

# **PROSPEKT M & M REALITY INVEST 5,00/23**

**Prospekt nezajištěných listinných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve  
výši 5,00 % p. a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 500.000.000 Kč  
splatných v roce 2023**

**ISIN: CZ0003520371**

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) nezajištěných listinných dluhopisů ve formě cenných papírů na řad, vydaných podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 100.000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 500.000.000 Kč, která může být dále zvýšena až o 50 %, se splatností v roce 2023 vydávaných společností **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22444 (uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále jen „**Emitent**“; každá osoba vlastnící Dluhopisy dále jen „**Vlastník dluhopisu**“). Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise je stanoveno na den 14. 11. 2018 („**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 § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), a čl. 5 odst. 1 až 3 směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, o prospektu, který má být zveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování, ve znění pozdějších změn. Dluhopisy budou přitom nabízeny Emitentem.

Tento Prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, ve znění pozdějších změn. Součástí tohoto Prospektu je též znění emisních podmínek Dluhopisů. Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoliv regulovaném trhu, a ani obdobnou žádost v budoucnosti nepředpokládá.

Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s § 36c ZPKT schválen rozhodnutím České národní banky („**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“) č. j. 2018/131511/CNB/570 ze dne 9. 11. 2018, které nabylo právní moci dne 10. 11. 2018. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 7. 11. 2018 („**Datum prospektu**“) a je platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení Českou národní bankou. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatku k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu známy a které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*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.mmreality-invest.cz](http://www.mmreality-invest.cz), v části označené jako „Dokumenty“, a dále v sídle Emitenta na adrese Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha, v pracovní dny vždy v době od 9.00 do 16.00 hodin.

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.**

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento Prospekt je prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu 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 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 Datu prospektu neznámá, že prohlášení a informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli 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 investor nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitole „Zdanění a devizová regulace“ tohoto Prospektu a kapitole „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 kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradcce.*

*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.*

*Při uvádění informací pocházejících z interních odhadů a analýz Emitent vynaložil veškerou přiměřenou péči na jejich přesnost a správnost, avšak přesnost a správnost takovýchto informací Emitent nemůže zaručit. 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.*

*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.*

*Některé pojmy uvozené v tomto Prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole „Interpretace“ tohoto Prospektu, přičemž podkapitola „Seznam použitých definic a zkratek“ obsahuje pojmy platné pro celý Prospekt s výjimkou Shrnutí (které je samostatným dokumentem) a kapitoly „Znění Emisních podmínek“ tohoto Prospektu.*

*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 na regulovaném trhu, a Emitent ani jejich přijetí k obchodování nepředpokládá.*

## OBSAH

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SHRNUTÍ</b> .....  | <b>6</b>  |
| ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ .....   | 6         |
| ODDÍL B – EMITENT .....   | 7         |
| ODDÍL C – CENNÉ PAPIRY .....  | 11        |
| ODDÍL D – RIZIKA .....  | 13        |
| ODDÍL E – NABÍDKA .....   | 17        |
| <b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b> .....   | <b>19</b> |
| RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ .....   | 19        |
| RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K DLUHOPISŮM .....   | 25        |
| <b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b> .....  | <b>29</b> |
| OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU .....  | 29        |
| PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU .....                                       | 29        |
| <b>INFORMACE O NABÍDCE</b> .....  | <b>30</b> |
| OSOBY ZÚČASTNĚNÉ NA EMISI.....  | 30        |
| DŮVODY NABÍDKY, ODHAD CELKOVÝCH NÁKLADŮ A ČISTÉHO VÝTĚŽKU EMISE DLUHOPISŮ,<br>POUŽITÍ VÝTĚŽKU ..... | 30        |
| PODMÍNKY NABÍDKY .....  | 31        |
| <b>OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ</b> .....                               | <b>33</b> |
| <b>ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK</b> .....  | <b>34</b> |
| <b>INFORMACE O EMITENTOVÍ</b> .....   | <b>49</b> |
| ZÁKLADNÍ INFORMACE .....  | 49        |
| PŘEHLED PODNIKÁNÍ .....   | 51        |
| INFORMACE O TRENDECH.....   | 56        |
| PROGNÓZY A ODHADY ZISKU .....   | 58        |
| SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....  | 58        |
| FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH, ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI, A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA ..              | 60        |
| SPOLEČNÉ INFORMACE .....  | 63        |
| <b>INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM</b> .....   | <b>64</b> |
| <b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE</b> .....  | <b>65</b> |
| ZDANĚNÍ .....   | 65        |
| DEVIZOVÁ REGULACE .....   | 67        |
| <b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ</b> .....                                       | <b>69</b> |
| <b>INTERPRETACE</b> .....   | <b>71</b> |
| <b>ADRESY</b> .....   | <b>72</b> |

## SHRnutí

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže.

Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery.

Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

### Oddíl A – Úvod a upozornění

| Prvek | Popis  | Zveřejňovaná informace   |
|-------|--|--|
| A.1   | Upozornění   | <p>Toto shrnutí představuje úvod do prospektu („<b>Prospekt</b>“) nezajištěných listinných dluhopisů ve formě cenných papírů na řad, které jsou blíže identifikovány v Oddílu C tohoto shrnutí.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů (jak jsou definovány v Prvku C.1 tohoto shrnutí) by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek včetně dokumentů, které jsou v něm uvedeny odkazem (a včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu, včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p> |
| A.2   | Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli | <p>Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů (jak jsou definovány v Prvku C.1 tohoto shrnutí) vybranými finančními zprostředkovateli, a to výhradně v České republice v průběhu nabídkového období.</p> <p>Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem (jak je charakterizován v Prvcích B.1 a B.2 tohoto shrnutí) a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů (jak jsou definovány v Prvku C.1 tohoto shrnutí).</p> <p>Souhlas s použitím Prospektu byl udělen pro celou dobu trvání nabídkového období, které je vymezeno následující lhůtou: od 14. 11. 2018 do 9. 11. 2019.</p> <p>Emitent 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 Prospektu.</p>  |

| Prvek | Popis | Zveřejňovaná informace   |
|-------|-------|--|
|       |       | Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoliv finančního zprostředkovatele budou investorovi poskytnuty v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem. |

#### Oddíl B – Emitent

| Prvek       | Popis   | Zveřejňovaná informace  |
|-------------|---|---|
| <b>B.1</b>  | Název a firma Emitenta  | <b>M &amp; M Reality Invest a.s.</b>  |
| <b>B.2</b>  | Sídlo/právní forma/právo, podle kterého Emitent provozuje činnost | <p>Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 22444. Identifikační číslo Emitenta je 060 48 111. Sídlo Emitenta je Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha (právnícká osoba s firmou uvedenou v Prvku B.1 a identifikačními údaji uvedenými v Prvku B.2 tohoto shrnutí dále jako „<b>Emitent</b>“).</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, 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. Jeho podnikatelská činnost je pak regulována především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, či zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.</p>   |
| <b>B.4b</b> | Informace o známých trendech                                      | <p><b>Oblast nemovitostí<sup>1</sup></b></p> <p>Emitenta ovlivňují především trendy dotýkající se trhu rezidenčního bydlení. Současnou situaci ovlivňuje zejména fakt rostoucího tuzemského hospodářství, který se pozitivně odráží také ve stavebnictví. Hospodářský růst se na výdajové straně opírá jak o zvýšenou spotřebu domácností, tak i o zvýšenou investiční aktivitu. Tyto faktory se pozitivně dotýkají i segmentu, ve kterém Emitent působí.</p> <p>S ohledem na příznivý vývoj ekonomické situace dochází v současné době k nárůstu poptávky po nových bytech a domech. Růst poptávky po nových bytech, který bude mít vliv na růst cen nemovitostí, se očekává i v roce 2018. S největší pravděpodobností dojde však ke zdražení finančních prostředků a omezení přístupu k nim. Proto bude nezbytné vytvořit nástroj, který by uměl shromáždit veškerou nabídku nemovitostí jak k prodeji, tak k pronájmu, aby potenciální zákazník nemusel poptávat někde jinde. Další nutností bude nabídnout zákazníkovi vhodnou přidanou hodnotu (vypracování předmětných smluv zdarma, zajištění možnosti pojištění nemovitosti, zajištění možnosti datového připojení (televize, internet) atd.).</p> |

<sup>1</sup> Zdroj: PÁCAL, J. Analýza. In: *Rezidenční trh 2018* [online], str. 34-37. Cit. 31. 7. 2018. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz\\_03-rezidencni\\_trh\\_tr2018\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_03-rezidencni_trh_tr2018_web.pdf)

| Prvek                                       | Popis                      | Zveřejňovaná informace   |   |                            |                                 |                    |    |  |
|---|----------------------------|--|---|----------------------------|---------------------------------|--------------------|----|--|
| B.5   | Informace o skupině        | <p>Emitent je společností ve skupině složené ze společností uvedených v schématu níže.</p> <p>Emitent je vlastněn jediným akcionářem, společností Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. („<b>Akcionář</b>“). Akcionář vykonává práva k 100 % akcií, a tudíž vystupuje vůči Emitentovi v postavení ovládající osoby.</p> <p>Schéma společností, které s Emitentem tvoří skupinu („<b>Skupina Emitenta</b>“):</p> <pre> graph TD     J[Jan Jedlička<br/>nar. 16. srpna 1967] -- 100% --&gt; A[Aela s.r.o.<br/>IČO: 020 24 977]     M[Petr Morcinek<br/>nar. 4. listopadu 1970] -- 100% --&gt; H[M &amp; M Reality Holding a.s.<br/>IČO: 274 87 768]     A -- 50% --&gt; N[Nemomax investiční fond s<br/>proměnným základním kapitálem, a.s.<br/>IČO: 046 22 669]     H -- 50% --&gt; N     N -- 100% --&gt; I[M &amp; M Reality Invest a.s.<br/>IČO: 060 48 111]     I -- 100% --&gt; A[ABITARE House s.r.o.<br/>IČO: 071 19 097] </pre> |   |                            |                                 |                    |    |  |
| B.9   | Prognózy či odhady zisku   | Nepoužije se; Emitent nevyhotovil žádnou prognózu ani odhad zisku a ani je v tomto Prospektu neuvádí.  |   |                            |                                 |                    |    |  |
| B.10  | Výhrady auditora           | Nepoužije se;<br>Auditor za období od 25. 4. 2017 do 31. 12. 2017 ověřující konečnou účetní závěrku Emitenta sestavenou ke dni 31. 12. 2017, <b>Ing. Margita Bučková</b> , adresa sídla: Bělohorská 1689/124, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha, číslo auditorského oprávnění 2159, neměla k žádnému z historických finančních údajů výhrady, ani v jejich souvislosti nevznesla žádné námitky či varování.  |   |                            |                                 |                    |    |  |
| B.12  | Vybrané finanční údaje     | <p>Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozeny z (i) auditorem ověřené, konečné účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. 12. 2017, a (ii) neověřené mezitimní účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 30. 6. 2018; obě byly vypracovány podle českých účetních standardů (CAS):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ROZVAHA M &amp; M Reality Invest a.s. (dle CAS)</th> <th>k 31. 12. 2017 (v tis. Kč)</th> <th>Emitent v roce 2016 neexistoval</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td>26</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>   | ROZVAHA M & M Reality Invest a.s. (dle CAS) | k 31. 12. 2017 (v tis. Kč) | Emitent v roce 2016 neexistoval | Dlouhodobý majetek | 26 |  |
| ROZVAHA M & M Reality Invest a.s. (dle CAS) | k 31. 12. 2017 (v tis. Kč) | Emitent v roce 2016 neexistoval  |   |                            |                                 |                    |    |  |
| Dlouhodobý majetek                          | 26                         |  |   |                            |                                 |                    |    |  |



