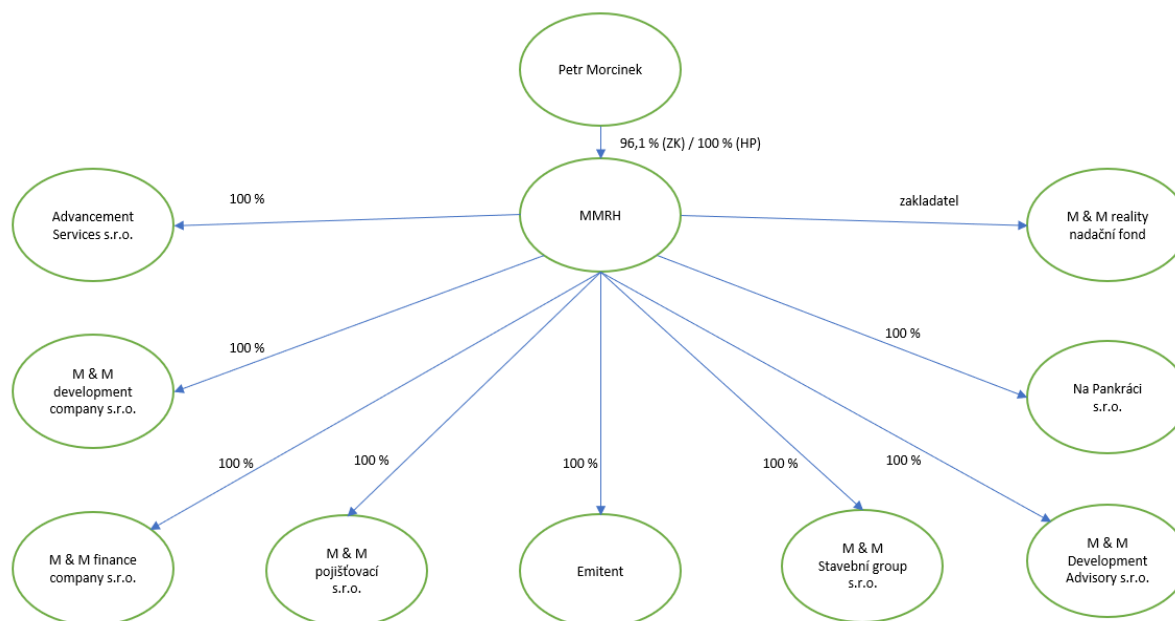
ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Stálá aktiva	174	231
Oběžná aktiva	488	388
Pohledávky	386	165
Peněžní prostředky	102	223
Aktiva celkem	666	623
Vlastní kapitál	239	294
Cizí zdroje	427	329
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	427	329
Pasiva celkem	666	623
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-55	218
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby z prodeje výrobků a služeb	364	476
Výkonová spotřeba	351	161
<i>z toho: služby</i>	351	161
Provozní výsledek hospodaření	-52	286
Finanční výsledek hospodaření	-3	-17
Výsledek hospodaření za účetní období	-55	218
Čistý obrat za účetní období	364	476

8. společnost **Na Pankráci 51 s.r.o.**, IČO: 065 19 181, se sídlem Na Pankráci 1010/51, 140 00 Praha 4 – Nusle, ČR, která se zaměřuje zejména na správu a pronájem vlastních nemovitostí; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech; základní údaje o finančním hospodaření této společnosti jsou následující:

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	41.325	30.732
Oběžná aktiva	3.993	5.703
Pohledávky	1.816	5.288
<i>z toho: dlouhodobé pohledávky</i>	0	0
Peněžní prostředky	2.177	415
Aktiva celkem	45.712	37.203
Vlastní kapitál	25.839	23.842
Závazky	19.873	13.361
<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	18.501	12.889
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	1.372	472
Cizí zdroje	19.873	13.361
Pasiva celkem	45.712	37.203
Výsledek hospodaření běžného účetního období	1.997	-881
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby z prodej výrobků a služeb	3.307	270
Výkonová spotřeba	1.018	395
<i>z toho: spotřeba materiálu a energie</i>	619	285
<i>z toho: služby</i>	399	110
Osobní náklady	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	3
Ostatní provozní náklady	39	33
Provozní výsledek hospodaření	1.127	-819
Finanční výsledek hospodaření	-225	-142
Výsledek hospodaření za účetní období	1.997	-881
Čistý obrat za účetní období	3.321	273

9. nadační fond **M&M reality nadační fond**, IČO: 077 050 069, se sídlem Nádražní 535/15, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava, ČR, který se zaměřuje zejména na poskytování peněžních příspěvků nebo věcných darů pro osoby v tíživé životní nebo sociální situaci, zejména na podporu osob se zdravotním postižením; zakladatelem nadačního fondu je MMRH.

Organigram nejvýznamnějších subjektů Skupiny M&M



Není-li v organigramu stanoveno jinak, procentní vyjádření odpovídá výši podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech.

Závislost Emitenta

Emitent není k Datu prospektu závislý na žádném subjektu ze Skupiny M&M s výjimkou společnosti MMRH, vůči níž k Datu prospektu eviduje pohledávky z titulu peněžité zápůjčky odpovídající jistíně o výši 118.000 tis. Kč, splatné v roce 2025, úročené úrokovou sazbou 2 % p. a.

Údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky, tj. od 31. 12. 2020, dle jeho vědomosti nedošlo k žádné významné negativní změně jeho vyhlídek, ani k negativní významné změně vyhlídek skupiny, na které se podílel Emitent, kromě změny ve výši disponibilních prostředků Emitenta, jak je popsána v kapitole „Významná změna finanční pozice Emitenta“ oddílu „Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti“ tohoto Prospektu.

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky, tj. od 31. 12. 2020, do Data prospektu dle jeho vědomosti nedošlo k žádné významné negativní změně finanční výkonnosti Skupiny M&M.

Dne 21. 9. 2021 byl schválen projekt fúze sloučením společností M&M investiční s.r.o., IČO: 287 79 827, a NIVOYA INVEST s.r.o., IČO: 076 49 215 (dále jako „Nivoya“), s Emitentem (M&M investiční s.r.o., Nivoya a Emitent společně jako „Zúčastněné společnosti“) (dále jako „Fúze 2021“). Účelem Fúze 2021 bylo zjednodušení organizačních aktivit spojených se správou Zúčastněných společností a s tím spojené snížení celkových nákladů Skupiny M&M.

Rozhodným dnem pro účely Fúze 2021 byl určen 1. 1. 2021, tj. od tohoto data se jednání zanikajících společností M&M investiční s.r.o. a Nivoya považují z účetního hlediska za jednání uskutečněné na účet Emitenta. Fúze 2021 byla dokončena a zapsána v obchodním rejstříku dne 10. 11. 2021. Tímto okamžikem došlo k zániku společností M&M investiční s.r.o. a Nivoya bez likvidace a k přechodu jejich jmění na nástupnickou společnost – Emitenta – který vstoupil do jejich právního postavení. V důsledku zániku společnosti Nivoya se dále původní 50% vlastník Emitenta – společnost MMRH – stal 100% přímým

vlastníkem Emitenta, když nabyt zbývajících 10 ks listinných kmenových akcií tvořících základní kapitál Emitenta před Fúzí 2021 vlastněných společností Nivoya.

Z významnějších aktiv zaniklých společností Nivoya a M&M investiční s.r.o. Emitent ke dni zápisu Fúze 2021 do obchodního rejstříku zejména nabyt šest bytových jednotek, z toho čtyři v katastrálním území Vrkoslavice a dvě v katastrálním území Aš, a osm pozemkových parcel, z toho tři v katastrálním území Petřvald u Karviné, tři v katastrálním území Drozdice a dvě v katastrálním území Hrádek nad Nisou. Emitent dále nabyt spoluvlastnický podíl ve výši jedné poloviny na třech pozemkových parcelách umístěných v katastrálním území Dědinka. V důsledku Fúze 2021 Emitent též nabyt pohledávky v celkové výši 55.455 tis. Kč a závazky v celkové výši 38.503 tis. Kč (podrobnější informace o struktuře závazků, které na Emitenta přešly v důsledku Fúze 2021, jsou uvedeny v oddílu „Rizikové faktory“, kapitole „Rizikové faktory specifické pro Emitenta“, podkapitole „Finanční rizika“ tohoto Prospektu). Ekonomickou pozici Emitenta po provedení Fúze 2021 odráží zahajovací rozvaha Emitenta sestavena k rozhodnému dni, tj. ke dni 1. 1. 2021, která je uvedena v oddílu „Finanční výkazy a klíčové ukazatele finanční výkonnosti“, kapitole „Historické finanční údaje“, zejména podkapitole „Vybrané finanční údaje“ tohoto Prospektu níže.

Společnost Nivoya představovala holdingovou společnost ve struktuře vnitřní správy Skupiny M&M, aniž by sama vykonávala vlastní podnikatelskou činnost. Hlavní předmět činnosti společnosti M&M investiční s.r.o. představoval výkup nemovitostí a jejich následný prodej s marží za účelem dosažení zisku. Vzhledem k tomu, že společnost Nivoya nebyla určena primárně k podnikání, resp. k povaze obchodní činnosti M&M investiční s.r.o. svou podstatou obdobné obchodní činnosti Emitenta, Fúzí 2021 se povaha zaměření podnikání Emitenta nemění, a ani se tedy nerozšiřuje do nových oblastí, ve kterých by Emitent již před Fúzí 2021 nepůsobil.