| Prvek | Popis | Zveřejňovaná informace  |   |  |  |
|-------|-------|---|---|--|--|
|       |       | <i>z toho: dlouhodobý nehmotný majetek</i>                          | 26  |  |  |
|       |       | Oběžná aktiva   | 2.000                                       |  |  |
|       |       | <i>z toho: peněžní prostředky</i>                                   | 2.000                                       |  |  |
|       |       | Časové rozlišení aktiv  | 0   |  |  |
|       |       | <b>AKTIVA CELKEM</b>  | 2.026                                       |  |  |
|       |       | Vlastní kapitál   | 2.000                                       |  |  |
|       |       | <i>z toho: základní kapitál</i>                                     | 2.000                                       |  |  |
|       |       | Cizí zdroje / časové rozlišení pasiv                                | 26 / 0                                      |  |  |
|       |       | <i>z toho: krátkodobé závazky</i>                                   | 26  |  |  |
|       |       | <b>PASIVA CELKEM</b>  | 2.026                                       |  |  |
|       |       | <b>VÝSLEDEK HODPODAŘENÍ BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b>                 | 0   |  |  |
|       |       | <b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY M &amp; M Reality Invest a.s. (dle CAS)</b> | <b>k 31. 12. 2017</b><br><b>(v tis. Kč)</b> |  | <b>Emitent v roce 2016 neexistoval</b> |
|       |       | Tržby za prodej výrobků a služeb                                    | 0   |  |  |
|       |       | Výkonová spotřeba – služby/materiál                                 | 0   |  |  |
|       |       | Úpravy hodnot v provozní oblasti                                    | 0   |  |  |
|       |       | Ostatní provozní výnosy   | 0   |  |  |
|       |       | Ostatní provozní náklady  | 0   |  |  |
|       |       | <b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>                                | 0   |  |  |
|       |       | <b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>                                | 0   |  |  |
|       |       | Daň z příjmu za běžnou činnost                                      | 0   |  |  |
|       |       | <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>                        | 0   |  |  |
|       |       | <b>ROZVAHA M &amp; M Reality Invest a.s.(dle CAS)</b>               | <b>k 30. 6. 2018</b><br><b>(v tis. Kč)</b>  | <b>k 30. 6. 2017</b><br><b>(v tis. Kč)</b> |  |
|       |       | Dlouhodobý majetek  | 200   | 26   |  |
|       |       | <i>z toho: dlouhodobý finanční majetek</i>                          | 200   | 0  |  |
|       |       | Oběžná aktiva   | 117.716                                     | 2.000                                      |  |
|       |       | <i>z toho: zásoby</i>   | 110.588                                     | 0  |  |
|       |       | <i>z toho: pohledávky</i>   | 5.260                                       | 0  |  |
|       |       | <i>z toho: peněžní prostředky</i>                                   | 1.868                                       | 2.000                                      |  |
|       |       | Časové rozlišení aktiv  | 0   | 0  |  |

| Prvek       | Popis  | Zveřejňovaná informace  |                                      |                                      |
|-------------|--|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
|             |  | <b>AKTIVA CELKEM</b>  | 117.916                              | 2.026                                |
|             |  | Vlastní kapitál   | 2.494                                | 2.000                                |
|             |  | <i>z toho: základní kapitál</i>   | 2.000                                | 2.000                                |
|             |  | Cizí zdroje / časové rozlišení pasiv  | 115.422 / 0                          | 26 / 0                               |
|             |  | <i>z toho: krátkodobé závazky</i>   | 111.693                              | 26                                   |
|             |  | <b>PASIVA CELKEM</b>  | 117.916                              | 2.026                                |
|             |  | <b>VÝSLEDEK HODPODAŘENÍ<br/>BĚŽNÉHO<br/>ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b>   | 494                                  | 0                                    |
|             |  | <b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY M &amp; M Reality Invest a.s. (dle CAS)</b>   | <b>k 30. 6. 2018<br/>(v tis. Kč)</b> | <b>k 30. 6. 2017<br/>(v tis. Kč)</b> |
|             |  | Tržby za prodej výrobků a služeb  | 0                                    | -                                    |
|             |  | Tržby za prodej zboží   | 19.021                               | -                                    |
|             |  | Výkonová spotřeba – služby/materiál   | 18.482                               | -                                    |
|             |  | Úpravy hodnot v provozní oblasti  | 0                                    | 0                                    |
|             |  | Ostatní provozní výnosy   | 0                                    | 0                                    |
|             |  | Ostatní provozní náklady  | 0                                    | 0                                    |
|             |  | <b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK<br/>HOSPODAŘENÍ</b>  | 539                                  | 0                                    |
|             |  | <b>FINANČNÍ VÝSLEDEK<br/>HOSPODAŘENÍ</b>  | -45                                  | 0                                    |
|             |  | Výsledek hospodaření před zdaněním  | 494                                  | 0                                    |
|             |  | Daň z příjmu za běžnou činnost  | 0                                    | 0                                    |
|             |  | <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA<br/>ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>  | 494                                  | 0                                    |
|             |  | S výjimkou událostí uvedených v prvku B.13 tohoto shrnutí níže nedošlo od data posledního ověřeného finančního výkazu Emitenta (i) k žádné negativní změně vyhlídek Emitenta, ani (ii) k žádné události specifické pro Emitenta, nebo Skupinu Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.   |                                      |                                      |
| <b>B.13</b> | Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta | <p>Emitent dne 11. 7. 2018 koupil 100 % obchodní podíl ve společnosti ABITARE House s.r.o., IČO: 071 19 097, se sídlem Na Pankráci 1010/51, Praha 4 – Nusle, 140 00 Praha, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 294017. Tato dceřiná společnost Emitenta vznikla dne 15. 5. 2018, přičemž k Datu prospektu nevyvíjí žádnou činnost.</p> <p>Emitent uzavřel dne 29. 6. 2018 jako spoludlužník smlouvu o úvěru mezi Bankou Creditas a.s. (věřitel) a společností Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (spoludlužník). Na základě této smlouvy se banka zavázala poskytnout úvěr fondu Nemomax ve výši alespoň 250 milionů Kč, pro refinancování dalších aktivit Emitenta.</p> |                                      |                                      |

| Prvek       | Popis                          | Zveřejňovaná informace   |
|-------------|--------------------------------|--|
|             |                                | Emitent zaštuje dluhy z tohoto úvěru zástavním právem k nemovitostem v jeho majetku.   |
| <b>B.14</b> | Závislost na skupině           | <p>Informace o Skupině Emitenta jsou uvedeny v prvku B.5 tohoto shrnutí výše.</p> <p>Emitent samostatně podniká v segmentech uvedených v prvku B.15 tohoto shrnutí níže.</p> <p>Emitent použije výtěžek emise Dluhopisů (jak jsou definovány v Prvku C.1 níže), mimo jiné, pro financování podnikatelských aktivit svých nebo své dceřiné společnosti, což vede k ekonomické závislosti Emitenta na hospodaření této dceřiné společnosti.</p> <p>Emitent neviduje vůči společnostem ve Skupině Emitenta k datu vyhotovení Prospektu žádné pohledávky.</p>  |
| <b>B.15</b> | Hlavní podnikatelské aktivity  | <p>Emitent se věnuje nákupu a prodeji rezidenčních nemovitostí (bytů a rodinných domů), přičemž tyto nemovitosti drží krátkodobě (zpravidla nikoli déle jak 6 měsíců). K 30. 9. 2018 Emitent držel nemovitosti v celkové hodnotě 149.240 tis. Kč, přičemž k tomuto datu realizoval od počátku roku 2018 prodej nemovitostí v celkové výši 80.230 tis. Kč.</p> <p>Do budoucna Emitent zamýšlí rozšířit svou činnost v oblasti rezidenčních a komerčních nemovitostí i do dalších oblastí nemovitostního developementu. Podnikatelská činnost Emitenta má též zahrnovat vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a až následný prodej nemovitostí, a to prostřednictvím SPV (special purpose vehicle) založených nebo nabytých za tímto účelem. Emitent v této souvislosti k Datu prospektu nabyl účast pouze v jedné společnosti – společnosti ABITARE House s.r.o.,<sup>2</sup> IČO: 071 19 097, nicméně pro realizaci jiných projektů do budoucna očekává další akvizice.</p> |
| <b>B.16</b> | Ovládající osoba               | <p>Emitent je přímo ovládán Akcionářem, který vlastní 100 % akcií Emitenta, jímž odpovídá 100 % podíl na hlasovacích právech.</p> <p>Emitent je nepřímě ovládán společnostmi a fyzickými osobami dle organizační struktury uvedené v Prvku B.5 tohoto shrnutí Prospektu.</p>   |
| <b>B.17</b> | Rating Emitenta nebo Dluhopisů | Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.  |

### Oddíl C – Cenné papíry

| Prvek      | Popis                     | Zveřejňovaná informace   |
|------------|---------------------------|--|
| <b>C.1</b> | Popis cenných papírů/ISIN | Dluhopisy jsou nezajištěnými listinnými cennými papíry na řad vydávanými podle českého práva s pevnou úrokovou sazbou 5,00 % p. a. o jmenovité hodnotě jednoho dluhopisu 100.000 Kč („ <b>Dluhopisy</b> “). Datum emise je stanoveno na 14. 11. 2018 („ <b>Datum emise</b> “). ISIN Dluhopisů je CZ0003520371. |

<sup>2</sup> Společnost ABITARE House s.r.o. představuje SPV určené k realizaci projektu rezidenčního bydlení v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Knežnou. Konkrétní podmínky realizace projektu k Datu prospektu nebyly závazně stanoveny, nicméně se Emitent na základě předběžných jednání s obchodními partnery domnívá, že půjde o výstavbu cca 35 rodinných domů a cca 12 bytů; hodnota investice by se měla pohybovat kolem 110 milionů Kč.

| <b>Prvek</b> | <b>Popis</b>   | <b>Zveřejňovaná informace</b>   |
|--------------|--|---|
| <b>C.2</b>   | Měna   | Koruna česká (Kč)   |
| <b>C.5</b>   | Převoditelnost   | Převoditelnost Dluhopisů není omezena.  |
| <b>C.8</b>   | Práva spojená s cennými papíry                               | <p>Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na splacení jmenovité hodnoty a právo na výnos. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákone č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, resp. s emisními podmínkami Dluhopisů. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.</p> <p>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.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno právo na splacení jmenovité hodnoty ke dni jejich konečné splatnosti (tj. ke dni 14. 11. 2023).</p> <p>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 12 měsíců od Data emise a Vlastníkům dluhopisů náleží právo na výplatu nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s alikvotním úrokovým výnosem; (ii) z důvodu porušení povinností Emitenta (nebo nastání jiných definovaných skutečností); (iii) ze zákonného důvodu, že schůze vlastníků Dluhopisů souhlasila se změnou emisních podmínek Dluhopisů, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje (a vlastník Dluhopisu nehlasoval pro přijetí), (iv) nebo z důvodu, že vlastník Dluhopisu bude na základě svého rozhodnutí požadovat předčasné splacení Dluhopisů ke Dni výročí (jak je definován v Emisních podmínkách); v případech dle bodů (ii), (iii) a (iv) je na volném uvážení vlastníka Dluhopisu, zda bude požadovat předčasné splacení Dluhopisů.</p> |
| <b>C.9</b>   | Úrok/Splacení jmenovité hodnoty/Zástupce vlastníků dluhopisů | <p>Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,00 % p. a. Úrokové výnosy z Dluhopisů, případně jejich poměrná část, budou vypláceny jednou za rok zpětně, a to vždy ke dni 14. 11. příslušného kalendářního roku. První platba úrokových výnosů bude provedena ke dni 14. 11. 2019.</p> <p>Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je den 14. 11. 2023 (pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů).</p> <p>Jestliže dlužná částka (jmenovitá hodnota nebo výnos) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena úrokem z prodlení ve výši 5,00 % p. a., a to až do dne, kdy vlastníků Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky.</p> <p>Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce vlastníků Dluhopisů. K datu vyhotovení Prospektu nebyl společný zástupce vlastníků Dluhopisů ustanoven.</p>   |

| Prvek | Popis                                       | Zveřejňovaná informace  |
|-------|---|---|
| C.10  | Derivátová složka                           | Nepoužije se; derivátová složka výnosu v případě Dluhopisů neexistuje.                                      |
| C.11  | Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh | Emitent nepožádal a ani nepředpokládá budoucí žádost o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu. |