Základní finanční údaje ohledně finančního hospodaření společnosti Nivoya jsou následující:

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý finanční majetek	6.236	6.236
Oběžná aktiva	88	6.652
Pohledávky	0	6.500
Peněžní prostředky	88	152
Aktiva celkem	6.324	12.888
Vlastní kapitál	6.324	6.374
Závazky	0	6.514
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	0	6.514
Cizí zdroje	0	6.514
Pasiva celkem	6.324	12.888
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-51	-218
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	0	1
Osobní náklady	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	0
Ostatní provozní náklady	0	1
Provozní výsledek hospodaření	0	-2
Finanční výsledek hospodaření	-51	-216
Výsledek hospodaření za účetní období	-51	-218
Čistý obrát za účetní období	0	0

Základní finanční údaje ohledně finančního hospodaření společnosti M & M investiční s.r.o. jsou následující:

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý hmotný majetek	1.973	48.395
Oběžná aktiva	71.623	190.108
Pohledávky	55.536	127.285
<i>z toho: krátkodobé pohledávky</i>	55.536	127.285
Peněžní prostředky	1.336	35.396
Aktiva celkem	73.648	240.010
Vlastní kapitál	35.028	28.440
Závazky	38.503	210.017
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	38.503	122.162
Cizí zdroje	38.613	211.527
Pasiva celkem	73.648	240.010
Výsledek hospodaření běžného účetního období	6.601	8.105
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby za prodej zboží	54.943	125.598
Výkonová spotřeba	50.311	127.707
<i>z toho: náklady vynaložené na prodané zboží</i>	38.000	92.177
<i>z toho: služby</i>	11.890	34.889
Osobní náklady	4.868	10.670
Ostatní provozní výnosy	61.727	115.449
<i>z toho: tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>	60.060	111.508
Ostatní provozní náklady	55.194	93.063
<i>z toho: zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku</i>	53.410	89.448
Provozní výsledek hospodaření	11.085	8.834
Finanční výsledek hospodaření	-3.863	244
Výsledek hospodaření za účetní období	6.601	8.105
Čistý obrát za účetní období	118.279	252.540

V souvislosti s Fúzí 2021 Emitent prohlašuje, že od data posledních zveřejněných účetních závěrek společností M&M investiční s.r.o. a Nivoya, tj. od 31. 12. 2020, do Data prospektu, nedošlo dle vědomosti Emitenta k žádné významné negativní změně jejich finanční výkonnosti.

Prognózy nebo odhady zisku

Emitent nevyhotovil žádnou prognózu ani odhad zisku a ani je v tomto Prospektu neuvádí.

RIZIKOVÉ FAKTORY

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika, kterým Emitent čelí, a jejich dopad na budoucí výkonnost Emitenta.

Investor, který má zájem o koupi Dluhopisů, by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Investoři by měli před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů pečlivě vyhodnotit informace, které Emitent v tomto oddílu předkládá investorům ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu.

Nákup a držení Dluhopisů jsou spojeny s množstvím rizik, ze kterých jsou ta, která Emitent považuje za podstatná, uvedena níže. Hlavní rizika, která by podle názoru Emitenta mohla významně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho finanční situaci a/nebo výsledky hospodaření, jsou uvedena níže. Pořadí rizikových faktorů popsaných níže naznačuje jejich význam pro Emitenta, a to s přihlédnutím k negativnímu dopadu na Emitenta a pravděpodobnosti jejich výskytu.

Následující popis rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje odbornou analýzu nebo údaje, které jsou uvedeny na jiných místech v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo povinnosti vyplývající z tohoto Prospektu a v žádném případě nepředstavuje jakékoliv investiční doporučení. Jakékoliv rozhodnutí o nabytí Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách konkrétní nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů ze strany příslušného investora.

Každý z uvedených rizikových faktorů Emitent kategorizoval s využitím kvalitativní stupnice s úrovněmi nízká, střední nebo vysoká míra rizika pro potenciálního investora. Zařazení příslušného rizikového faktoru do rizikové kategorie Emitent uvádí při každém z nich.

Rizikové faktory specifické pro Emitenta

Z pohledu Emitenta existují zejména níže uváděné rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na jeho finanční a ekonomickou situaci, podnikatelskou činnost a schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

Operační rizika

Riziko nízké diverzifikace podnikání Emitenta (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)

Podnikání Emitenta je téměř výlučně omezeno na nemovitostní obchody v České republice, tj. Emitent působí na věcně i teritoriálně limitovaném trhu. Emitent je tak vystaven specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po nemovitostech, pohyby cen nemovitostí a nájemného a aktivita konkurenčních realitních společností. Případné zhoršení podmínek na realitním trhu může nepříznivě zasáhnout i do podnikání Emitenta, který nebude schopen takové negativní dopady vyvážit lepšími hospodářskými výsledky v jiných sektorech (protože v nich nepůsobí). Tato úzká míra korelace může při podstatném zhoršení podmínek na úseku zejména retailového segmentu realitního trhu výrazně negativně zasáhnout do hospodaření Emitenta a v krajním případě ovlivnit jeho schopnost dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Riziko nesprávného odhadu výnosového potenciálu (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Výnosový potenciál obchodu s nemovitostmi do značné míry závisí na schopnosti Emitenta identifikovat z pohledu investora zajímavé lokality. Emitent se své obchodní činnosti věnuje v rámci celého území České republiky, přičemž se neomezuje na konkrétní oblasti, ani nepostupuje podle jiné předem stanovené metodiky. Každou nakupovanou nemovitost investor posuzuje individuálně, kdy zohledňuje mimo jiné faktory jako kupní síla na místním trhu. Pokud by se jí tedy Emitentovi nepodařilo správně odhadnout, mohlo

by to vést ke sníženému až nulovému zájmu o nemovitosti Emitenta, a k souvisejícímu poklesu v jeho příjmech, v krajním případě až k vlivu na schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko změny cenových hladin (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Současná tržní cena nemovitostí se pohybuje (v porovnání s dávnější minulostí) v relativně vysokých cenových hladinách. Tato skutečnost je, alespoň dle názoru Emitenta, způsobená přebytkem volných peněžních prostředků investorů (tj. vysokou poptávkou) ve spojení s nižší nabídkou nemovitostí disponibilních k prodeji či pronájmu. Došlo-li by z jakéhokoli důvodu k změně existující situace na trhu, mohlo by dojít k poklesu zájmu, a tudíž i hodnoty nemovitostí, které Emitent aktuálně drží, a to až do také míry, že Emitent nebude schopen zajistit návratnost investovaných prostředků, natož zajistit provozní zisk z jejich prodeje a/nebo pronájmu.

Riziko zvýšení vstupních nákladů (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent svou obchodní a investiční činnost v oblasti nemovitostí ve střednědobém až dlouhodobém horizontu pečlivě finančně plánuje s tím, že svým předpokladům přizpůsobuje rovněž rozpočtování příjmů a výdajů souvisejících s rozvojem jeho podnikatelských aktivit na příslušné období. Pokud by došlo k neočekávanému nárůstu výdajové stránky zejména v podobě vstupních nákladů – především jako ceny nemovitostí, nákladů na jejich zhodnocení, technických služeb (projektanti, stavební materiál, služby atd.) – nad rámec původních očekávání, tento faktor by se mohl negativně projevit ve výnosnosti příslušného projektu. To může vést ke snížení zisku Emitenta a v krajním případě až ke snížení schopnosti Emitenta hradit své závazky z Dluhopisů.

Trh nemovitostí jako relativně nízko likvidní trh (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Obecně je trh nemovitostí nízko likvidním trhem, kdy hledání vhodného kupujícího či nájemce představuje dlouhodobější proces, přinášející, v porovnání s likvidnějšími aktivy, relativně pomalou výnosnost dané investice. Při nepříznivé situaci na reálním trhu hrozí, že Emitent nebude schopen realizovat svou obchodní činnost v takovém časovém horizontu či za takovou cenu, aby generoval výnos nutný ke splacení svých závazků, včetně dluhů z Dluhopisů.

Riziko nesprávného umístění nemovitosti (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Předpokladem návratnosti prostředků je v úvodních fázích řádný / správný výběr lokality (ve které je nemovitost umístěna). Pokud by tomuto výběru Emitent nevěnoval náležitou péči, nebo by se mu nepodařilo z jakéhokoliv důvodu odhadnout výnosový potenciál lokality, ve které je nemovitost umístěna, může se stát, že tuto nemovitost následně se zamýšlenou marží nebo vůbec neprodá. To může vést ke snížení výnosů z obchodní činnosti Emitenta, resp. ke snížení jeho zisku, a ultimátně ovlivnit i schopnost Emitenta hradit své závazky vůči třetím stranám, vč. dluhů z Dluhopisů.

Riziko nedostatku akvizičních příležitostí v době pandemie (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Pandemie viru SARS-CoV-2 ukázala, že investoři v turbulentních časech hledají útočiště pro své investice v konzervativnějších aktivech, mezi které se zásadně řadí i investice nemovitostní. V důsledku uvedené obecné tendence při omezeném množství akvizičních příležitostí dochází k růstu konkurenčních tlaků na poptávkové straně, což se projevuje v rychlém odbytí nemovitostí vykazujících parametry výhodného obchodu. Vzhledem k tomu, že obchodní činnost Emitenta je do značné míry závislá na širší disponibilního nemovitostního portfolia, pokud by tento trend pokračoval tak, že Emitent nebude schopen zrealizovat příslušné obchody z důvodu omezené nabídky, může hrozit utlumení jeho obchodní činnosti. To může mít v krajním případě vliv na jeho schopnost hradit své závazky z Dluhopisů.

Finanční rizika

Riziko stávajícího zadlužení Emitenta (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

S existencí stávajícího zadlužení Emitenta je spojeno riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů. Dluhy Emitenta jsou uváděny v následující tabulce.

DLUHÝ (ZÁVAZKY) EMITENTA (individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)
Závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	269.249	462.697
Dlouhodobé závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	245.600	217.500
Krátkodobé závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	23.649	245.197
Obchodní závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	7.949	44.322
Neuhrazené závazky z obchodních vztahů po splatnosti	857	9.475
Neuhrazené závazky vůči vlastníků dluhopisů, ISIN: CZ0003520371, po splatnosti	0	0
Neuhrazené závazky vůči vlastníků dluhopisů, ISIN: CZ0003523706, po splatnosti	0	N/A
Ostatní závazky po splatnosti	0	0

Emitent evidoval ke dni 31. 12. 2020 neuhrazené dluhy Emitenta po splatnosti ve výši cca 857 tis. Kč, což tvoří cca 0,3 % z celkového objemu dluhů Emitenta.

V důsledku Fúze 2021 došlo k navýšení zadlužení Emitenta přechodem dluhů zanikajících společností M&M investiční s.r.o. a Nivoya na Emitenta podle následující tabulky.