#### Oddíl D – Rizika

| Prvek | Popis   | Zveřejňovaná informace  |
|-------|---|---|
| D.2   | Hlavní rizika vztahující se k Emitentovi a Skupině Emitenta | <p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <p><b>Riziko spojené s podnikáním Emitenta v oblasti nemovitostí:</b></p> <p>Následující faktory související s podnikáním Emitenta v oblasti nemovitostí, považuje Emitent za rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na jeho finanční a hospodářskou situaci, a tudíž ovlivnit jeho schopnost řádně plnit své závazky z Dluhopisů: (i) nárůst cen služeb, energií či externích spolupracovníků zajištěných či využívaných při rozvoji nemovitostních projektů; (ii) dlouhodobé omezení nebo předčasné ukončení nájmu nemovitostí, do kterých Emitent přímo či nepřímo investoval; (iii) pokles cen nájmu v nemovitostech, které Emitent zhodnotil, v návaznosti na přirozený vývoj trhu u nemovitostí, které Emitent dále pronajímá; (iv) absence řádného a včasného placení nájemného ze strany nájemců u nemovitostí, které Emitent pronajímá; (v) změna příslušné legislativy, jejíž implementace si vyžaduje nové náklady ze strany Emitenta; (vi) nenaplnění Emitentových představ v návaznosti na propagaci a prezentaci nemovitostí; (vii) předčasné ukončování / odstupování od smluv nespokojenými nájemci/kupujícími; (viii) pomalá návratnost investovaných prostředků v návaznosti na nízkou likviditu trhu nemovitostí; (ix) potřeba nést dodatečné náklady v návaznosti na nepředvídatelnou situaci, zejména živelní katastrofu; (x) potřeba nést dodatečné náklady v návaznosti na výskyt situace, za kterou Emitent smluvně odpovídá; (xi) potřeba nést náležité ztráty, selže-li příslušná investice zcela nebo byť i jen zčásti; (xii) potřeba nést náležité ztráty, poruší-li smluvní partneři Emitenta své povinnosti, nebo neshodou-li se s Emitentem na dalším směřování nemovitostního projektu; (xiii) nevhodné načasování prodeje výsledku nemovitostní investice, nevhodně zvolená lokalita, nevhodně nastavená cena investice pro zájemce, a potenciálně související nízký zájem na straně poptávky; (xiv) nesprávný odhad vývoje realitního trhu v době rozhodnutí o projektu; (xv) neudělení, ztráta nebo odnětí příslušných veřejnoprávních povolení, jež jsou pro realizaci nemovitostního projektu nezbytná.</p> <p><b>Riziko nově vzniklé společnosti:</b> Emitent vznikl koncem dubna 2017, přičemž se soustřeďuje na relativně úzce profilovanou podnikatelskou činnost v oblasti nemovitostí. Nelze zaručit, že případné ztráty v budoucnosti budou kompenzovány jinými příjmy.</p> <p><b>Riziko nedostatku nebo absence pojištění:</b> Sjednané pojištění pro krytí pojistných rizik související s podnikatelskou činností Emitenta v oblastech, ve kterých působí, nemusí postačovat ke krytí pojistných událostí. Navíc, v důsledku uzavřených smluv se Emitent též v některých případech bude muset podílet na jejich hrazení v podobě tzv. spoluúčasti.</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Související nutnost vynaložit prostředky, s kterou se původně nepočítalo, může ovlivnit schopnost Emitenta hradit své závazky z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko oslabené kontrolní funkce:</b> Emitent nezřídil výbor pro audit ani obdobný kontrolní orgán. Může proto hrozit riziko zvýšeného výskytu možných chyb či finančních nesouladů v důsledku kterých může být ovlivněna Emitentova schopnost hradit své závazky z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko kumulace funkcí v ruce jedné osoby:</b> Funkci jediného člena správní rady a funkci statutárního ředitele Emitenta vykonává tatáž osoba. Může proto hrozit riziko zvýšeného výskytu možných chyb, či finančních nesouladů v důsledku kterých může být ovlivněna Emitentova schopnost hradit své závazky z Dluhopisů.</p> <p><b>Kreditní riziko:</b> Emitent může využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček třetím osobám, zejména společnostem ve Skupině Emitenta. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít jak na financování provozních, tak investičních výdajů. Splácení tohoto úvěru či této zápůjčky je poté závislé na hospodářských výsledcích konkrétního příjemce financování. Emitent je tak nepřímě vystaven i rizikům podnikání společností odlišných od Emitenta, včetně společností ze Skupiny Emitenta. K datu vyhotovení tohoto prospektu Emitent nemá žádnou významnou kreditní expozici (vůči společnostem ze Skupiny Emitenta ani vůči třetím osobám).</p> <p><b>Riziko stávajícího zadlužení Emitenta:</b> Emitent evidoval ke dni 30. 6. 2018 neuhrazené závazky Emitenta z obchodních vztahů vůči třetím osobám (tj. subjektům mimo Skupinu Emitenta) po splatnosti ve výši cca 44 tis. Kč, což tvoří 4 % z celkových závazků z obchodních vztahů Emitenta. Emitent eviduje k 30. 6. 2018 své závazky vůči společnostem ve Skupině Emitenta ve výši 110.606 tis. Kč z titulu přijatých půjček. S Existencí stávajícího zadlužení je spojeno riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko výkonu zástavního práva ze smlouvy o úvěru:</b> Emitent uzavřel dne 29. 6. 2018 jako spoludlužník smlouvu o úvěru mezi Bankou Creditas a.s. (věřitel) a společností Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (spoludlužník) až do výše 400 miliónů Kč (s tím, že banka se zavázala poskytnout úvěr alespoň do výše 250 miliónů Kč). Nebude-li fond Nemomax schopen splatit tento úvěr, může banka přistoupit k výkonu zástavního práva zřízeného k majetku Emitenta, a tím též ovlivnit výsledky jeho hospodaření.</p> <p><b>Riziko likvidity:</b> Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta. Zejména v případě nepříznivé situace na trhu s investičními příležitostmi (především oblast nemovitostí) hrozí, že Emitent nebude schopen prodat investice v časovém horizontu, nebo za předpokládanou cenu, aby investice produkovali výnos nutný pro splacení Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko refinancování:</b> Schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů může záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. Nelze vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek.</p> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Riziko ztráty klíčových osob:</b> Odchody klíčových osob, zejména zaměstnanců, manažerů či významných smluvních partnerů, a neschopnost Emitenta, resp. společností tvořících Skupinu Emitenta, si je udržet, či za ně včas najít odpovídající náhradu, mohou mít negativní vliv na jejich hospodaření a pověst.</p> <p><b>Riziko potenciálního střetu zájmů mezi Akcionářem, Emitentem a vlastníky Dluhopisů:</b> Emitent nedokáže vyloučit, že Akcionář nezačne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny se zřetelem na prospěch odlišný od prospěchu Emitenta. Takové změny mohou potenciálně mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko prodeje Emitenta jinému akcionáři či akcionářům:</b> Může dojít k převodu některých či všech akcií Emitenta na třetí osobu, což se může následně negativně projevit ve změně členů orgánů Emitenta či na výsledcích jeho hospodaření.</p> <p><b>Riziko soudních a jiných řízení:</b> Nelze vyloučit existenci soudních sporů. Potenciální soudní spory by mohly omezit Emitenta nebo společnosti tvořící Skupinu Emitenta v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na jejich straně.</p> <p><b>Riziko zahájení insolvenčního řízení:</b> Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem). I v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti Emitentovi, resp. dalším společnostem tvořícím Skupinu Emitenta, by Emitent nebo taktováto společnost byly omezeny v dispozici se svým majetkem.</p> <p><b>Riziko spojené s životním prostředím:</b> Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím (přísnější zákony a nařízení, rostoucí požadavky nájemníků na ekologicky přijatelné řešení) mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Emitenta, resp. společností ve Skupině Emitenta.</p> <p><b>Riziko spojené s výkonností české ekonomiky:</b> Růst zisku Emitenta je do značné míry spojen s výkonností ekonomiky v České republice. Jakákoli změna příslušné hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky, jakož i politický nebo hospodářský vývoj, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.</p> <p><b>Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím:</b> Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta.</p> |
|--|--|

|     |  |   |
|-----|--|---|
| D.3 | Hlavní rizika vztahující se k cenným papírům | <p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <p><b>Všeobecná rizika spojená s Dluhopisy:</b> Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory, a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</p> <p><b>Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj:</b> Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj a investor by neměl investovat do Dluhopisů bez odborného posouzení.</p> <p><b>Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem:</b> 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><b>Riziko likvidity:</b> Existuje riziko, že nevznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, nemusí existovat po dostatečně dlouhou dobu.</p> <p><b>Poplatky:</b> Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry nebo jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem, používaným investorem.</p> <p><b>Riziko nesplacení:</b> Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit výnos z Dluhopisů nebo splatit jejich jmenovitou hodnotu.</p> <p><b>Riziko předčasného splacení:</b> Předčasné splacení (úplné i částečné) Dluhopisů může negativně ovlivnit výši předpokládaného výnosu z Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko absence pojištění:</b> 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.</p> <p><b>Riziko zdanění:</b> Výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</p> <p><b>Riziko inflace:</b> Reálná výnosnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</p> <p><b>Riziko zákonnosti koupě:</b> Potenciální investoři (hlavně zahraniční osoby) by si měli být vědomi skutečnosti, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí.</p> <p><b>Riziko změny práva:</b> Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko pevně stanovené úrokové sazby:</b> Dluhopisy jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.</p> <p><b>Riziko zkrácení objednávky Dluhopisů:</b> Manažer bude oprávněn kráti objednávky Dluhopisů.</p> <p><b>Riziko nepředvídatelné události:</b> Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.</p> |
|-----|--|---|



|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <b>Rizika spojená s budoucím rozhodnutím soudu:</b> Nelze vyloučit budoucí rozhodnutí soudu, jež oslabí či vyloučí vznik, platnost anebo vymahatelnost rozhodnutí. |
|--|--|--|

#### Oddíl E – Nabídka

| Prvek | Popis            | Zveřejňovaná informace  |
|-------|------------------|---|
| E.2b  | Důvody nabídky   | <p>Čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude Emitentem použit na rozšiřování podnikatelských aktivit Emitenta, případně i dalších společností tvořících Skupinu Emitenta, 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, financování akvizic či zakládání společností nových, které mají sloužit jako SPV (special purpose vehicle) určené k realizaci jednotlivých nemovitostně-developerských projektů, developerskou činnost samotnou, optimalizaci provozních nákladů, především prostřednictvím využívání synergií a nabytého know-how. Tyto aktivity budou probíhat v oblasti nemovitostí a nemovitostního developementu, který zahrnuje vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a prodej nemovitostí.</p> <p>Výše uvedené oblasti, do kterých má být investován výnos z Dluhopisů, nejsou řazeny dle jejich významu pro Emitenta. K datu Prospektu nejsou Emitentovi známy konkrétní částky vzniklé rozdělením výtěžku emise, které by měly být v konkrétním případě investovány.</p> <p>Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady emise Dluhopisů přibližně 5.000.000 Kč a její čistý výtěžek přibližně 495.000.000 Kč. V případě navýšení emise v maximálním rozsahu – o 50 %, jsou celkové náklady emise Dluhopisů odhadovány Emitentem na přibližně 7.500.000 Kč a její čistý výtěžek na přibližně 742.500.000 Kč.</p> <p>Za okolností vyskytujících se k datu Prospektu, bude, dle názoru Emitenta, odhadovaný výtěžek z emise Dluhopisů postačovat, v rozsahu, ve kterém je totož schopen k datu vypracování tohoto Prospektu zjistit, k dosažení cílů popsaných v prvním odstavci tohoto Prvku E.2b.</p> |
| E.3   | Podmínky nabídky | <p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, po dobu od 14. 11. 2018 do 9. 11. 2019. Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Emitent bude nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky 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.</p> <p>Nabídka bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi. Žádná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p>   |

| Prvek      | Popis                            | Zveřejňovaná informace  |
|------------|----------------------------------|---|
|            |                                  | <p>Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů je uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů mezi investorem a Emitentem. Emitent je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu Dluhopisů vrátí Emitent dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. 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 doručené na adresu investora za tímto účelem sdělenou Emitentovi. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % (sto procent) 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 dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.</p> <p>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 Emitenta ve lhůtách dle pokynu Emitenta, nejpozději do 5 pracovních dnů od data úpisu.</p> <p>Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat vydáním listinného Dluhopisu investorovi za podmínek smlouvy o úpisu Dluhopisů, nejpozději však 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 Dluhopisů, je shodné s adresou sídla Emitenta), nebo poštou, kde náklady na doručení listin Dluhopisů hradí investor.</p> <p>Předmětné Dluhopisy se neobchodují na žádném organizovaném trhu a ani Emitent ani tento krok neplánuje.</p> |
| <b>E.4</b> | Zájem osob zúčastněných na emisi | Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisi Dluhopisů, který by byl pro emisi Dluhopisů podstatný.  |
| <b>E.7</b> | Náklady účtované investorovi     | Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, nehradí kromě emisního kurzu, Emitentovi žádný poplatek za nabytí Dluhopisů. Tím není dotčena případná další povinnost investora platit jiné poplatky, zejména poplatky za poštovní služby, poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení účtů, poplatky za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.   |

## RIZIKOVÉ FAKTORY

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 této kapitole 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 v této kapitole. V rámci své činnosti v oblasti finančního trhu Emitent čelí více rizikům typickým pro finanční trh. 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 nenaznačuje jejich význam, pravděpodobnost jejich výskytu ani jejich potenciální vliv na činnost Emitenta. Další rizika a nejistoty, včetně těch, o kterých Emitent v současné době neví nebo které považuje za nepodstatné, mohou mít také vliv na jeho, podnikání, finanční situaci nebo hospodářské výsledky.