NÁRŮST DLUHŮ (ZÁVAZKŮ) EMITENTA V DŮSLEDKU FÚZE 2021 (kumulovaně za M&M investiční s.r.o. a Nivoya)	Navýšení o (v tis. Kč)
Závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	38.503
Dlouhodobé závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	0
Krátkodobé závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	38.503
Obchodní závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	1.633
Neuhrazené závazky z obchodních vztahů po splatnosti	0
Ostatní závazky po splatnosti	0

Existující zadlužení může mít závažné důsledky na Emitenta, resp. jeho schopnost splatit Dluhopisy, jelikož zejména snižuje objem kapitálu, který by jinak Emitent mohl vynaložit na nové investiční projekty, a který musí místo toho použít na úhradu svých dluhů, omezuje Emitenta v možnosti získat jiné dluhové financování, zejména od úvěrových institucí, či omezuje možnost Emitenta přizpůsobovat (s vynaložením nevyhnutných výdajů) svůj obchodní model (novým) tržním trendům.

Riziko refinancování (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou závislé na svém podnikatelském úspěchu, resp. na platební disciplíně příslušných smluvních partnerů. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné významné zdroje příjmů, pokud by nepostačovaly generované příjmy k úhradě závazků Emitenta z Dluhopisů, bude schopnost Emitenta uspokojovat své dluhy z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním

(ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, že bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

Pro hodnocení rizika refinancování Emitent považuje za důležité své následující významné pohledávky/dluhy: Emitent poskytl peněžitou zápůjčku své mateřské společnosti MMRH odpovídající k Datu prospektu jistinu ve výši 118.000 tis. Kč; Emitent se dále zavázal poskytnout společnosti Milbros Fund a.s. úvěrový rámec až do maximální výše 50.000 tis. Kč (který byl ke dni 18. 11. 2021 zcela vyčerpán); Emitent v období od 14. 11. 2018 do 13. 11. 2019 vydal nezajištěné listinné dluhopisy s fixním úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p.a., splatné v roce 2023, v celkové výši 140.700 tis. Kč, ISIN: CZ0003520371 (s tím, že následně předčasně splatil tyto dluhopisy ve jmenovité hodnotě odpovídající částce 37.200 tis. Kč); Emitent v období od 16. 12. 2019 do 15. 12. 2020 vydal nezajištěné listinné dluhopisy s fixním úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p.a., splatné v roce 2024, v celkové výši 104.900 tis. Kč, ISIN: CZ0003523706; v důsledku Fúze 2021 na Emitenta přešly ze zaniklých společností (Nivoya a M&M investiční s.r.o.) závazky ve výši 38.503 tis. Kč a pohledávky ve výši 55.455 tis. Kč.

Nelze předem ani vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování je podstatným způsobem závislá na tržní hodnotě jím vlastněných aktiv. Případný pokles jejich tržní hodnoty může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta splatit nominální hodnotu Dluhopisů.

Riziko závislosti na MMRH (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent poskytl vnitroskupinovou peněžitou zápůjčku společnosti MMRH dosahující k Datu prospektu jistiny ve výši 118.000 tis. Kč. Předmětná zápůjčka je úročena úrokovou sazbou 2 % p.a. a Emitent očekává její splacení nejpozději v roce 2025. Případná neschopnost MMRH vrátit poskytnuté prostředky, se kterými Emitent ve své další obchodní činnosti počítá, by mohla způsobit zpomalení zamýšlených obchodních plánů, výpadek příjmů, a tím i ovlivnit schopnost Emitenta plnit si své závazky z Dluhopisů.

Rizika spojená s vnitřní nebo vnější organizací

Riziko oslabené kontrolní funkce v rámci vnitřní správy (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Emitent má pouze jednočlennou správní radu, nezřídil výbor pro audit či obdobný kontrolní orgán. Jediným členem správní rady Emitenta je pan Dalibor Machala, který současně působí jako člen volených orgánů dalších společností Skupiny M&M tak, jak je jeho účast v nich popsána v oddílu „Správa a řízení“, kapitole „Správní, řídicí, dozorčí orgány a vrcholové vedení“ tohoto Prospektu níže, zejména jako člen statutárního orgánu Emitenta ovládající společnosti MMRH. Tím je výrazně oslabena kontrolní funkce a je tak umocněné riziko vzniku možných chyb či finančních nesouladů, což může mít nepříznivý vliv na hospodaření Emitenta, a tím i jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta. Závazky Emitenta dosahovaly k 31. 12. 2020 částky 269.249 tis. Kč (pro porovnání, k 31. 12. 2019 dosahovaly částky 462.697 tis. Kč) a k 1. 1. 2021 částky 307.671 tis. Kč vzhledem k proběhlé Fúzi 2021. Přijetí jakéhokoli dalšího 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.

Riziko likvidity (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném regulovaném trhu ani trhu pro růst malých a středních podniků či v mnohostranném obchodním systému. Neexistuje ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na veřejném trhu může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Poplatky (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora.

Inflace (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

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. V této souvislosti Emitent uvádí, že podle listopadové predikce Ministerstva financí České republiky roku 2021 se má výše inflace pro rok 2021 pohybovat v průměru na úrovni 3,5 % a v roce 2022 v průměru až na úrovni 6,1 %.⁸

Dluhopisy s pevnou úrokovou mírou (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v Emisních podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („tržní úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

Riziko absence zajištění (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Pohledávky Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi plynoucí z Dluhopisů nejsou zajištěny žádným zástavním právem, ručením, zárukou či jiným zajištěním, ať již Emitenta, subjektu ze Skupiny M&M či třetí osoby. V případě insolvenčního řízení nebudou tedy pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojovány přednostně

⁸ MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. Makroekonomická predikce České republiky. Listopad 2021. https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/Makro-ekonomicka-predikce_2021-Q4_Makroekonomicka-predikce-listopad-2021.pdf

z určitého konkrétně delimitovaného majetku Emitenta, čímž se zvyšuje riziko, že nemusí dojít k plnému uspokojení jejich pohledávek z Dluhopisů.

Riziko nesplacení (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota Dluhopisů pro Vlastníky dluhopisů při jejich splacení může být nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. V takovém případě hrozí riziko, že ekonomickou ztrátu ponese Vlastník dluhopisů.

Riziko předčasného splacení (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, včetně předčasného splacení Dluhopisů na základě výlučného rozhodnutí Emitenta či v případě prodeje části aktiv, je Emitent oprávněn/povinen předčasně splatit všechny nebo část dosud nesplacených Dluhopisů. V tomto případě je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.

Riziko absence pojištění (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry.

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent ani Manažer 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 (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta ani Manažera v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Nabytí Dluhopisů v rozporu s příslušnými zákonnými omezeními může mít pro investora řadu právních následků, zejména v konečném důsledku může vést až k neplatnosti takového nabytí, a ke vzniku povinnosti vydat bezdůvodné obohacení.

Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Emitent bude oprávněn objednávky Dluhopisů dle vlastního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ

Tento oddíl obsahuje popis Dluhopisů vydávaných Emitentem v rozsahu znění Emisních podmínek ve smyslu Zákona o dluhopisech. Tyto Emisní podmínky, včetně vydání samotných Dluhopisů, byly schváleny rozhodnutím správní rady Emitenta dne 21. 4. 2021. Jiná usnesení, povolení a schválení, na jejichž základě by Dluhopisy byly vytvořeny nebo emitovány, se nevyžadují.

EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky („**Emisní podmínky**“) upravují ve smyslu § 8 a násl. zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“), práva a povinnosti společnosti **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120 („**Emitent**“), ve vztahu k nezajištěným listinným dluhopisům ve formě cenných papírů na řad, vydaných Emitentem podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 4,1 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 100.000.000 Kč (slovy: sto milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %, se splatností v roce 2028 („**Dluhopisy**“), a vlastníků Dluhopisů („**Vlastník dluhopisu**“).

Za účelem veřejné nabídky Dluhopisů vypracoval Emitent prospekt Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“), jehož součástí jsou i Emisní podmínky, který byl na základě žádosti Emitenta schválen rozhodnutím České národní banky, IČO: 481 36 450, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, č. j. 2021/125105/CNB/570 ze dne 13. 12. 2021, které nabylo právní moci dne 16. 12. 2021. Po právní moci tohoto rozhodnutí vykonává v rozsahu veřejné nabídky Dluhopisů Česká národní banka dohled nad emisí Dluhopisů z titulu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

Rozhodnutím o schválení Prospektu však Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený Prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti údajů v něm obsažených. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Emitent před Datem emise nebo okolo Data emise (jak je tento pojem definován v čl. 2.1 (*Datum emise, Emisní kurz*)) uzavřel nebo uzavře příkazní smlouvu, na jejímž základě bude společnost ATLANTA SAFE, a.s., IČO: 457 94 952, jako manažer emise Dluhopisů („**Manažer**“) pověřena umístěním Dluhopisů, vč. jejich veřejné nabídky, u koncových investorů a souvisejícími činnostmi („**Příkazní smlouva**“). Na základě Příkazní smlouvy (ani jinak) se Manažer nezavázal Dluhopisy samostatně upsat či koupit.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Emitent

Emitentem Dluhopisů je společnost **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120.

1.2 Forma, podoba, jmenovitá hodnota, ISIN, druh

Dluhopisy jsou listinné cenné papíry ve formě cenného papíru na řad, vydávané Emitentem podle Zákona o dluhopisech. Dluhopisy jsou vydávány v předpokládaném celkovém počtu 1.000 (slovy: jeden tisíc) kusů, každý o jmenovité hodnotě 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Dluhopisy budou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši uvedené v článku 3.1 (*Způsob úročení, Výnosová období*) těchto Emisních podmínek. Název emise Dluhopisů je „Dluhopisy M&M REALITY INVEST 4,10/28“ a ISIN CZ0003536427. Dluhopisy jsou vydávány jako nepodřízené a nezajištěné, jak je blíže popsáno v článku 1.11 (*Status dluhů*) těchto Emisních podmínek.

1.3 Evidence a Vlastník dluhopisu

Dluhopisy jsou vedeny v seznamu vlastníků vedeném Emitentem („**Seznam vlastníků**“).

Vlastníkem dluhopisu je, není-li prokázán opak, osoba uvedená v Seznamu vlastníků, ve kterém je Dluhopis evidován.

Jestliže Emisní podmínky, právní předpisy nebo pravomocné rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nestanoví jinak, bude Emitent pokládat každou osobu na Seznamu vlastníků, ve kterém je příslušný Dluhopis evidován, za Vlastníka dluhopisu. Osoba, která bude Vlastníkem dluhopisu a která nebude mít z jakéhokoli důvodu zapsán tento Dluhopis v Seznamu vlastníků, je povinna o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisu neprodleně informovat Emitenta.