Následující popis rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje odbornou analýzu nebo údaje, které jsou uvedeny na jiných místech v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv 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.

### **Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi**

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

#### *Riziko spojené s podnikáním Emitenta v oblasti nemovitostí*

V oblasti nemovitostí se Emitent podílí na nákupu, zhodnocení (zejména ve formě rekonstrukce), a následném pronájmu či prodeji zhodnocené nemovitosti. Do budoucna zamýšlí rovněž rozšířit svou činnost na nemovitostní development samotný, spočívajících též ve výstavbě nemovitostí, rozvoji území, zajištění sítí a dalších souvisejících služeb. Dnes předmětné nemovitosti dále jen pronajímá a/nebo prodává, přičemž i do budoucna Emitent očekává, že se tento nastíněný charakter využití užité hodnoty nemovitostí nezmění. Pro návracení finančních prostředků vynaložených Emitentem (rentabilitu investice) je proto schopnost najít vhodného, bonitního a platebně disciplinovaného kupujícího, resp. nájemce pro nemovitost dle požadavků, a předpokladů Emitenta, stěžejní. Emitent proto identifikoval řadu relativně konkrétních faktorů, které jsou při podnikání v oblasti nemovitostí zásadní s ohledem na možný vznik a trvání rizik souvisejících s koupí Dluhopisů a které uvádí níže.

1. U zhodnocování nemovitostí, jako i samotné výstavby či provozu nemovitostí dochází často k využití služeb či energií, pravidelně též k využívání externích spolupracovníků k údržbě a jejich řádnému zajištění. Nelze vyloučit, že eventuální výrazný růst cen těchto vstupů nebude mít nepříznivý dopad na hospodaření nemovitostních projektů a tím pádem i negativní dopad na jejich výnosnost;
2. V případě developmentu nemovitostí za účelem dalšího nájmu hrozí, že dojde-li k dlouhodobému omezení nebo předčasnému ukončení nájmu nemovitostí, do kterých Emitent přímo či nepřímo investoval, z jakéhokoliv důvodu, hrozí významný výpadek v příjmech Emitenta;

3. Jelikož je tržní nájem determinován zejména vztahem nabídky a poptávky na lokálním trhu, je Emitent vystaven riziku, že tržní nájem může v budoucnu klesat, čímž dojde též k poklesu příjmů Emitenta;
4. Jelikož u pronajatých nemovitostí rentabilita realizovaného projektu závisí též na platební schopnosti a platební disciplíně nájemců, může absence řádného a včasného placení nájemného ze strany nájemců ovlivnit výkonnost projektu, a tím negativně dopadnout i na platební schopnost Emitenta;
5. Budoucí změna příslušné legislativy (zejména občanskoprávní a/nebo daňové) by mohla vést ke zvýšení nákladů, se kterými Emitent k Datu prospektu nepočítá, a tím mít negativní dopad na hospodaření Emitenta;
6. Nenaplnění příslušných představ Emitenta v návaznosti na provedenou propagaci a prezentaci nemovitostí by mohlo vést k nižším výnosům, než s jakými Emitent k Datu prospektu počítal;
7. Potenciální nespokojenost nájemců, či kupujících s celkovou úrovní nemovitostí, služeb poskytovanými k jejich řádnému užívání, která může vést až k ukončení / odstoupení od příslušné smlouvy může ovlivnit platební schopnost Emitenta; navíc v takovém případě Emitent nemusí být schopen k zajištění kontinuální výnosnosti včas najít odpovídající náhradu, což může mít též negativní vliv na výnosnost konkrétního projektu.

Emitent je navíc ovlivňován dalšími faktory, specifickými pro trh nemovitostí, které uvádí dále v textu.

8. Trh nemovitostí je nízko likvidním trhem, kdy hledání vhodného kupujícího / nájemce představuje dlouhodobější proces, přinášející, v porovnání s likvidnějšími aktivy, relativně pomalou výnosnost dané investice;
9. Dojde-li k poškození nemovitostí v důsledku jakékoliv nepředvídatelné situace, zejména živelní katastrofy či události jiné, je Emitent vystaven potřebě vynaložit dodatečné náklady na opravu, čímž může být ovlivněna platební schopnost Emitenta hradit své závazky z Dluhopisů; pokud by je nevyvaložil, hrozí pokles tržní hodnoty nemovitostí a ohrožení rentability projektu;
10. Dojde-li k poškození nemovitostí v důsledku skutečností, za které Emitent smluvně odpovídá, musí Emitent vynaložit dodatečné náklady na opravy, resp. uvedení nemovitosti do souladu se smlouvou, čímž může být ovlivněna platební schopnost Emitenta hradit své závazky z Dluhopisů; pokud by je nevyvaložil, hrozí pokles tržní hodnoty nemovitostí a ohrožení rentability projektu;
11. Selže-li, přes snahu Emitenta, příslušná investice zcela nebo alespoň zčásti, a tím nedosáhne očekávané / žádné výnosnosti, nese Emitent příslušné ztráty, což ovlivňuje jeho další platební schopnost;
12. Dojde-li při realizaci příslušného projektu k uzavření smluvních vztahů, či partnerství s jinými subjekty, které poruší své smluvní povinnosti, resp. se s Emitentem neshodnou na dalším směřování projektu, nese Emitent příslušné ztráty, čímž může dojít k ohrožení ekonomické situace Emitenta;
13. Emitent je ovlivněn též vývojem realitního trhu v České republice, kde nenalezne-li vhodné nemovitosti z pohledu např. načasování jejich prodeje, lokality, správného nastavení tržní ceny, hrozí, že Emitent nebude moci danou nemovitost úspěšně prodat/pronajmout; nízký zájem na straně poptávky může vést k jejich neobsazenosti, a tím se odrazit i v hospodářské situaci Emitenta;

V návaznosti na očekávané rozšíření podnikatelských aktivit se Emitent domnívá, že v období bezprostředně následujícím po Datu prospektu bude v rozsahu svých aktivit ovlivněn též dalšími faktory specificky se vztahujícími k developementu, a to:

14. vývojem realitního trhu, jelikož nemovitostí development je procesem dlouhodobým a doba od přípravy projektu až po předání produktu je dána v řádu několika let. V případě špatného odhadu vývoje realitního trhu Emitent může přijít o podstatnou část předpokládaného zisku, čímž může být ovlivněna jeho platební schopnost;
15. potenciálním neudělením, ztrátou nebo odnětím příslušných veřejnoprávních povolení, která jsou k realizaci developerského projektu nezbytná, zejména příslušného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení.

#### *Riziko nově vzniklé společnosti*

Emitent je relativně nově založená společnost bez dlouhodobé podnikatelské historie (vznik koncem dubna 2017) působící v oblasti nemovitostí. Emitent může být tedy vnímán jako mladá společnost v nedostatečné míře diverzifikující podnikatelská rizika. Ačkoliv do budoucna plánuje rozšiřovat svou činnost, zejména do oblasti nemovitostního developmentu, nelze předem zaručit, že případné ztráty vyplývající z jeho podnikatelské činnosti budou moci být kompenzovány jinými příjmy.

#### *Riziko nedostatku nebo absence pojištění*

Emitent v oblastech svého působení má s příslušnými smluvními partnery sjednané pojistní smlouvy ke krytí souvisejících pojistných rizik. I přes relativně vysokou hladinu pojistného krytí nelze vyloučit, že pojistná událost nepřekročí rozsah pojistného krytí hrazeného příslušným smluvním partnerem. Navíc smluvní závazky Emitenta jsou nastaveny tak, že se Emitent může podílet na hrazení pojistných událostí v podobě tzv. spoluúčasti. Ačkoli ta zpravidla představuje relativně nízký objem finančních prostředků v porovnání s částkou hrazenou (nebo určenou k úhradě) příslušnou pojišťovnou, může se též pohybovat v řádu několika státisíc korun. Nutnost vynaložit peněžní prostředky k alespoň částečné úhradě nákladů spojených s pojistnými událostmi může ovlivnit rozsah disponibilních prostředků Emitenta, a tudíž i jeho schopnost hradit své vlastní závazky z Dluhopisů.

#### *Riziko oslabené kontrolní funkce v rámci vnitřního systému správy*

Emitent nezřídil výbor pro audit či obdobný kontrolní orgán (funkci kontrolního orgánu u Emitenta vykonává správní rada). Absencí výboru pro audit může být oslabena kontrolní funkce v rámci vnitřního systému kontroly a řízení společnosti. Díky snížené kontrole pak vzniká, resp. je 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.

#### *Riziko kumulace funkcí v rukou jedné osoby*

Vnitřní systém řízení Emitenta je systémem monistickým a pozůstává z jednočlenné správní rady a statutárního ředitele – k Datu prospektu funkci statutárního ředitele a jediného člena správní rady vykonává tatáž osoba – pan Jan Jedlička. Díky kumulaci funkcí vzniká riziko nedostatečnosti vnitřního systému řízení zejména jeho kontrolních mechanismů, což též může mít vliv na vznik možných chyb či finančních nesouladů hospodaření Emitenta, a tím i jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů.

#### *Kreditní riziko*

Kreditní riziko představuje riziko neschopnosti třetích osob splatit své dluhy z finančních nebo obchodních vztahů s Emitentem, zejména z uzavřených úvěrových smluv či zápůjček, které může vést k následným finančním ztrátám. Případná neschopnost dlužníků hradit své závazky vůči Emitentovi by mohla negativně ovlivnit finanční situaci Emitenta, jeho výsledky podnikání a možnost řádně a včas plnit své závazky z Dluhopisů. Emitent nemá k Datu prospektu vůči společnostem mimo Skupiny Emitenta, či dalším společnostem tvořícím Skupinu Emitenta, žádnou kreditní expozici, kromě pohledávek, jež eviduje vůči

třetím osobám z titulu jejich poskytnutí jako dražební jistiny; takováto kreditní expozice je z pohledu Emitenta nevýznamná.

#### *Riziko stávajícího zadlužení Emitenta*

S existencí stávajícího zadlužení Emitenta je spojeno riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů. Dluhy Emitenta vůči třetím osobám jsou uváděny v tabulkách níže. Neschopnost těchto osob vrátit poskytnutou jistinu, nebo zaplatit smluvně sjednaný úrok či poskytnout jiné protiplnění, může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů.

| <b>Přehled dluhů Emitenta vůči třetím osobám</b>   | <b>Ke dni 31. 12. 2017<br/>(v tis. Kč)</b> | <b>V roce 2016 Emitent neexistoval</b> |
|--|--|--|
| Neuhrazené dluhy z obchodních vztahů celkem        | 0  |  |
| Neuhrazené dluhy z obchodních vztahů po splatnosti | 0  |  |

| <b>Přehled dluhů Emitenta vůči třetím osobám</b>   | <b>Ke dni 30. 6. 2018<br/>(v tis. Kč)</b> | <b>Ke dni 30. 6. 2017<br/>(v tis. Kč)</b> |
|--|---|---|
| Neuhrazené dluhy z obchodních vztahů celkem        | 1.289                                     | 0   |
| Neuhrazené dluhy z obchodních vztahů po splatnosti | 44  | 0   |

| <b>Přehled dluhů Emitenta vůči společností ze Skupiny Emitenta</b> | <b>Ke dni 31. 12. 2017<br/>(v tis. Kč)</b> | <b>V roce 2016 Emitent neexistoval</b> |
|--|--|--|
| Neuhrazené dluhy z obchodních vztahů celkem                        | 0  |  |
| Neuhrazené dluhy z obchodních vztahů po splatnosti                 | 0  |  |

| <b>Přehled dluhů Emitenta vůči společností ze Skupiny Emitenta</b> | <b>Ke dni 30. 6. 2018<br/>(v tis. Kč)</b> | <b>Ke dni 30. 6. 2017<br/>(v tis. Kč)</b> |
|--|---|---|
| Neuhrazené dluhy z obchodních vztahů celkem                        | 228                                       | 0   |
| Neuhrazené dluhy z obchodních vztahů po splatnosti                 | 0   | 0   |

Jak je patrné z tabulek výše, Emitent evidoval ke dni 30. 6. 2018 neuhrazené dluhy Emitenta z obchodních vztahů vůči třetím osobám (tj. subjektům mimo Skupinu Emitenta) po splatnosti ve výši cca 44 tis. Kč, což tvoří 4 % z celkových závazků z obchodních vztahů Emitenta. Emitent eviduje k 30. 6. 2018 své závazky vůči společnostem ve Skupině Emitenta ve výši 110.606 tis. Kč z titulu přijatých půjček (závazky vůči ovládací osobě; tyto závazky jsou před splatností).