1.4 Převody Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází jejich rubopisem ve prospěch nového Vlastníka dluhopisů a jejich předáním; vůči Emitentovi je takový převod účinný až provedením zápisu o změně Vlastníka dluhopisu v Seznamu vlastníků Dluhopisů. Emitent takový zápis provede bez zbytečného odkladu poté, co mu (i) způsobem dle článku 9.2 (*Oznámení Emitentovi*) těchto Emisních podmínek nový Vlastník dluhopisu tento převod písemně oznámí, a (ii) předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jinak prokáže své vlastnické právo k tomuto Dluhopisu. Jakákoli změna v Seznamu vlastníků Dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisu není vlastníkem dotčených Dluhopisů, bude Emitent pokládat každého Vlastníka dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s Emisními podmínkami.

1.5 Převoditelnost Dluhopisů a jejich převody

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.3(a) (*Jmenovitá hodnota*) těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v článku 6.3(a) (*Jmenovitá hodnota*) těchto Emisních podmínek).

1.6 Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva

Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojená žádná předkupní ani výměnná práva.

1.7 Povinnost splatit jmenovitou hodnotu

Emitent se zavazuje, že splatí jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu v souladu s těmito Emisními podmínkami.

1.8 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení emise Dluhopisů nebylo provedeno. Emitent ani emise Dluhopisů nemají samostatný rating.

1.9 Schválení a povolení

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím správní rady Emitenta dne 21. 4. 2021. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

1.10 Rovné postavení

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

1.11 Status dluhů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů.

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

2.1 Datum emise, Emisní kurz

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na den 16. 12. 2021 („Datum emise“). Emisní kurz („Emisní kurz“) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných během Lhůty pro upisování dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 2.2 (*Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování dluhopisů*) těchto Emisních podmínek) po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten dopočtený alikvotní úrokový výnos.

2.2 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 100.000.000 Kč (slovy: sto milionů korun českých). Lhůta pro upisování dluhopisů začne běžet 0:00 hodin středoevropského času dne 16. 12. 2021 a skončí dne 16. 12. 2022 („Lhůta pro upisování dluhopisů“).

Emitent má právo k Datu emise či v průběhu Lhůty pro upisování dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (slovy: padesát procent) předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydávat emisi Dluhopisů postupně (v tranších) během Lhůty pro upisování dluhopisů.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta „www.mminvestice.cz“, v oddílu označeném jako „Dokumenty“, a to do 30 dnů po jejím ukončení.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Činnosti spojené s vydáním Dluhopisů zajišťuje Emitent.

Činnosti spojené s umístěním Dluhopisů zajišťuje Manažer, a to na základě Příkazní smlouvy. Umístit Dluhopisy může i samotný Emitent. Manažer ani žádná jiná osoba však v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi závazek Dluhopisy upsat.

Podrobné informace o podrobnostech úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v oddílu prospektu Dluhopisů označeném jako „Podrobnosti o nabídce a přijetí k obchodování“.

3. ÚROKOVÝ VÝNOS DLUHOPISU

3.1 Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy (resp. jejich aktuální jmenovitá hodnota) jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,1 % p. a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy ke dni 16. prosince každého kalendářního roku („Den výplaty úroku“), a to v souladu s článkem 6 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek. První platba úrokových výnosů bude provedena ke dni 16. 12. 2022.

„Výnosovým obdobím“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno roční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty výnosu (tento den vyjímaje) až do Dne splatnosti dluhopisů (jak je definován v článku 3.4 (*Konec úročení*) těchto Emisních podmínek). Pro účely počátku běhu kteréhokoliv Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.2 (*Den výplaty*) těchto Emisních podmínek).

3.2 Konvence pro výpočet úroku

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

3.3 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období 1 (slovy: jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty Dluhopisu a úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) uvedené v článku 3.1 (*Způsob úročení, Výnosová období*) těchto Emisních podmínek.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období kratší 1 (slovy: jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 3.2 (*Konvence pro výpočet úroku*) těchto Emisních podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu bude Emitentem zaokrouhlena na dvě desetinná místa dle matematických pravidel.

3.4 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů („Dnem splatnosti dluhopisů“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak jsou definovány v článku 4 (*Splacení Dluhopisů a nabytí Dluhopisů Emitentem*) těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě uvedené v článku 3.5 (*Úročení v případě prodloužení Emitenta*) až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vypláceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu

neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

3.5 Úročení v případě prodlení Emitenta

Jestliže bude Emitent v prodlení se splacením Dluhopisů, včetně situace, kdy je Emitent v prodlení se splacením Dluhopisů v návaznosti na úplné a/nebo částečné předčasné splacení dle těchto Emisních podmínek, nebo s vyplacením úrokového výnosu Dluhopisů, bude takový dluh Emitenta úročen pouze úrokovou sazbou ve výši 4,1 % p. a.

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NABYTÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM

4.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 16. 12. 2028 („**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 6 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

4.2 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu článku 9.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek splatit veškeré Dluhopisy k jím v takovém rozhodnutí určenému dnu, a to buď částečně („**Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů**“) nebo zcela („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů ani Den předčasné splatnosti dluhopisů však nesmí nastat dříve než po uplynutí doby jednoho roku od Data emise.

Oznámení o (úplném nebo částečném) předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle předchozího odstavce článku 4.2 (*Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta*) těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit veškeré Dluhopisy, a to buď zcela, nebo částečně, v souladu s ustanoveními tohoto článku Emisních podmínek. Takové oznámení musí být učiněno nejdále 60 (slovy: šedesát) dnů přede Dnem částečné předčasné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

V případě částečné předčasné splatnosti vzniká všem Vlastníkům dluhopisů právo na výplatu předčasné splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisů a alikvotního úrokového výnosu z předčasné splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů. V případě úplné předčasné splatnosti vzniká všem Vlastníkům dluhopisů právo na výplatu celé jmenovité hodnoty a alikvotního úrokového výnosu Dluhopisu ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Při provádění plateb z důvodu předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta se postupuje v souladu s článkem 6 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

4.3 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů výlučně v souladu s článkem 10.4 (*Právo Vlastníků dluhopisů na předčasnou splatnost Dluhopisů v důsledku usnesení Schůze*) těchto Emisních podmínek. V žádných jiných případech nejsou Vlastníci dluhopisů oprávněni předčasné splacení Dluhopisů požadovat.

4.4 Nabytí Dluhopisů Emitentem

Emitent je oprávněn kdykoliv nabývat do svého vlastnictví Dluhopisy, a to jakýmkoli způsobem a, v případě úplatného nabytí, za jakoukoli cenu.

4.5 Zánik Dluhopisů nabytých Emitentem

Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda Dluhopisy bude držet ve svém majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, Dnem částečné předčasné splatnosti dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti Dluhopisů, Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů předchází.

4.6 Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi (jak je definovaná v článku 10.1(a) (*Působnost*) těchto Emisních podmínek) se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží. Je-li k Rozhodnému dni pro vyplacení úroků nebo k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty Vlastníkem dluhopisu Emitent, nevznikne Emitentovi právo na výplatu úrokového výnosu nebo jmenovité hodnoty takového Dluhopisu.

5. INFORMAČNÍ POVINNOSTI

5.1 Účetní závěrky

Emitent předloží Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 9.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek ihned jakmile bude k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku, svoji auditovanou účetní závěrku vyhotovenou k poslednímu dni daného účetního období.

Povinnost Emitenta podle tohoto článku zahrnuje v každém případě předložit účetní výkazy obsahující rozvahy a výkazy zisků a ztrát v plném rozsahu za příslušné období, jejichž správnost, úplnost, přesnost a pravdivost včetně souladu těchto výkazů s relevantními účetními standardy, bude písemně potvrzena osobou či osobami oprávněnými jednat za Emitenta.

6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a vyplatit úrokový výnos Dluhopisů v českých korunách. Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrokové výnosy Dluhopisů bude Emitentem splacena Vlastníkům dluhopisů Emitentem za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že dojde k nahrazení české koruny měnou euro v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské měnové unie, je Emitent bez ohledu na výše uvedené oprávněn ode dne vstupu České republiky do Evropské měnové unie vyplácet jakékoli peněžité dluhy z jakýchkoliv v té době nesplacených Dluhopisů v měně euro. Částka příslušné platby bude z českých korun na měnu euro přepočtena v souladu s obecně závaznými nebo uznávanými pravidly pro takový přepočet. Nahrazení české koruny měnou euro výše uvedeným způsobem a provádění plateb v eurech nebude považováno za porušení povinností Emitenta podle těchto Emisních podmínek ani za změnu Emisních podmínek vyžadující souhlas schůze Vlastníků dluhopisů. Výše uvedený postup se uplatní obdobně, pokud bude česká koruna nahrazena jinou měnou než euro.

6.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a vyplacení úrokových výnosů Dluhopisů bude Emitentem prováděno k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také „**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den výplaty úroku**“ těchto Emisních podmínek) nebo každý z těchto dní také „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

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

6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

(a) Jmenovitá hodnota

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 10 (slovy: deset) dnů předchází Dni konečné splatnosti Dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů („**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba pro splacení jmenovité hodnoty**“).

„**Datem ex-jistina**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby pro splacení jmenovité hodnoty nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-jistina, nebo kdykoli po tomto dni. Pokud to nebude odporovat platným a účinným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta učiněnou Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 9.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

(b) Úrokové výnosy Dluhopisu

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí úrokové výnosy Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 10 (slovy: deset) dnů předchází Dni výplaty úroku („**Rozhodný den pro vyplacení úroků**“, každá taková osoba dále také jen „**Oprávněná osoba pro vyplacení úroků**“; Oprávněná osoba pro splacení jmenovité hodnoty a Oprávněná osoba pro vyplacení úroku též jako „**Oprávněné osoby**“, v jednotném čísle jako „**Oprávněná osoba**“).

„**Datem ex-kupón**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro vyplacení úroků.

Pro účely Oprávněné osoby pro vyplacení úroků nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-kupón, nebo kdykoli po tomto dni.

6.4 Provádění plateb

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem (nebude-li zvlášť sjednána hotovostní výplata ve Výplatním (výdejním) místě dle článku 8.2 (*Výplatní (výdejní) místo*) těchto Emisních

podmínek) na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořící Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi věrohodným způsobem nejpozději 5 (slovy: pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Instrukce bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem nebo podpisem učiněným před oprávněným pracovníkem Emitenta), které bude obsahovat dostatečnou informaci o bankovním účtu, na který má být platba provedena, umožňující Emitentovi platbu provést; v případě právnických osob bude doplněna o originál nebo úředně ověřenou kopii ne starší 6 (slovy: šesti) měsíců platného výpisu z obchodního rejstříku a/nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Emitent (taková instrukce spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud je relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta, přičemž Emitent bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna za Oprávněnou osobu takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Emitentovi doručen taktéž nejpozději 5 (slovy: pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. V tomto ohledu bude Emitent zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že za Oprávněnou osobu bude jednat zmocněnec, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu, jakož i další doklady, které si může Emitent a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebude Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponese žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

V případě originálů cizích veřejných listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 6.4 (*Provádění plateb*), je Emitentovi doručena v souladu s tímto článkem 6.4 (*Provádění plateb*) a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 6.4 (*Provádění plateb*), je považována za řádnou.

Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty (resp. pro všechny platby týkající se Dluhopisů). Oprávněná osoba může případně za stejných podmínek udělit jinou Instrukci („**Změnová Instrukce**“) nebo předchozí Instrukci odvolat.

Případné odvolání Instrukce musí být Emitentovi věrohodným způsobem sděleno v písemném oznámení doručeném nejpozději 5 (slovy: pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty. Je-li součástí Instrukce plná moc, na základě níž může za Oprávněnou osobu jednat zmocněnec, pokládá se za platnou a účinnou až do doručení jejího písemného odvolání zmocnitelem Emitentovi (přičemž předmětné odvolání bude dostatečně určitě specifikovat Instrukci, ke které se vztahuje).

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na základě řádné Instrukce a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v

clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Emitenta, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách.

Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem, pak se závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu nebo úrokové výnosy Dluhopisu považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

Emitent není odpovědný za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrok nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

Emitent dále není odpovědný za to, že platba je poslána na bankovní účet uvedený v Instrukci, pokud Změnová Instrukce nebo odvolání Instrukce nebo odvolání plné moci v souvislosti s Instrukcí je doručeno Emitentovi později než 5 (slovy: pět) pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.

V případě, že Emitent neobdrží řádnou Instrukci může svůj závazek řádně a včas splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a/nebo úrokový výnos Dluhopisů splnit též tím, že provede výplatu Oprávněné osobě na bankovní účet určený ve smlouvě o úpisu Dluhopisů, uzavřené mezi Emitentem a Oprávněnou osobou jakožto upisovatelem při úpisu emise Dluhopisů („**Sekundární účet**“). Ke změně Sekundárního účtu může dojít pouze prostřednictvím Změnové Instrukce, která bude, kromě dalších náležitostí uvedených v tomto článku, obsahovat výslovný požadavek na změnu Sekundárního účtu, spolu s uvedením čísla účtu, jež má být nově považován za Sekundární účet. Emitent neodpovídá za aktuálnost a/nebo správnost Sekundárního účtu.

6.5 Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu ani se jinak dotknou práv Vlastníků dluhopisů; v opačném případě se k takové změně Emisních podmínek vyžaduje souhlas Schůze (jak je definována v článku 10 (*Schůze Vlastníků dluhopisů*)) těchto Emisních podmínek). Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 9.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek.

7. PROMLČENÍ

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím obecné tříleté promlčecí lhůty v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“).

8. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA VYDÁNÍ A SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NA VYPLACENÍ ÚROKŮ DLUHOPISŮ

8.1 Zabezpečení výplat a výpočtů

Emitent sám vykonává funkci platebního zástupce, tedy vykonává vůči Vlastníkům dluhopisů služby spojené s výplatami úrokových výnosů a se splacením Dluhopisů a další související služby, vyjma vybraných služeb zajišťovaných podle Příkazní smlouvy v součinnosti s Manažerem souvisejících s prováděním úhrad při umístění Dluhopisů prostřednictvím Manažera.

Emitent sám vykonává služby týkající se výpočtů spojených s Dluhopisy.

8.2 Výplatní (výdejní) místo

V případě, že:

- (i) má proběhnout vydání listinného Dluhopisu nabyvateli při úpisu a (i)(a) nebylo-li ve smlouvě o úpisu sjednáno jinak nebo (i)(b) ne zvolil-li Emitent vydání listinného Dluhopisu poštou; nebo
- (ii) vyskytne-li se potřeba vyplatit určitou částku spojenou s Dluhopisy Emitentem v hotovosti za předpokladu, že s tím Vlastník dluhopisu bude souhlasit,

proběhne vydání Dluhopisu/hotovostní platba ve výplatním (výdejním) místě, kterým se pro účely celých těchto Emisních podmínek rozumí adresa sídla Emitenta.

Nebylo-li ve smlouvě o úpisu sjednáno jinak, odevzdá Vlastník dluhopisu listinný Dluhopis, který byl předčasně splacen na základě Předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta v souladu s čl. 4.2 (*Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta*) těchto Emisních podmínek, Předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů v souladu s čl. 4.3 (*Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů*) těchto Emisních podmínek, nebo Konečného splacení v souladu s čl. 4.1 (*Konečné splacení*) těchto Emisních podmínek, Emitentovi ve výplatním (výdejním) místě určeném v předchozím odstavci tohoto čl. 8.2 (*Výplatní (výdejní) místo*) Emisních podmínek (nedošlo-li k jeho změně v souladu s článkem 8.3 (*Změny v osobách podílejících se na vydání a splacení Dluhopisů, vyplácení úroků z Dluhopisů a změny ve výplatním (výdejním) místě*) těchto Emisních podmínek), a to do 30 (slovy: třiceti) dnů od příslušného data.

8.3 Změny v osobách podílejících se na vydání a splacení Dluhopisů, vyplácení úroků z Dluhopisů a změny ve výplatním (výdejním) místě

Bez ohledu na jakékoliv jiné ujednání těchto Emisních podmínek si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat a/nebo určit jinou osobu výkonem činností uvedených v článku 8.1 (*Zabezpečení výplat a výpočtů*) těchto Emisních podmínek, nebo další výplatní (výdejní) místo za předpokladu, že se taková změna nebude negativně dotýkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů; má-li se taková změna negativně dotknout postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů Emitent svolá k jejímu schválení Schůzi (jak je definována v článku 10 (*Schůze Vlastníků dluhopisů*) těchto Emisních podmínek).

Dojde-li ke změnám dle předchozího odstavce tohoto článku 8.3 (*Změny v osobách podílejících se na vydání a splacení Dluhopisů, vyplácení úroků z Dluhopisů a změny ve výplatním (výdejním) místě*) Emisních podmínek bez svolání Schůze (jak je definována v článku 10 (*Schůze Vlastníků dluhopisů*) těchto Emisních podmínek), oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovou změnu spolu s dalšími případnými informacemi, které jsou nezbytné pro řádný výkon dané činnosti či uplatňování souvisejících práv z Dluhopisů, způsobem uvedeným v článku 9.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek a jakákoli taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30 (slovy: třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

9. OZNÁMENÍ

9.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta „www.mminvestice.cz“, v oddílu označeném jako „*Dokumenty*“. 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 způsobem předepsaným příslušným právním předpisem, nebo způsobem specifikovaným v příslušném zvláštním ustanovení těchto Emisních podmínek. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

9.2 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení, které má být podle těchto Emisních podmínek doručeno doporučeně Emitentovi, bude řádně učiněno, pokud bude doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla. Pro účely řádného doručení musí jakékoliv oznámení obsahovat označení název Dluhopisů „Dluhopisy M&M REALITY INVEST 4,10/28” a ISIN CZ0003536427, ledaže Emitent rozhodne v konkrétním případě jinak.

10. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

10.1 Působnost a svolání Schůze

(a) Působnost

Do působnosti schůze Vlastníků dluhopisů („Schůze“) patří pouze rozhodování o:

- (i) změnách těchto Emisních podmínek (pokud se souhlas Schůze k takové změně vyžaduje s tím, že žádná změna Emisních podmínek není možná bez souhlasu Emitenta);
- (ii) o jmenování nebo změně společného zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 10.3(c) (*Společný zástupce*) těchto Emisních podmínek, jakož i o stanovení podmínek jeho činnosti.

Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností se výslovně konstatuje, že v jiných otázkách nemá Schůze působnost a v jiných situacích se Schůze nesvolává.

Za účelem vyloučení jakýchkoli pochybností se výslovně konstatuje, že dle Emisních podmínek je jedinou změnou zásadní povahy ve smyslu § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech výlučně návrh na změnu Emisních podmínek podle bodu (i) tohoto článku 10.1(a) (*Působnost*) Emisních podmínek.

(b) Svolání

Emitent je kdykoliv oprávněn svolat Schůzi z vlastního podnětu.

Emitent je povinen Schůzi zvolat v případě návrhu změnu Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k této změně Emisních podmínek vyžaduje.

Právo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi se v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy vylučuje, tj. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat Schůzi pouze pokud tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky, tj. zejména v případě, že Emitent nesvolá Schůzi v případě návrhu na změnu Emisních podmínek dle předchozího odstavce tohoto článku 10.1(b) (*Svolávání*) Emisních podmínek.

(c) Náklady na organizaci

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak, čímž se rozumí zejména případ, že Emitent poruší svou povinnost svolat Schůzi dle druhého odstavce článku 10.1(b) (*Svolávání*) těchto Emisních podmínek. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení o svolání Schůze (dle písm. (d) (*Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze*))

článku 10.1 (*Působnosti a svolávání Schůze*) těchto Emisních podmínek) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Dluhopisů; řádné a včasné doručení takové žádosti jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník dluhopisů.

(d) Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 9.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů a nedohodne-li se svolavatel s Emitentem na oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným v článku 9.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze uveřejnit alespoň v jednom celostátně distribuovaném deníku, a to ve lhůtě nejméně 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze; ve stejné lhůtě je svolavatel také povinen doručit oznámení Emitentovi na adresu jeho sídla.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, alespoň jeho obchodní firmu, IČO a sídlo,
- (ii) název Dluhopisu, Datum emise a ISIN Dluhopisů,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Ostravě, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod.,
- (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a
- (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi (jak je definován v článku 10.2(a) (*Rozhodný den pro účast na Schůzi*) těchto Emisních podmínek).