#### *Riziko postavení Emitenta jako spoludlužníka ze smlouvy o úvěru*

Emitent uzavřel dne 29. 6. 2018 jako spoludlužník smlouvu o úvěru s Bankou Creditas a.s. (věřitel) a společností Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (spoludlužník) až do výše 400 milionů Kč (s tím, že banka se zavázala poskytnout úvěr alespoň do výše 250 milionů Kč). Emitent se zároveň zavázal udržovat zajištění dluhů z této smlouvy o úvěru (i) zástavním právem k nemovitostem ve svém majetku, a to postupně v závislosti na čerpání úvěru tak, aby souhrn pořizovacích cen zastavených nemovitostí a výše čerpaného úvěru byly v poměru 70:30; k 30. 9. 2018 byla čerpána částka úvěru v celkovém objemu 53.804.000 Kč, přičemž na zajištění takto vzniklého dluhu Emitent zřídil zástavní právo

k 30 nemovitostem (rodinným domům a bytům), (ii) zástavním právem k pohledávkám Emitenta na účtu vedeném Bankou Creditas a.s., a (iii) avalováním biankosměnky vystavené fondem Nemomax (směněčný dlužník) na řad Banky Creditas a.s. (směněčný věřitel). Nebude-li schopen fond Nemomax úvěr splácet, může banka přistoupit k výkonu výše uvedeného zajištění; Emitent nedisponuje k Datu prospektu zdroji na případné splacení tohoto úvěru za fond Nemomax. Emitent proto nemůže předjímat ani zaručit, zda v budoucnu bude tento závazek, nebo jakákoli z jiných po Datu prospektu Emitentem poskytnutých záruk realizována. Případná realizace těchto záruk by mohla mít negativní dopad na finanční situaci Emitenta a tím i na schopnost Emitenta plnit své závazky plynoucí z Dluhopisů.

#### *Riziko refinancování*

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou závislé na podnikatelském úspěchu Emitenta a též na řádném plnění závazků jednotlivých společností ze Skupiny Emitenta. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, nepostačovaly-li by příjmy generované stávajícími investicemi 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 Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

Nelze předem vyloučit, že Emitent nebude schopen refinancovat svoje stávající a budoucí dluhy za příznivých podmínek. Schopnost Emitenta získat nové financování je podstatným způsobem odvislá od tržní hodnoty 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 ztráty klíčových osob*

Klíčové osoby Emitenta a společností ve Skupině Emitenta, tj. členové managementu a především senior managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Emitenta a společností ve Skupině Emitenta. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení a podnikání Emitenta a společností ve Skupině Emitenta a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat stanovené strategie. Nelze předem zaručit, že Emitent nebo společnosti ve Skupině Emitenta budou schopni tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta a společností ve Skupině Emitenta, jejich hospodářské výsledky a finanční situaci.

#### *Potenciální střet zájmů mezi Akcionáři, Emitentem a vlastníky Dluhopisů*

Emitent má k Datu prospektu jednoho akcionáře – společnost Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 046 22 669, se sídlem Vinohradská 2022/125, Praha 3 – Vinohrady, 130 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21196 („**Akcionář**“). V budoucnu nelze vyloučit změny strategie Akcionáře, nebo že Akcionář začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch Akcionáře jako takového, spíše než ve prospěch Emitenta. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

#### *Riziko prodeje Emitenta jinému akcionáři nebo akcionářům*

Navzdory tomu, že Emitent si není vědom plánů na změnu akcionářské struktury Emitenta, v případě nečekaných událostí může taková situace nastat. V důsledku toho může dojít ke změně kontroly a úpravě

obchodní strategie Emitenta, což může mít následně negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci a ve svém důsledku na schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

#### *Riziko spojené s životním prostředím*

Posuzování vlivu na životní prostředí je tématem, které stále ve významnější míře ovlivňuje rozhodování Emitenta. Trend neustále přísnějších zákonů a nařízení týkajících se vlivu na životní prostředí je ve významné míře posilněn rostoucími požadavky smluvních partnerů na ekologicky přijatelné řešení s nízkými provozními náklady. V neposlední řadě Emitent zaznamenává stále přísnější kritéria smluvních partnerů při pronajímání jednotlivých komerčních nemovitostí. Negativní dopady rizik spojených s řízením nemovitostí a životním prostředím mohou mít nepříznivý vliv na provozní činnost, finanční výkonnost, finanční vyhlídky Emitenta.

#### *Riziko spojené s výkonností české a slovenské ekonomiky*

Růst zisku Emitenta je do značné míry spojen s výkonností ekonomiky v České a Slovenské republice. Jakákoli změna příslušné hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky, jakož i politický nebo hospodářský vývoj, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni nebo na úrovni průmyslových odvětví může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů a snížení spotřebitelské poptávky po zboží a službách jako celku (včetně služeb, které poskytuje Skupina Emitenta). Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Emitenta se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na hospodářském výsledku Emitenta a mít tak nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

#### Finanční rizika

Řízení finančního rizika Emitenta je zaměřeno na finanční rizika, kterým je Emitent vystaven v důsledku svých činností. Finanční rizika zahrnují riziko likvidity a tržní riziko (včetně měnového rizika, rizika úrokové sazby).

#### *Riziko likvidity*

Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta. Ke dni 30. 6. 2018 evidoval Emitent krátkodobé pohledávky ve výši 5.139 tis. Kč, krátkodobý finanční majetek ve výši 0 Kč, a své krátkodobé závazky ve výši 111.693 tis. Kč (pro porovnání ke dni 30. 6. 2017 představovali krátkodobé pohledávky Emitenta 0 Kč, krátkodobý finanční majetek 0 Kč a krátkodobé závazky 26 tis. Kč). Zejména v případě nepříznivé situace na trhu s investičními příležitostmi (především oblast nemovitostí), či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí Emitenta hrozí, že Emitent nebude schopen prodat investice v časovém horizontu, nebo za předpokládanou cenu, aby investice produkovaly výnos nutný pro splacení Dluhopisů.

#### Právní rizika, soudní spory

##### *Soudní a jiná řízení*

K Datu prospektu Emitent není účastníkem soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom



žádných takových nevyřešených sporů, do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit. Potenciální soudní spory by mohly omezit Emitenta v nakládání se svým majetkem, případně vyvolat dodatečné náklady na straně Emitenta a snížit jeho schopnost dostát závazkům z Dluhopisů.

#### *Riziko zahájení insolvenčního řízení*

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů („**Insolvenční zákon**“), stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy budou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, a to nejpozději do 2 hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně; přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení vůči Emitentovi podán, bude Emitent po neurčitou dobu omezen v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta a jeho výsledcích podnikání, a tedy i na možnosti splácet výnos z Dluhopisů, případně vyplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

#### *Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím*

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Emitenta. Právní faktory jsou mimo kontrolu Emitenta či jednotlivých subjektů. Dodržování platných právních norem podléhá kontrole příslušných orgánů a jejich porušení může vést k uložení sankcí, včetně sankcí finančních či sankcí spočívajících v přerušení či zákazu činnosti. Ačkoli si Emitent není vědom žádného porušení platné legislativy, nelze případné porušení a tomu odpovídající sankce v budoucnosti zcela vyloučit, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

### **Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům**

#### *Obecná rizika spojená s Dluhopisy*

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

- (a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků) přímo nebo odkazem;

- (b) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- (c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- (d) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
- (e) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

#### *Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj*

Dluhopisy představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přiměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora. Nevhodnost investice potenciálního investora do Dluhopisů může mít negativní vliv na investorem očekávanou hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

#### *Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem*

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta (vyjma omezení vyplývajících z Emisních podmínek). 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*

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na žádném regulovaném trhu. 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 regulovaném trhu může být naopak 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*

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.

#### *Riziko nesplacení*

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 dluhopisu.

#### *Riziko předčasného splacení*

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/povinnen 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*

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.

#### *Zdanění*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění.

Zvážení investování podle rizik uvedených v této části by mělo být učiněno minimálně po zvážení kapitoly "Zdanění a devizová regulace v České republice" tohoto Prospektu. Rovněž případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

#### *Inflace*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflačním 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.

#### *Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů*

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá

odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

#### *Rizika vyplývající ze změny práva*

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k Datu prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně příslušných právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů, přičemž tento vývoj či změny, ve spojení s absencí relevantní judikatury a neustáleností výkladu nových právních předpisů a z toho vyplývající právní nejistota, může mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů.

#### *Dluhopisy s pevnou úrokovou mírou*

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 zkrácení objednávky Dluhopisů*

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Emitent bude oprávněn objednávkou Dluhopisů dle vlastního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodloužení 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.

#### *Riziko nepředvídatelné události*

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných Emitentem a ohrozit tak schopnost Emitenta, splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve kterém jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

## ODPOVĚDNÉ OSOBY

### Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

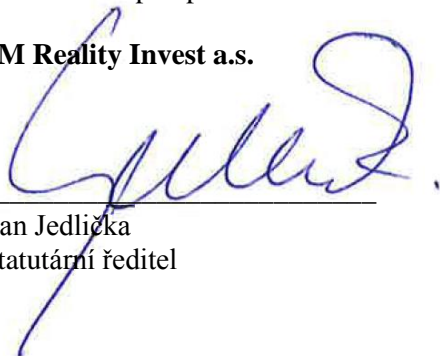
Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22444, za kterou jedná statutární ředitel, pan Jan Jedlička, datum narození 16. srpna 1967, trvale bytem Jansova 136, 252 28 Černošice.

### Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené 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: Jan Jedlička  
Pozice: statutární ředitel

## INFORMACE O NABÍDCE

### Osoby zúčastněné na Emisi

*Manažer, administrátor, agent pro výpočty*

Emitent sám vykonává funkci manažera, tj. provádí činnosti spojené se zabezpečením umístění Dluhopisů. Žádná osoba však v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat.

Emitent rovněž sám vykonává činnosti (i) administrátora (platebního zástupce) v souvislosti s prováděním plateb souvisejících s Dluhopisy, a (ii) agenta pro výpočty v souvislosti se stanovením výnosu z Dluhopisů.

*Aranžér*

Emitent sám vykonává činnost aranžéra, tj. provádí činnosti spojené s přípravou dokumentace nezbytné pro vydání Dluhopisů a dalšími činnostmi spojenými s emisí Dluhopisů.

*Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na Emisi*

Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, který by byl pro takovou emisi podstatný.

### Důvody nabídky, odhad celkových nákladů a čistého výtěžku emise Dluhopisů, použití výtěžku

Čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude Emitentem použit na rozšiřování podnikatelských aktivit Emitenta, resp. i dalších společností tvořících Skupinu Emitenta, 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, financování akvizic či zakládání společností nových, které mají sloužit jako SPV (special purpose vehicle) určené k realizaci jednotlivých nemovitostně-developerských projektů, developerskou činností samotnou, optimalizací provozních nákladů, především prostřednictvím využívání synergií a nabytého know-how. Tyto aktivity budou probíhat v oblasti nemovitostí a nemovitostního developmentu, který zahrnuje vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a prodej nemovitostí.

Výše uvedené oblasti, do kterých má být investován výnos z Dluhopisů, nejsou řazeny dle jejich významu pro Emitenta. K datu Prospektu nejsou Emitentovi známy konkrétní částky vzniklé rozdělením výtěžku emise, které by měly být v konkrétním případě investovány.

Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady emise Dluhopisů přibližně 5.000.000 Kč a její čistý výtěžek přibližně 495.000.000 Kč. V případě navýšení emise Dluhopisů v maximálním rozsahu – o 50 %, jsou celkové náklady emise Dluhopisů odhadovány Emitentem na přibližně 7.500.000 Kč a její čistý výtěžek na přibližně 742.500.000 Kč.