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů.

Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

10.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

(a) Rozhodný den pro účast na schůzi

Schůze je oprávněna se účastnit a hlasovat na ní osoba (taková osoba dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“), která bude Vlastníkem dluhopisů na konci 7. (slovy: sedmého) kalendářního dne předcházejícího dni konání příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“).

Při prezenci na Schůzi se Vlastníci dluhopisů, fyzické osoby, prokazují platným dokladem totožnosti, v případě zastupování též úředně ověřenou plnou mocí. Zástupci Vlastníků dluhopisů, právnických osob, se prokazují platným dokladem totožnosti, úředně ověřeným zmocněním, pokud nejsou statutárním orgánem, a originálem nebo úředně ověřenou kopií výpisu z veřejného rejstříku ohledně dané právnické osoby ne starší než 3 měsíce.

(b) Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má počet hlasů odpovídající podílu jmenovité hodnoty jí vlastněných nesplacených Dluhopisů na celkové jmenovité hodnotě nesplacených Dluhopisů (podle stavu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi).

Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definován níže v článku 10.3(c) (*Společný zástupce*) těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla usnášeníschopná.

(c) Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je vždy povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně (prostřednictvím člena svého statutárního orgánu), nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze i Společný zástupce (jak je tento pojem definován níže v článku 10.3(c) (*Společný zástupce*) těchto Emisních podmínek), další osoby zajišťující řádný průběh schůze (notář, předseda, zapisovatel atd.) a hosté prizvaní Emitentem.

10.3 Průběh Schůze, rozhodování Schůze

(a) 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 souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (slovy: třicet procent) jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů.

Není-li Schůze, která má rozhodnout o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (slovy: šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v předcházejícím odstavci.

Před zahájením Schůze je svolavatel povinen poskytnout za účelem kontroly účasti na Schůzi informaci o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na této Schůzi. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto písm. (a) čl. 10.3 (*Průběh Schůze, rozhodování Schůze*) Emisních podmínek nezapočítávají.

(b) Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

(c) Společný zástupce

Schůze může usnesením jmenovat fyzickou nebo právnickou osobu společným zástupcem všech Vlastníků dluhopisů a pověřit jej činnostmi podle ustanovení § 24 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“). Na Společného zástupce se hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisu. Společný zástupce je oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy. Rozhodnutí Schůze může stanovit bližší podmínky či omezení výkonu této působnosti Společného zástupce.

Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným Společným zástupcem. Společný zástupce oznámí před svým ustanovením do funkce Vlastníkům dluhopisů skutečnosti, které by pro ně mohly mít význam pro posouzení, zda je tu střet jejich zájmů se zájmem Společného zástupce, anebo takový střet hrozí. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmu Společného zástupce se zájmy Vlastníků dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

Případná smlouva o ustanovení Společného zástupce bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 9.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek

(d) Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje změna Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň 75 % (slovy: sedmdesát pět procent) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

10.4 Právo Vlastníků dluhopisů na předčasné splacení Dluhopisů následkem usnesení Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se změnou těchto Emisních podmínek, a osoba, která byla Vlastníkem dluhopisu k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a v souladu se zápisem z dané Schůze, hlasovala proti tomuto usnesení nebo se neúčastnila dané Schůze, jak dokazuje zápis ze Schůze, může požádat o předčasné splacení všech Dluhopisů, které takový Vlastník dluhopisů vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly tímto Vlastníkem dluhopisů převedeny, spolu s narostlým a dosud neuhrazeným úrokem (tato žádost Vlastníka dluhopisů dále jen „**Žádost o předčasné splacení**“). Žádost o předčasné splacení musí být Emitentovi doručena do 30 (slovy: třiceti) dnů od zveřejnění usnesení Schůze v souladu s článkem 9.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek, a musí splňovat obsahové náležitosti stanovené v následujícím odstavci. Právo na předčasné splacení Dluhopisů končí po vypršení uvedeného termínu.

Žádost o předčasné splacení musí být Vlastníkem dluhopisů učiněna v souladu s článkem 9.2 (*Oznámení Emitentovi*) těchto Emisních podmínek a je nutné v ní uvést počet kusů Dluhopisů o jejichž splacení je žádáno a číslo účtu, na který má být provedena výplata. Žádost o předčasné splacení musí být písemná, musí být podepsaná Vlastníkem dluhopisů nebo osobami oprávněnými jménem Vlastníka dluhopisů jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů (tedy povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrný úrokový výnos), ohledně nichž Vlastník dluhopisů požádal o předčasné splacení v souladu s tímto článkem 10.4 (*Právo Vlastníků dluhopisů na předčasné splacení Dluhopisů následkem usnesení Schůze*) Emisních podmínek se stanou předčasně splatnými k poslednímu pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém Emitent obdržel Žádost o předčasné splacení, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů).

10.5 Zápis z jednání

Svolavatel vypracuje zápis o Schůzi do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne jejího konání. V zápise uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi. Emitent je povinen do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů na adrese sídla Emitenta.

Pokud Schůze projednávala změnu Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se změnou Emisních podmínek souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří hlasovali pro přijetí příslušného usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

11. ZDANĚNÍ

Není-li v tomto článku 11 (*Zdanění*) Emisních podmínek výslovně uvedeno jinak, Emitent neodpovídá za jakoukoli daň (včetně jejího odvodu či platby) v souvislosti s Dluhopisy, a to zejména včetně jakékoliv daně související s nabytím, vlastnictvím, převodem nebo výkonem práv z Dluhopisů.

V případě, že v souladu s platnými právními předpisy podléhá příjem z Dluhopisů, vyplácený Emitentem, jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž provedení odpovídá Emitent jakožto plátce daně, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent je obecně povinen takto postupovat zejména v případě příjmu z Dluhopisů ve formě pevného úrokového výnosu, pokud tento příjem vyplácí fyzickým či právnickým osobám, které jsou českými daňovými nerezidenty, anebo fyzickým osobám, které jsou českými daňovými rezidenty.

Bude-li nabytí, vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

Daňové předpisy České republiky nebo daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Další informace týkající se zdanění jsou uvedeny níže v oddílu „Zdanění“ Prospektu.

12. ROZHODNÉ PRÁVO A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech a Občanského zákoníku. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právním řádem České republiky.

Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů týkajících se Dluhopisů, Emisních podmínek nebo spory s nimi související, včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů, budou rozhodovat obecné (státní) soudy České republiky, přičemž v první instanci bude věcně a místně příslušným Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný příslušný soud.

13. JAZYKOVÉ VERZE

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

PODROBNOSTI O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Účelem tohoto oddílu je uvést konkrétní údaje o nabídce Dluhopisů, plánu jejich rozdělování a přidělování a údaje o stanovení jejich ceny. Kromě toho tento oddíl uvádí informace o umístění Dluhopisů, případných dohod o upisování a podmínkách týkajících se případného přijetí k obchodování. Obsahuje také informace o osobách, které Dluhopisy prodávají, a o zředění z hlediska stávajících akcionářů.

Důvody nabídky, použití výnosů a náklady

Tento Prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů.

Čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude Emitentem použit na rozšiřování podnikatelských aktivit Emitenta, případně společností ze Skupiny M&M (s výjimkou společností M&M finance company s.r.o. a M&M pojišťovací s.r.o.; k tomu srovnaj prohlášení Emitenta dále v textu), které má ve svém důsledku vést k posílení pozice Emitenta na trhu a maximalizaci zisku. Za tímto účelem Emitent zamýšlí použít výtěžek z emise na navýšení objemu nakupovaných, zhodnocovaných a prodávaných nemovitostí, optimalizaci provozních nákladů, financování akvizic či zakládání společností nových, které mají sloužit jako SPV (special purpose vehicle) určené k realizaci jednotlivých projektů v budoucnu, zejména v oblasti výstavby. Tyto aktivity budou probíhat v oblasti nemovitostí, která zahrnuje mimo jiné vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a prodej či pronájem nemovitostí. K datu vyhotovení prospektu Dluhopisů Emitent žádný takovýto projekt zatím neurčil.

Emitent výslovně prohlašuje, že Emitent ani žádná jiná společnost ze Skupiny M&M neposkytne žádné finanční prostředky společnosti M&M finance company s.r.o. ani společnosti M&M pojišťovací s.r.o. (coby společností ze Skupiny M&M), zejména způsobem, který by vedl k porušení povinností stanovených zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších právních předpisů.

Výše uvedené oblasti, do kterých má být investován výnos z Dluhopisů, nejsou řazeny dle jejich významu pro Emitenta. K Datu prospektu Emitent neurčil konkrétní částky vzniklé rozdělením výtěžku emise, které by měly být v konkrétním případě použity.

Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady emise Dluhopisů přibližně 6.000.000 Kč a její čistý výtěžek přibližně 94.000.000 Kč. V případě navýšení emise v maximálním rozsahu – o 50 %, jsou celkové náklady emise Dluhopisů odhadovány na přibližně 9.000.000 Kč a její čistý výtěžek na přibližně 141.000.000 Kč.

Podmínky veřejné nabídky cenných papírů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota veřejně nabízených Dluhopisů je 100.000.000 Kč, přičemž Emitent může rozhodnout o navýšení celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů až o 50 %, a to za podmínek upravených v článku 2.2 (*Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování dluhopisů*) Emisních podmínek.

Dluhopisy budou veřejně nabízeny k úpisu a koupi po dobu od 16. 12. 2021 do 16. 12. 2022.

Emitent před Datem emise pověřil nebo okolo Data emise pověří na základě příkazní smlouvy společnost **ATLANTA SAFE, a.s.**, IČO: 457 94 952, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze po sp. zn. B 1654, tj. Manažera, aby jménem a na účet Emitenta vykonávala činnosti spočívající v zajištění umístění Dluhopisů zejména formou veřejné nabídky u koncových investorů bez závazku je upsat (dále jen „**Příkazní smlouva**“). Tímto pověřením není dotčeno právo Emitenta Dluhopisy samostatně veřejně nabízet v souladu s tímto Prospektem.