Za okolností vyskytujících se k Datu prospektu, bude, dle názoru Emitenta, odhadovaný výtěžek z emise Dluhopisů postačovat, v míře, ve které je toho schopen k Datu prospektu posoudit, k dosažení výsledků nastíněných v prvním odstavci této části „*Důvody nabídky, odhad celkových nákladů a čistého výtěžku emise Dluhopisů, použití výtěžku*“.

## Podmínky nabídky

*Podmínky, statistické údaje o nabídce, očekávaný harmonogram a podmínky žádosti o nabídku*

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota veřejně nabízených Dluhopisů je 500.000.000 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 Emitentem po dobu od 14. 11. 2018 do 9. 11. 2019.

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. Podmínkou nabytí Dluhopisů je uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů mezi investorem a Emitentem. Emitent je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu Dluhopisů vrátí Emitent dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. 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 doručené na adresu investora za tímto účelem sdělenou Emitentovi. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

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 Emitenta ve lhůtách dle pokynu Emitenta, nejpozději do 5 pracovních dnů od data úpisu.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat vydáním listinného Dluhopisu investorovi za podmínek smlouvy o úpisu Dluhopisů, nejpozději však do 30 dnů ode dne zaplacení emisního kurzu, a to 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 Emitent.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících emisi Dluhopisů budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.mmreality-invest.cz](http://www.mmreality-invest.cz), v části označené jako „Dokumenty“, a to do 30 dnů po jejím ukončení.

### *Emisní kurz a poplatky*

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 dne splatnosti emisní ceny a převažující aktuální podmínky na trhu.

Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, nehradí Emitentovi žádné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů. Tím není dotčena případná další povinnost investora platit jiné poplatky, zejména poplatky za poštovní služby, poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci

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.

*Přijetí k obchodování a náklady na přijetí k obchodování*

Emitent nepožádal a ani neplánuje požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

*Souhlas Emitenta s použitím Prospektu*

Emitent souhlasí s použitím Prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to výhradně v České republice a v průběhu nabídkového období.

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

Souhlas s použitím Prospektu byl udělen pro celou dobu trvání nabídkového období, které je vymezeno následující lhůtou: od 14. 11. 2018 do 9. 11. 2019.

Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem.

**Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoliv finančního zprostředkovatele budou poskytnuty v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.**

**Všichni finanční zprostředkovatelé používající tento Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používají v souladu se souhlasem Emitenta a podmínkami k němu připojenými.**



## OMEZENÍ TÝKAJÍCÍ SE ŠÍŘENÍ PROSPEKTU A PRODEJE DLUHOPISŮ

Tento Prospekt byl schválen Českou národní bankou podle právních předpisů České republiky, a to za účelem veřejné nabídky Dluhopisů. Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o uznání či schválení tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou nabídky na území České republiky a dále s výjimkou případů, kdy taková nabídka splňuje všechny podmínky stanovené pro takovou nabídku a/nebo osobu takovou nabídku provádějící příslušnými právními předpisy státu, ve kterém je taková nabídka činěna.

Emitent zejména upozorňuje potenciální investory do Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány podle zákona o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 („*Securities Act of 1933*“) v platném znění („**Zákon o cenných papírech USA**“) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou residenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S („*Regulation S - Rules Governing Offers and Sales Made Outside the United States Without Registration Under the Securities Act of 1933*“) vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Osoby, kterým se dostane tento Prospekt do držení, jsou povinny se seznámit se všemi omezeními, jež se na ně mohou vztahovat, a taková omezení dodržovat. Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v rámci jakéhokoliv právního řádu.

Emitent nabádá investory (nabyvatele Dluhopisů), aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda Prospekt nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny ve vytištěné podobě nebo v elektronické či jiné nehmotné podobě.

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

## ZNĚNÍ EMISNÍCH PODMÍNEK

*Tato kapitola obsahuje popis Dluhopisů vydávaných Emitentem v rozsahu znění Emisních podmínek ve smyslu zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů. Tyto Emisní podmínky, včetně vydání samotných Dluhopisů, byly schváleny rozhodnutím představenstva Emitenta dne 2. července 2018. Jiná usnesení, povolení a schválení, na jejichž základě Dluhopisy by byly vytvořeny nebo emitovány, se nevyžadují.*

### EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky („**Emisní podmínky**“) upravují ve smyslu § 8 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 Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22444 („**Emitent**“), ve vztahu k nezajištěným listinným dluhopisům ve formě cenných papírů na řad, vydaných Emitentem podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 100.000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 500.000.000 Kč, která může být dále zvýšena až o 50 % se splatností v roce 2023 („**Dluhopisy**“), a vlastníků Dluhopisů („**Vlastník dluhopisu**“).

#### 1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

##### 1.1 Emitent

Emitentem Dluhopisů je společnost **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22444. Ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek má emitent jednoho akcionáře, a to společnost Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 046 22 669, se sídlem Vinohradská 2022/125, Praha 3 – Vinohrady, 130 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21196 („**Akcionář**“).

##### 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 5.000 kusů, každý o jmenovité hodnotě 100.000 Kč. Dluhopisy budou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši uvedené v článku 3.1 těchto Emisních podmínek. Název emise Dluhopisů je „M & M REALITY INVEST 5,00/23“ a ISIN CZ0003520371. Dluhopisy jsou vydávány jako nepodřízené a nezajištěné, jak je blíže popsáno v článku 1.11 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 uvedena 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 rubropisem 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. 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.

#### **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) 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) 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 spojena 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 statutárního ředitele Emitenta dne 2. července 2018. 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 14. 11. 2018 („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 odpovídající alikvotní úrokový výnos.

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

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 500.000.000 Kč. Lhůta pro upisování dluhopisů začne běžet 0:00 hodin středoevropského času v 14. 11. 2018 a skončí dne 9. 11. 2019 („**Lhůta pro upisování dluhopisů**“).

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

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menším objemu, 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 Dluhopisů budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.mmreality-invest.cz](http://www.mmreality-invest.cz), v oddílu označeném jako „*Dokumenty*“, a to do 30-ti dnů po jejím ukončení.

## **2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů**

Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů bude zajišťovat přímo Emitent.

Podrobné informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole prospektu Dluhopisů označené jako „*Informace o nabídce a přijetí k obchodování*“.

## **3. ÚROKOVÝ VÝNOS DLUHOPISŮ**

### **3.1 Způsob úročení, Výnosová období**

Dluhopisy (resp. jejich aktuální jmenovitá hodnota) jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,00 % 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 14. 11. 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 14. 11. 2019.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno dvanáctiměsíční období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující dvanáctiměsíční 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 jednoho roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 dní rozdělených do 12 měsíců po 30 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 jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty Dluhopisu a úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) uvedené v článku 3.1 těchto Emisních podmínek.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 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 prodlení Emitenta*) až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, 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 úrokovou sazbou ve výši 5,00 % 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 14. 11. 2023 („**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 s článkem 10.1 (*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 12 měsíců od Data emise.

Oznámení o (úplném nebo částečném) předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle předchozího článku 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 dnů přede Dnem částečné předčasné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

V případě částečné předčasné splatnosti vzniká všem Vlastníkům dluhopisů právo na výplatu předčasně splácené části jmenovité hodnoty Dluhopisů a alikvotního úrokového výnosu z předčasně 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 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 (i) v souladu s tímto článkem 4.3 těchto Emisních podmínek, (ii) v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek, (iii) v souladu s článkem 11.4 těchto Emisních podmínek, v žádných jiných případech nejsou Vlastníci dluhopisů oprávněni předčasně splacení Dluhopisů požadovat.

Jakýkoli Vlastník dluhopisu je oprávněn písemným oznámením doručeným Emitentovi nejpozději 60 dní před Dnem výročí (jak je definován dále v textu) požádat o splacení jím vlastněných Dluhopisů za cenu rovnající se 100 % z jejich souhrnné jmenovité hodnoty zvýšené o odpovídající úrokový výnos, a to ke dni, jež následuje 36 nebo 48 měsíců po Datu emise („**Den výročí**“), a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit; Emitent splatí Dluhopisy do 30 dnů ode Dne výročí a ve stejné lhůtě vyplatí Vlastníkům dluhopisů jmenovitou hodnotu splácených Dluhopisů spolu s příslušným úrokovým výnosem. V žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být podepsána Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí být úředně ověřeny. Byla-li žádost podepsána smluvním zmocněncem Vlastníka dluhopisu, musí být k žádosti přiložena rovněž plná moc s úředně ověřenými podpisy.

#### **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 11.1(a) 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 10.1 těchto Emisních podmínek:

- (a) ihned jakmile bude k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku, svoji auditovanou účetní závěrku vyhotovenou k poslednímu dni předchozího účetního období;
- (b) ihned, jakmile budou k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 9. daného kalendářního roku svoji pololetní zprávu za první kalendářní pololetí daného kalendářního roku.

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.

### 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**“ nebo „**Den splatnosti v Případě neplnění povinností**“ (jak je definován v článku 7.3 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 v 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 dnů předchází Dni konečné splatnosti Dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni splatnosti v Případě neplnění povinností („**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 10.1 těchto Emisních podmínek je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

(b) Úrokové výnosy Dluhopisů

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí úrokové výnosy Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci kalendářního dne, který o 10 dnů předchází Dni výplaty úroku nebo Dni splatnosti v Případě neplnění povinností („**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 společně 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 9.2 těchto Emisních podmínek) na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi věrohodným způsobem nejpozději 5 (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 (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 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.

Jakákoliv 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 součástí 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, je Emitentovi doručena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, 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 udělit jinou Instrukci („**Změnová Instrukce**“) nebo předchozí Instrukci odvolat.

Případné odvolání Instrukce musí být Emitentovi věrohodným způsobem sděleno v písemném oznámení doručeném nejpozději 5 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 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 pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty.

V případě, že Emitent neobří 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. Nedotkne-li se taková změna postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude jim toto rozhodnutí oznámeno v souladu s článkem 10.1 těchto Emisních podmínek; dotkne-li se změna postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů Emitent svolá v souladu s článkem 11.1 Schůzi (jak je definována v článku 11.1(a) těchto Emisních podmínek).

## **7. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADĚ NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ**

### **7.1 Právo Vlastníků dluhopisů požádat Emitenta o svolání schůze v případě neplnění povinností**

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

(a) Prodlení s platbami

Emitent je v prodlení s jakoukoliv platbou v souvislosti s Dluhopisy více než 10 pracovních dní; nebo

(b) Porušení ostatních povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoliv další povinnost v souvislosti s Dluhopisy (včetně povinností vyplývajících z těchto Emisních podmínek); nebo

(c) Ukončení podnikání

Emitent přestane podnikat nebo přestane-li být oprávněn k vykonávání hlavního předmětu své činnosti, tak je vykonáván ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek; nebo

(d) Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent nesplní jakoukoliv soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 20.000.000 Kč (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně), a to ani ve lhůtě 30 kalendářních dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(e) Protiprávnost

Povinnosti z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit kteroukoliv svou významnou povinnost z Dluhopisů nebo jinou povinnost podle Emisních podmínek; nebo

(f) Platební neschopnost

Emitent je v úpadku nebo podá návrh na vyhlášení konkurzu na svůj majetek, povolení restrukturalizace nebo podá podobný insolvenční návrh; ve vztahu k Emitentovi je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh; nebo soud nebo jiný orgán příslušné jurisdikce vyhlásí na majetek Emitenta konkurz, povolí restrukturalizaci nebo vydá jiné podobné rozhodnutí; nebo takovýto insolvenční návrh nebo řízení je soudem pozastaveno z toho důvodu, že Emitentův majetek nepostačuje na úhradu nákladů řízení; nebo

(g) Zrušení a likvidace

Bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu nebo jiného příslušného orgánu nebo přijato usnesení valné hromady nebo jiného příslušného orgánu Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace, včetně jakékoliv fúze, rozdělení, změně právní formy Emitenta nebo převodu jmění Emitenta na společníka nebo k jakékoliv obdobné přeměně Emitenta; nebo

(h) Úkony ze strany věřitelů

Emitent nesplní řádně a včas povinnost uloženou jakýmkoliv vykonatelným rozhodnutím soudu, rozhodčího soudu, rozhodce, správního nebo jiného orgánu státní moci,

potom může kterýkoliv Vlastník dluhopisů na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným a doručeným Emitentovi (dále také jen „**Žádost o předčasné splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezcízí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 3.1 těchto Emisních podmínek, ke Dni splatnosti v Případě neplnění povinností (jak je definován níže) a Emitent je povinen takovéto Dluhopisy (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 6 těchto Emisních podmínek.

Poruší-li nebo nesplní-li Emitent jakoukoliv povinnost v souvislosti s Dluhopisy nebo nastane-li Případ neplnění povinností, je Emitent povinen oznámit tuto skutečnost Vlastníkům dluhopisů postupem podle článku 10.1 těchto Emisních podmínek, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozvěděl.

## 7.2 Náležitosti žádosti o předčasné splacení

Žádost o předčasné splacení může být Vlastníkem dluhopisů učiněna v souladu s článkem 10.2 těchto Emisních podmínek nejpozději do 30 dnů ode dne, co Emitent oznámil Případ neplnění povinností postupem podle článku 10.1 těchto Emisních podmínek nebo co se Vlastník dluhopisů o Případu neplnění povinností dozvěděl. V Žádosti o předčasné splacení je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, majetkové číslo účtu, o jejichž splacení je žádáno. Žádost o předčasné splacení musí být písemná, podepsaná 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 těchto Emisních podmínek.

## 7.3 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů (tedy povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrný úrokový výnos), ohledně nichž Vlastník dluhopisů požádal o předčasné splacení v Případě neplnění povinností podle článku 7.2 těchto Emisních podmínek, se stanou předčasně splatnými k poslednímu pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil písemnou žádost o předčasné splacení Dluhopisů („**Den splatnosti v Případě neplnění povinností**“), 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).

## **8. PROMLČENÍ**

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

## **9. OSOBY PODÍLEJÍCÍ SE NA VYDÁNÍ A SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NA VYPLACENÍ ÚROKŮ DLUHOPISŮ**

### **9.1 Zabezpečení výplat a výpočtů**

Emitent sám vykonává funkci platebního zástupce, tedy (i) vykonává služby spojené s výplatami úrokových výnosů a se splacením Dluhopisů a další související služby; a rovněž (ii) vykonává služby týkajících se výpočtů spojených s Dluhopisy.

### **9.2 Výplatní (výdejní) místo**

(i) Má-li proběhnout vydání listinných Dluhopisů nabyvateli při úpisu, a nebylo-li ve smlouvě o úpisu sjednáno jinak a nezvolil-li Emitent vydání listinných Dluhopisů poštou; nebo (ii) vyskytne-li se potřeba vyplatit určitou částku spojenou s Dluhopisy Emitentem v hotovosti za předpokladu, že s tím Vlastník dluhopisů bude souhlasit, proběhne vydání Dluhopisů/hotovostní platba ve výplatním (výdejním) místě, kterým se rozumí pro účely celých těchto Emisních podmínek adresa sídla Emitenta, a to: Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha.

Nebylo-li ve smlouvě o úpisu sjednáno jinak, odevzdá Vlastník dluhopisů listinné Dluhopisy, které byly předčasně splaceny na základě Předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta v souladu s čl. 4.2 těchto Emisních podmínek, Předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů v souladu s čl. 4.3 těchto Emisních podmínek, nebo Konečného splacení v souladu s čl. 4.1 těchto Emisních podmínek, Emitentovi ve výplatním (výdejním) místě určeném v předchozím odstavci tohoto čl. 9.2 Emisních podmínek (nedošlo-li k jeho změně v souladu s článkem 9.3 těchto Emisních podmínek), a to do 30 dnů od příslušného data.

### **9.3 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 vykonem činností uvedených v článku 9.1 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 11 těchto Emisních podmínek).

Dojde-li ke změnám dle předchozího odstavce bez svolání Schůze (jak je definována v článku 11 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 těchto Emisních podmínek a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30 dnem po takovém Dni výplaty.

## 10. OZNÁMENÍ

### 10.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta [www.mmreality-invest.cz](http://www.mmreality-invest.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 předepsaným příslušným právním předpisem, nebo způsobem specifikovaným v příslušném ustanovení těchto Emisních podmínek. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

### 10.2 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 bude jakékoliv oznámení obsahovat označení název Dluhopisů „M & M REALITY INVEST 5,00/23“ a ISIN CZ0003520371.

## 11. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

### 11.1 Působnost a svolání Schůze

#### (a) Působnost

Nestanoví-li právní předpisy jinak, do působnosti schůze Vlastníků dluhopisů („Schůze“) patří výlučně rozhodování o změnách těchto Emisních podmínek (pokud se souhlas Schůze k takové změně vyžaduje s tím, že žádná změna Emisních podmínek není možná bez souhlasu Emitenta).

Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností změny zásadní povahy uvedené v § 21 odst. 1 písm. b) až f) Zákona o dluhopisech nejsou změnami zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek a nepatří do působnosti Schůze. Jedinou změnou zásadní povahy dle těchto Emisních podmínek je návrh na změnu Emisních podmínek.

#### (b) Svolání

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.

#### (c) Náklady na organizaci

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení o svolání Schůze (dle písm. (d) níže) 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 10.1 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 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 10.1 těchto Emisních podmínek, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze uveřejnit alespoň v jednom celostátně distribuovaném deníku, a to ve lhůtě nejméně 15 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,
- (ii) název Dluhopisu, Datum emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, 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 11.2(a) 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.

## 11.2 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 („**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“), která bude Vlastníkem dluhopisů na konci 7. kalendářního dne předcházejícího konání příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“).

- (b) Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má počet hlasů odpovídající jejímu podílu 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 11.3(c) 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. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze i Společný zástupce (jak je tento pojem definován níže v článku 11.3(c) těchto Emisních podmínek), další osoby zajišťující řádný průběh schůze (notář, předseda, zapisovatel atd.) a hosté přizvaní Emitentem.

## 11.3 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 % 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 týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 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 článku 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 zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej činnostmi podle ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“). Takového 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.

(d) Rozhodování Schůze

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

#### 11.4 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 datu pro právo na účast na schůzi, a v souladu se zápisem z dané Schůze, hlasovala proti 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 právo na účast na Schůzi a které nebyly tímto Vlastníkem dluhopisů převedeny, a o výplatu jmenovité hodnoty všech Dluhopisů spolu s narostlým a dosud neuhrazeným úrokem. Oznámení o předčasném splacení musí být Emitentovi doručeno do 30 dnů od zveřejnění usnesení Schůze v souladu s článkem 10.1 těchto Emisních podmínek a musí splňovat obsahové náležitosti kladené na Žádost o předčasné splacení (jak je vyžaduje článek 7.2 těchto Emisních podmínek). Emitent je povinen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem ve lhůtě 30 dnů od doručení Oznámení o předčasném splacení.

## 11.5 Zápis z jednání

Svolavatel vypracuje zápis o Schůzi do 30 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 dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi. Emitent je povinen do 30 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.

## 12. ZDANĚNÍ

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Příjem z Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám, českým či zahraničním daňovým residentům anebo i nerezidentům, obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

Bude-li 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.

Další informace týkající se zdaňování jsou uvedeny v kapitole „Zdanění a devizová regulace“ prospektu Dluhopisů, jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky.

## 13. ROZHODNÉ PRÁVO A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Dluhopisy jsou vydávány na základě právních předpisů České republiky, zejména na základě zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. 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 týkající se Dluhopisů, Emisních podmínek nebo spory s nimi související, budou rozhodovat obecné (státní) soudy České Republiky, přičemž v prvním stupni bude místně příslušným Městský soud v Praze.

## 14. 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.



## INFORMACE O EMITENTOVĚ

### Základní informace

#### Základní přehled

|   |   |
|---|---|
| <b>Obchodní jméno:</b>  | <b>M &amp; M Reality Invest a.s.</b>  |
| <b>Místo registrace:</b>  | Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 22444, IČO 060 48 111  |
| <b>Vznik eminenta:</b>  | 25. dubna 2017  |
| <b>Doba trvání:</b>   | na dobu neurčitou   |
| <b>Způsob založení:</b>   | zápisem do obchodního rejstříku   |
| <b>Právní forma:</b>  | akciová společnost  |
| <b>Právní řád, podle kterého byl Eminent založen:</b>                           | právní řád České republiky  |
| <b>Sídlo:</b>   | Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha   |
| <b>Telefonní číslo:</b>   | +420 601 359 743  |
| <b>Základní kapitál:</b>  | 2.000.000 Kč  |
| <b>Zakladatelská listina:</b>   | Emitent byl založen stanovami ze dne 5. dubna 2017.   |
| <b>Předmět činnosti:</b>  | (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor;<br>(ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, resp. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.   |
| <b>Hlavní právní předpisy, na základě kterých Emitent vykonává svou činnost</b> | 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. Jeho podnikatelská činnost je pak regulována především 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. |
| <b>Webová stránka</b>   | <a href="https://www.mmreality-invest.cz/">https://www.mmreality-invest.cz/</a>   |

#### Oprávnění auditoři

Emitent vyhotovil auditovanou individuální účetní závěrku za období od 25. 4. 2017 do 31. 12. 2017. Auditorem Emitenta vyhotovujícím tuto účetní závěrku je **Ing. Margita Bučková**, číslo auditorského oprávnění Komory auditorů České republiky: 2159, se sídlem Bělohorská 1689/124, Praha 6 – Břevnov, 168 00 Praha.

## *Rizikové faktory*

Údaje o rizikových faktorech ve vztahu k Emitentovi jsou uvedeny v kapitole „Rizikové faktory“ tohoto Prospektu.

## *Historie Emitenta*

Emitent byl založen přijetím stanov dne 5. dubna 2017 a vznikl dne 25. dubna 2017 jako česká akciová společnost zápisem do obchodního rejstříku vedeným u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou B 22444. Identifikační číslo Emitenta je 060 48 111. Emitent až do dne 17. ledna 2018 v obchodních vztazích vystupoval pod obchodní firmou DURASO House a.s., přičemž uvedeným datem došlo k přejmenování Emitenta na M & M Reality Invest a.s.

Po vzniku společnosti se Emitent zabýval převážně poskytováním poradenských a zprostředkovatelských služeb v oblasti realit od koupě domu, bytu, pozemku, přes prodej nemovitosti a zprostředkování pronájmu prostor, jak osobám soukromým, tak podnikatelským subjektům.

Dne 11. července 2018 Emitent koupil 100 % obchodní podíl ve společnosti ABITARE House s.r.o., IČO: 07119097, se sídlem Na Pankráci 1010/51, Praha 4 – Nusle, 140 00 Praha, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 294017. Tato společnost k Datu Prospektu nevyvíjí žádnou činnost.

## *Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta*

K Datu prospektu Emitent obdržel zápůjčky / úvěry od třetí osoby, a to následující

1. Emitent obdržel zápůjčky od společností ve Skupině Emitenta ve výši 110.606 tis. Kč, se splatností do 31. 8. 2019 a úročením ve výši 12 % p.a.;
2. Emitent obdržel zápůjčky od třetích osob ve výši 3.500 tis. Kč se splatností do 31.7.2020 a úročením ve výši 12 % p.a.;

Emitent uzavřel dne 29. 6. 2018 jako spoludlužník smlouvu o úvěru mezi Bankou Creditas a.s. (věřitel) a společností Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (spoludlužník) až do výše 400 miliónů Kč (s tím, že banka se zavázala poskytnout úvěr alespoň do výše 250 miliónů Kč). Emitent se zároveň zavázal udržovat zajištění dluhů z této smlouvy o úvěru (i) zástavním právem k nemovitostem ve svém majetku, a to postupně v závislosti na čerpání úvěru tak, aby souhrn pořizovacích cen zastavených nemovitostí a výše čerpaného úvěru byly v poměru 70:30; k 30. 9. 2018 byla čerpána částka úvěru v celkovém objemu 53.804.000 Kč, přičemž na zajištění takto vzniklého dluhu Emitent zřídil zástavní právo k 30 nemovitostem (rodinným domům a bytům), (ii) zástavním právem k pohledávkám Emitenta na účtu vedeném Bankou Creditas a.s., a (iii) avalováním biankosměnky vystavené fondem Nemomax (směněčný dlužník) na řad Banky Creditas a.s. (směněčný věřitel).

Emitent si není vědom žádných jiných událostí s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta.