Podmínkou nabytí Dluhopisů je uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů mezi investorem a Emitentem, a splnění všech předpokladů stanovených touto smlouvou pro nabytí Dluhopisů.

Emitent je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu Dluhopisů vrátí Emitent (případně prostřednictvím Manažera, jsou-li v konkrétním případě Dluhopisy upisovány prostřednictvím Manažera) dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora uvedený ve smlouvě o úpisu, nebude-li s investorem sjednáno jinak.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy činí 100.000 Kč (částka odpovídající jmenovité hodnotě jednoho Dluhopisu). Maximální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, bude omezena předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů. Celková částka, kterou je upisovatel povinen uhradit, se stanoví jako součin emisního kurzu a počtu upsaných Dluhopisů daným upisovatelem.

Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet a ve lhůtách uvedených ve smlouvě o úpisu, nejpozději však do 30 dnů od úpisu. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat vydáním listinného Dluhopisu investorovi nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení emisního kurzu, a to buď ve výplatním (výdejním) místě (které, nebude-li změněno v souladu s příslušnými ustanoveními Emisních podmínek, je shodné s adresou sídla Emitenta), nebo poštou, kde náklady na doručení listin Dluhopisů hradí investor (upisovatel), a to za dalších podmínek (nepodstatných pro nabídku Dluhopisů) sjednaných ve smlouvě o úpisu Dluhopisů.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících emisi Dluhopisů budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta „www.mminvestice.cz“, v části označené jako „*Dokumenty*“, a to do 30 dnů po jejím ukončení.

S Dluhopisy nejsou spojená žádná předkupní ani výměnná práva, a proto Emitent v tomto Prospektu neuvádí informace o jejich uplatnění, obchodovatelnosti či o zacházení s nimi pro případ, že nedojde k jejich uplatnění.

Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

Dluhopisy budou nabízeny všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně též dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku.

Oznamování přidělené částky

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu bez zbytečného odkladu po jeho provedení, které, není-li s investorem v konkrétním případě dohodnuto jinak, bude mít formu písemné zprávy (e-mail vyhovuje požadavku na písemnou formu zprávy) doručené na adresu investora za tímto účelem sdělenou Emitentovi. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

Stanovení ceny

Formou veřejné nabídky probíhá úpis Dluhopisů, a tudíž je cenou za veřejně nabízené dluhopisy emisní kurz. Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval očekávaný poměrný alikvotní výnos za období od Data emise do příslušného dne splatnosti a převažující aktuální podmínky na trhu.

Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, kromě emisního kurzu jim nabývaných Dluhopisů Emitentovi ani Manažerovi nehradí žádné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů. Tím není dotčena případná povinnost investora platit jiné poplatky, zejména poplatky za poštovní služby, poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, poplatky za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.

Příjem z Dluhopisů vyplácený investorům (fyzickým či právnickým osobám), českým či zahraničním daňovým residentům anebo i nerezidentům, obecně může podléhat srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). Podrobnější informace o daňovém režimu uplatňovaném na území České republiky lze nalézt v oddílu „Zdanění“ tohoto Prospektu.

Umístění a upisování

Funkci manažera, tj. činností spojenou se zajištěním umístění Dluhopisů, plní Manažer, tj. společnost ATLANTA SAFE, a.s., IČO: 457 94 952, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 1654, na základě Příkazní smlouvy. Umisťovat Dluhopisy může i samotný Emitent.

Emitent vůči investorům sám vykonává činnosti (i) administrátora (platebního či depozitního zástupce) v souvislosti s prováděním plateb souvisejících s Dluhopisy, vyjma vybraných služeb zajišťovaných podle Příkazní smlouvy v součinnosti s Manažerem souvisejících s prováděním úhrad při umisťování Dluhopisů prostřednictvím Manažera, a (ii) agenta pro výpočty v souvislosti se stanovením výnosu z Dluhopisů. Emitent sám vykonává činnost aranžéra, tj. provádí činnosti spojené s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s emisí Dluhopisů.

Žádná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat, vč. Manažera, ani se žádnou osobou nebylo k Datu prospektu dohodnuto upsání emise Dluhopisů či její části na základě nezávazného ujednání. To mimo jiné znamená, že k Datu prospektu nebyla uzavřena žádná dohoda o úpisu.

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisi Dluhopisů, vyjma Manažera a třetích osob jim pověřených na základě Příkazní smlouvy, který by byl pro takovou nabídku nebo emisi Dluhopisů podstatný.

Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Emitent nepožádal a ani neplánuje požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na trh pro růst malých a středních podniků či mnohostranný obchodní systém.

Souhlas Emitenta s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím tohoto Prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů Manažerem a dále pak vybranými finančními zprostředkovateli, kterým byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období ode dne 16. 12. 2021 do 16. 12. 2022. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek zde uvedených, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečné umístění Dluhopisů.

Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent zveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, jiných než Manažer, jakož i jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Prospektu, na internetových stránkách Emitenta „www.mminvestice.cz“, v oddílu označeném jako „*Dokumenty*“.

Emitent prohlašuje, že přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím tohoto Prospektu.

SPRÁVA A ŘÍZENÍ

Tento oddíl vysvětluje správu Emitenta a úlohu osob, které se podílejí na jeho řízení.

Správní, řídicí, dozorčí orgány a vrcholové vedení

Obecně ke struktuře orgánů Emitenta

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Emitent má jeden volený orgán, a to správní radu.

Správní rada

Emitent coby akciová společnost zavedl monistický systém vnitřní správy. Statutárním orgánem společnosti je správní rada. Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení Emitenta a vykonává dohled nad činností Emitenta. Správní radě náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji zákon nebo stanovy svěřují jinému orgánu.

Správní rada má jednoho člena. Neurčí-li stanovy nebo smlouva o výkonu funkce jinak, platí, že délka funkčního období člena správní rady činí 3 roky. Člena správní rady volí a odvolává valná hromada, ledaže stanovy určí, že právo jmenovat členy správní rady je spojeno s akcií. Rozhodnutí člena správní rady se vyhotovuje v písemné formě a toto rozhodnutí podepisuje člen správní rady.

Jediným členem správní rady Emitenta k Datu prospektu je pan Dalibor Machala. Bližší informace o této osobě lze zjistit z následující tabulky.

Dalibor Machala	
Narozen	7. 5. 1961
Pracovní adresa	Na Valentince 647/13, Smíchov, 150 00 Praha 5
Funkce	člen správní rady
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	
Dalibor Machala působí ve statutárních orgánech těchto společností (kromě Emitenta):	
Advancement Services s.r.o. (CZ); Bonus Club s.r.o. (CZ); M&M development company s.r.o. (CZ); M & M reality holding a. s. (CZ); Siporex Developement s.r.o. (CZ); Na Pankráci 51 s.r.o. (CZ); Bytové družstvo Sluneční stráž (CZ); M&M Residence Beta s.r.o. (CZ); M&M Residence Alfa s.r.o. (CZ); M&M Stavební group s.r.o. (CZ); M&M Development Advisory s.r.o. (CZ); Tělocvičná jednota Sokol Heřmanice (CZ); Mikro systém Žilina, s.r.o. (SVK); Spirit Group Agency, s. r. o. (SVK); M&M Stavební SK s.r.o. (SVK)	
Dalibor Machala působí v dozorčích orgánech těchto společností (kromě Emitenta): Winterian, a.s. (CZ)	
Dalibor Machala nevlastní obchodní podíly v žádných obchodních společnostech, které by byly významné z pohledu Emitenta, kromě obchodního podílu ve společnosti Siporex Developement s.r.o. (CZ)	
Pro vyloučení pochybností, Dalibor Machala působí též jako svěřenský správce svěřenského fondu PM Family Trust, svěřenský fond (CZ), do něhož náleží obchodní podíl ve společnosti British Finance group s.r.o. (CZ)	

FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

Tento oddíl uvádí historické finanční údaje formou zveřejnění finančních údajů a klíčových ukazatelů výkonnosti Emitenta.

Historické finanční údaje

K finančním údajům obecně

Finanční údaje Emitenta za rok 2020 jsou ve formě auditorem ověřené individuální účetní závěrky sestavené za účetní období končící ke dni 31. 12. 2020 dle českých účetních standardů (CAS) (základní účetní standard Emitenta).

Bilanci Emitenta po dokončení Fúze 2021 k rozhodnému dni 1. 1. 2021 odráží údaje zahajovací rozvahy sestavené Emitentem dle CAS v souvislosti s Fúzí 2021 ověřené auditorem. Tato zahajovací rozvaha byla sestavena na základě údajů poskytnutých členy statutárních orgánů zanikajících společností M&M investiční s.r.o. a Nivoya a podle (auditorem ověřené) konečné účetní závěrky Emitenta za rok 2020.

Auditor za rok 2020 a současně zahajovací rozvahy Emitenta sestavené ke dni 1. 1. 2021 – společnost COTAX AUDIT, s.r.o. – zapsaná v seznamu vedeném Komorou auditorů České republiky pod číslem oprávnění 280, nevznesla v jejich souvislosti žádné výhrady ani varování.

Emitent nezměnil rozhodný účetní den během období, za které v tomto Prospektu uvádí historické finanční údaje.

Emitent nezveřejnil čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje od data své poslední ověřené účetní závěrky, a proto je v tomto Prospektu neuvádí.

Emitent nezveřejnil žádné klíčové ukazatele výkonnosti, finanční a/nebo provozní (KPI), a ani je v tomto Prospektu neuvádí.

Vybrané finanční údaje

ROZVAHA (dle CAS)	k 1. 1. 2021 (zahajovací rozvaha) (v tis. Kč)	k 31. 12. 2020 (individuální ÚZ) (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (individuální ÚZ) (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý majetek (stálá aktiva)	13.750	11.725	177.570
Oběžná aktiva	330.574	258.944	266.367
<i>z toho: zásoby</i>	20.370	5.619	210.367
<i>ze zásob: výrobky a zboží</i>	20.370	5.619	209.848
<i>z toho: pohledávky</i>	211.410	155.955	22.912
<i>z pohledávek: dlouhodobé pohledávky</i>	143.000	143.000	0
<i>z pohledávek: krátkodobé pohledávky</i>	68.410	12.955	22.912
<i>z toho: peněžní prostředky</i>	98.794	97.370	32.634
<i>z peněžních prostředků: peněžní prostředky na účtech</i>	98.563	97.222	32.317
Aktiva celkem	344.331	270.676	443.938
Vlastní kapitál	35.304	188	-27.551
Závazky	307.671	269.249	462.697
<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	245.600	245.600	217.500
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	62.071	23.649	245.197
Pasiva celkem	344.331	270.676	443.938
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-	27.740	-15.885

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (dle CAS)		k 31. 12. 2020 (Individuální ÚZ) (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (Individuální ÚZ) (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby za prodej zboží		252.133	436.165
Výkonová spotřeba		262.804	438.504
<i>z toho: náklady vynaložené na prodané zboží</i>		184.966	312.611
<i>z toho: služby</i>		75.617	124.947
Osobní náklady		2.294	3.250
Ostatní provozní výnosy		326.191	155.448
<i>z toho: tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>		321.931	153.041
Ostatní provozní náklady		256.619	139.358
Provozní výsledek hospodaření		56.162	10.478
Výnosové úroky a podobné výnosy		1.988	1.073
Nákladové úroky a podobné náklady		22.844	25.277
Finanční výsledek hospodaření		-22.245	-25.504
Výsledek hospodaření před zdaněním		33.917	-15.885
Výsledek hospodaření za účetní období		27.740	-15.885
Čistý obrát za účetní období		580.468	592.694

Významná změna finanční pozice Emitenta

V období od data poslední ověřené účetní závěrky, tj. v období od 31. 12. 2020, do Data prospekt nedošlo k žádné významné změně ve finanční pozici Emitenta, kromě:

- změny v objemu likvidity – disponibilních peněžních prostředků, která odpovídá nárůstu o 40.130 tis. Kč (Emitent evidoval ke dni 31. 12. 2020 peněžní prostředky ve výši 97.370 tis. Kč, přičemž ke dni 31. 10. 2021 jejich výše odpovídala 137.500 tis. Kč);
- změn vyvolaných v důsledku Fúze 2021 tak, jak jsou popsány v kapitole „Údaje o trendech“, oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“ a podkapitole „Vybrané finanční údaje“, kapitoly „Historické finanční údaje“ oddílu „Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti“ tohoto Prospektu.

Pokud by Emitent ve vztahu ke změnám v objemu likvidity (tj. bodu 1 výše) vycházel z údajů auditorem ověřené zahajovací rozvahy sestavené ke dni 1. 1. 2021, odpovídá nárůst likvidity částce 38.706 tis. Kč (Emitent ke dni 1. 1. 2021 evidoval ke dni 1. 1. 2021 peněžní prostředky ve výši 98.794 tis. Kč, přičemž ke dni 31. 10. 2021 jejich výše odpovídala 137.500 tis. Kč).

ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Tento oddíl uvádí údaje o hlavních akcionářích Emitenta, o existenci případných střetů zájmů mezi vrcholovým vedením a Emitentem a o základním kapitálu Emitenta, jakož i údaje o transakcích se spřízněnými stranami, soudních a rozhodčích řízeních a významných smlouvách.

Hlavní akcionáři

Osoby v postavení akcionářů

Základní kapitál Emitenta je rozdělen do 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, každá ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč. Z toho 100 % akcií Emitenta vlastní MMRH.

Ovládající osoby

Emitent je přímo ovládán společností MMRH a nepřímo panem Petrem Morcinkem (prostřednictvím jeho majetkové účasti ve společnosti MMRH).

Společnost MMRH vlastní v Emitentovi podíl odpovídající 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Petr Morcinek vlastní majetkovou účast v MMRH odpovídající 96,1% podílu na základním kapitálu a 100% podílu na hlasovacích právech této společnosti.

Mechanismy ke změně kontroly

Emitent si není vědom existence žádných mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem.

Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Soudní a rozhodčí řízení

Emitent není, a během posledních dvanácti měsíců nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny M&M. Emitent si rovněž není vědom toho, že by takovéto řízení hrozilo.

Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena správní rady Emitenta ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, kromě toho, že pan Dalibor Machala současně kumuluje ve své osobě funkci jediného člena správní rady coby statutárního a dozorčího orgánu Emitenta, a současně vystupuje v postavení člena statutárních či dozorčích orgánů osob dle tabulky obsažené v oddílu „Správa a řízení“, kapitole „Správní, řídicí, dozorčí orgány a vrcholové vedení“, podkapitole „Správní rada“ tohoto Prospektu, tj. včetně ve funkci člena statutárního orgánu Emitenta přímo ovládající osoby – společnosti MMRH.

Významné smlouvy

S výjimkou:

1. smlouvy o peněžité zápůjčce uzavřené mezi Emitentem a společností MMRH, na základě které Emitent poskytl MMRH prostředky dosahující k Datu prospektu výše jistiny 118.000 tis. Kč, splatné v roce 2025 a úročené úrokovou sazbou 2 % p. a.; a

2. smlouvy o úvěru uzavřené mezi Emitentem a společností Milbros Fund a.s., IČO: 085 93 175, se sídlem Vítkovická 3083/1, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, na základě které Emitent poskytl Milbros Fund a.s. úvěrový rámec úročený úrokovou sazbou 10 % p.a. až do maximální výše 50.000 tis. Kč (který byl zcela vyčerpán ke dni 18.11.2021)

(tak, jak jsou popsány v oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“, kapitoly „Údaje o Emitentovi“ a kapitoly „Údaje o trendech“ tohoto oddílu), Emitent k Datu prospektu neviduje žádné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny M&M, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky vůči Vlastníkům dluhopisů.

Emitent k Datu prospektu nepředpokládá budoucí uzavření žádných smluv, jež by mohly být pro Emitenta významné, s výjimkou Příkazní smlouvy (pokud nebyla uzavřena dříve).

DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze v pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 hod. nahlédnout v sídle Emitenta do stanov Emitenta (nebo jejich kopie).

Do těchto stanov lze nahlédnout též na internetových stránkách Emitenta „www.mminvestice.cz“, v části označené jako „*Dokumenty*“.

ZDANĚNÍ

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání příjmů v podobě výnosu Dluhopisu podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy státu, ve kterém je investor daňovým rezidentem, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o daních z příjmů**“), 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 vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se 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 této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony („**Novela ZDP 2021**“). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 1. ledna 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. prosinci 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však značně kontroverzní. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, dle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákonu o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům. 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.

Pro účel popisu zdanění v České republice mají v tomto oddílu následující pojmy níže uvedený význam:

„**Daňový rezident ČR**“ znamená poplatník daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákonu o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Daňový nerezident ČR**“ znamená poplatník daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákonu o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Kupón**“ znamená jakýkoli výnos plynoucí z držby dluhopisu. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí jakýkoliv mimořádný výnos dluhopisu.

„**Kupónový dluhopis**“ znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě.

„**Plátce daně**“ znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

„**Právnícká osoba**“ znamená poplatník daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právnických osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

„**Skutečný vlastník**“ znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Smlouva o zamezení dvojího zdanění**“ znamená platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění uzavřenou Českou republikou se státem, ve kterém je podle této smlouvy Daňový nerezident ČR považován za daňového rezidenta. V případě Tchaj-wanu se za Smlouvu o zamezení dvojího zdanění považuje zákon č. 45/2020 Sb., o zamezení dvojímu zdanění ve vztahu k Tchaj-wanu, ve znění pozdějších předpisů.

„**Srážková daň**“ znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

„**Stálá provozovna v ČR**“ znamená stálou provozovnu na území České republiky podle Zákona o daních z příjmů při zohlednění případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Zajištění daně**“ znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 %, která představuje konečné zdanění Kupónu v České republice.

Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP 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. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP 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. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně této Stálé provozovny podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. U této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, však sraží Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání Stálé provozovny.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu obecně na akruální bázi.

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud: (i) úhrn (hrubých) 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, nebo (ii) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2021 se jedná o částku 1.701.168 Kč a v roce 2022 o částku 1.867.728 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázané zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Právnícké osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou 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 uzatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně umístěné v ČR, kterou zde má prodávající, nebo pokud je prodávající daňovým rezidentem státu, se kterým Česká republika neuzavřela Smlouvu o zamezení dvojího zdanění. Taktéž v případě, kdy tyto Dluhopisy od Daňového nerezidenta ČR nakoupí Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR, bude zdanitelným příjmem v České republice jejich následný prodej.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR, který je daňovým rezidentem státu, se kterým Česká republika uzavřela Smlouvu o zamezení dvojího zdanění, z titulu prodeje Dluhopisů, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné Stálé provozovně v ČR prodávajícího, nepodléhají v České republice zdanění. Tyto závěry však vždy musí být ověřeny v příslušné Smlouvě o zamezení dvojího zdanění.

Fyzické osoby

V případě, že zisky z prodeje Dluhopisů jsou zdanitelné v České republice a Dluhopisy nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, jsou zisky u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud: (i) úhrn (hrubých a celosvětových) 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, nebo (ii) jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2021 se jedná o částku 1.701.168 Kč a v roce 2022 o částku 1.867.728 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. 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 zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započítat.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková fyzická osoba prodává, má kupující pokud: (i) je Daňovým rezidentem ČR, nebo (ii) je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Právnícké osoby

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková Právnícká osoba prodává, má kupující pokud: (i) je Daňovým rezidentem ČR, nebo (ii) je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedoručí Dluhopisy prostřednictvím Stále provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převyšuje částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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 Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek, Městský soud v Praze.

Emitent neudělili souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů, ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli 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.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie, je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („**Nařízení 1215/2012**“). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým právem, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění („**ZMPS**“), a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může, mimo jiné, být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesných českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje.

Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS 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 „**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; (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; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (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. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícím u uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, 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 mohou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

INTERPRETACE

Pojmy začínající velkým počátečním písmenem mají v tomto Prospektu význam definovaný v textu Prospektu.

Oddíl „*Zvláštní shrnutí*“ a Emisní podmínky v oddílu „*Podmínky cenných papírů*“ tohoto Prospektu obsahují vlastní definice a zkratky.

ADRESY

EMITENT

M & M Reality Invest a.s.

Nádražní 535/15
702 00 Ostrava
Česká republika

MANAŽER

ATLANTA SAFE, a.s.

U Sluncové 666/12a
186 00 Praha 8
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

COTAX AUDIT s.r.o.

Bohumínská 226/95
712 00 Ostrava – Muglinov
Česká republika