## *Investice*

Od data posledního ověřeného finančního výkazu Emitenta, tj. od 31. 12. 2017, Emitent nabyl obchodní podíl ve společnosti ABITARE House s.r.o., IČO: 07119097, se sídlem Na Pankráci 1010/51, Praha 4 – Nusle, 140 00 Praha, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 294017. Podíl Emitenta na základním kapitálu i hlasovacích právech společnosti ABITARE House s.r.o. je ve výši 100 %. Společnost k Datu prospektu nevyvíjí žádnou obchodní činnost, nicméně do budoucna se předpokládá

realizace projektu rezidenčního bydlení v obci Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou; Emitent odhaduje, že půjde o výstavbu cca 35 rodinných domů a cca 12 bytů, přičemž hodnota investice by se měla pohybovat kolem 110 miliónů Kč.

Emitent se k Datu prospektu pevně nezavázal k žádným budoucím investicím.

## **Přehled podnikání**

### *Hlavní činnosti*

Podle zápisu Emitenta v obchodním rejstříku tvoří předmět jeho podnikání (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, a (ii) (činnosti) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Faktickým předmětem činnosti Emitenta je investování v oblasti nemovitostí. Investice Emitenta jsou spojeny s aktivní účastí na strategickém a manažerském řízení společností, do kterých Emitent investoval a na využití know-how, zkušeností a synergií, které v rámci této investiční činnosti vznikaly a vznikají.

Emitent se věnuje nákupu a prodeji rezidenčních nemovitostí (bytů a rodinných domů), přičemž tyto nemovitosti drží krátkodobě (zpravidla nikoli déle jak 6 měsíců). Cílem této činnosti je dosáhnout zisku z rozdílu mezi nákupní a prodejní cenou nemovitostí. K 30. 9. 2018 takto držel Emitent portfolio 92 nemovitostí. Emitent se dále věnoval dalším dlouhodobějším investicím do nemovitostí, za účelem jejich zhodnocení (především rekonstrukcím, včetně rekonstrukcí nemovitostí třetích osob) a jejich následnému prodeji a/nebo pronájmu; tyto investice Emitenta byly již ukončeny. K 30. 9. 2018 Emitent držel nemovitosti v celkové hodnotě 149.240 tis. Kč, přičemž k tomuto datu realizoval od počátku roku 2018 prodeje nemovitostí v celkové výši 80.230 tis. Kč. Zastaveny byly nemovitosti v celkové účetní hodnotě 76.863 tis. Kč.

Do budoucna Emitent zamýšlí rozšířit své podnikatelské působení též o další developerskou činnost v oblasti rezidenčních a komerčních nemovitostí, která má zahrnovat i vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a až následný prodej nemovitostí, a to prostřednictvím nabytých / nově založených SPV (special purpose vehicle) pro uskutečnění konkrétních projektů; pro realizaci prvního z nich – projektu v Kvasinách, okres Rychnov nad Kněžnou, byla Emitentem nabyta společnost ABITARE House s.r.o., IČO: 071 19 097.

### *Vztahy Emitenta uvnitř Skupiny Emitenta*

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je Emitent součástí skupiny Emitenta, která pozůstává z 5 subjektů (včetně Emitenta; společně jako „**Skupina Emitenta**“). Ovládající osobou Emitenta je Akcionář – společnost Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 046 22 669, se sídlem Vinohradská 2022/125, Praha 3 – Vinohrady, 130 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21196

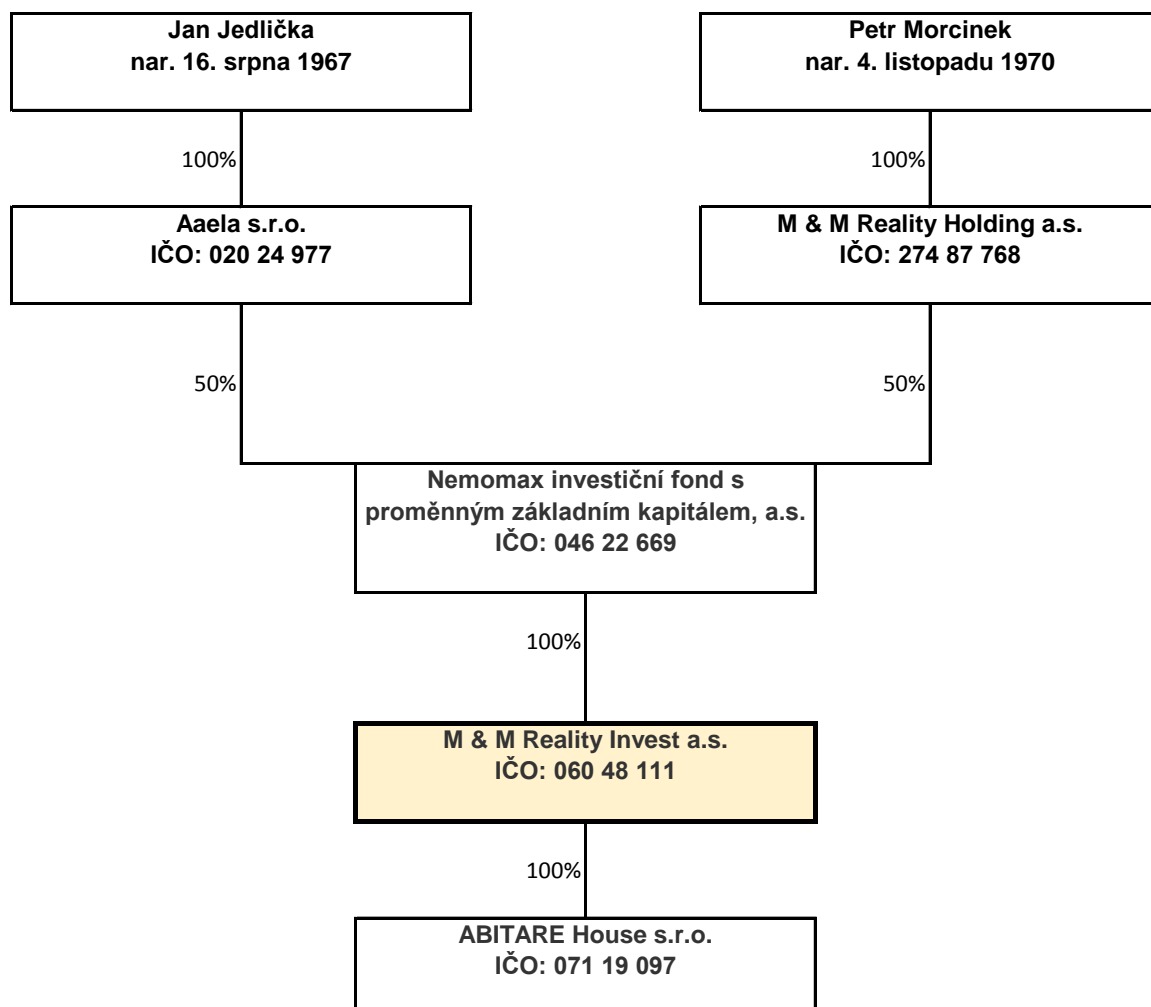
### **Skupinu Emitenta tvoří následující společnosti (kromě Emitenta):**

1. ABITARE House s.r.o., IČO: 071 19 098, se sídlem Na Pankráci 1010/51, Praha 4 – Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 294017. Společnost k Datu prospektu nevyvíjí žádnou činnost, podíl Emitenta na základním kapitálu i hlasovacích právech tvoří 100 %. Tato společnost k Datu prospektu vyvíjí činnost k realizaci projektu v Kvasinách, okres Rychnov nad Kněžnou; žádnou jinou obchodní činnost nevyvíjí;
2. Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 046 22 669, se sídlem Vinohradská 2022/125, Praha 3 – Vinohrady, 130 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném

Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21196. Společnost k Datu prospektu investuje do účasti (investičních nástrojů) kapitálových obchodních společností, zejména vlastních nemovitostí, do nákupu a prodeje investičních cenných papírů, do nástrojů peněžního trhu, do pohledávek na výplatu peněžních prostředků z vkladů na účtu vedeného v bankách nebo zahraničních bankách a do úvěrů a zápůjček poskytnutých fondem; tato společnost má na základním kapitálu i hlasovacích právech Emitenta 100 % podíl;

3. Aela s.r.o., IČO: 020 24 977, se sídlem Jansova 136, 252 28 Černošice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 214559. Společnost k Datu prospektu vyvíjí obdobnou činnost jako Emitent sám, tudíž zajišťuje development, nákup prodej a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Tato společnost rovněž působí na trhu vymezeném službami směřujícími k zajištění stravování společností soukromého a veřejného sektoru; tato společnost má 50 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti uvedené v bodě 2 výše;
4. M & M reality holding a. s., IČO: 274 87 768, se sídlem Krakovská 583/9, Praha 1 – Nové Město, 110 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14537. Společnost se k Datu prospektu zaměřuje na poskytování služeb v oblasti realitního trhu, zejména zprostředkováním prodeje nemovitostí, pronájmem objektů a jejich správou a též poskytuje související poradenství zejména právního, pojišťovacího a finančního charakteru v oblasti realit; tato společnost má 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti uvedené v bodě 2 výše;

Vztahy uvnitř Skupiny Emitenta odpovídají následujícímu organigramu:



## Hlavní činnosti společností ve Skupině Emitenta

### M & M Reality Invest a.s.

Emitent se podílí na činnostech blíže specifikovaných v kapitole „Přehled podnikání“, podkapitole „Hlavní činnosti“, jak jsou přibližně výše v textu. Vybrané účetní údaje týkající se hospodaření Emitenta jsou uvedeny dále v části „Finanční údaje o aktivech, závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách Emitenta“.

### ABITARE House s.r.o.

Společnost představuje SPV nabyté Emitentem pro realizaci projektu výstavby rezidenčního bydlení v Kvasinách, okresu Rychnov nad Kněžnov, kde má být postaveno cca 35 rodinných domů a cca 12 bytů, přičemž hodnota investice by se měla pohybovat kolem 110 miliónů Kč; žádnou jinou obchodní činnost tato společnost nevyvíjí. Společnost uvádí své vybrané účetní údaje v následující tabulce.

| Vybrané účetní údaje společnosti<br>ABITARE House s.r.o. (dle CAS) | Ke dni 30. 6. 2018<br>(v tis. Kč) | V roce 2017 společnost<br>neexistovala<br>(vznikla 15. 8. 2018) |
|--|-----------------------------------|---|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>   | 200                               |   |
| <b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>                               | 0                                 |   |
| <b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>                               | 0                                 |   |
| <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ BĚŽNÉHO<br/>ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b>            | 0                                 |   |

### Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

Společnost je fondem kvalifikovaných investorů s investiční strategií založené na provádění investic do účastí v kapitálových obchodních společnostech, zejména vlastních nemovitosti, dále do nákupu a prodeje investičních cenných papírů, do nástrojů peněžního trhu, do pohledávek na výplatu peněžních prostředků z vkladů na účtu vedeného v bankách nebo zahraničních bankách a do úvěrů a zápůjček poskytnutých fondem. Fond Nemomax může nabývat i jiná aktiva, zejména nemovitosti, ale pouze jako svou doplňkovou investiční činnost. Fond Nemomax je nesamosprávným fondem s právní osobností, jehož statutárním ředitelem je společnost Safety invest funds, investiční společnost, a.s., jejímž prostřednictvím se fond obhospodařuje a provádí svou administraci. Činnost depozitáře zajišťuje ČSOB, a.s. Společnost uvádí své vybrané účetní údaje v následující tabulce.

| Vybrané účetní údaje společnosti Nemomax<br>investiční fond s proměnným základním<br>kapitálem, a.s. (dle CAS) | Ke dni 31. 12. 2017<br>(v tis. Kč) | Ke dni 31. 12. 2016<br>(v tis. Kč) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>   | 45.227                             | 1.994                              |
| <b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>   | -1.660                             | -6                                 |
| <b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>   | 847                                | 0                                  |
| <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ BĚŽNÉHO<br/>ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b>  | -813                               | -6                                 |

### Aaela s.r.o.

Společnost se podílí na obdobných činnostech jako Emitent sám, tudíž zajišťuje development, nákup prodej a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Tato společnost rovněž působí na trhu vymezeném službami směřujícími k zajištění stravování společností soukromého a veřejného sektoru, též stravování specializovaného pro nemocniční zařízení, na které jsou kladeny zvýšené (specifické) požadavky

hygienického, nutričního či jiného charakteru. Společnost uvádí své vybrané účetní údaje v následující tabulce.

| Vybrané účetní údaje společnosti<br>Aaela s.r.o. (dle CAS) | Ke dni 31. 12. 2017<br>(v tis. Kč) | Ke dni 31. 12. 2016<br>(v tis. Kč) |
|--|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                                       | 759                                | 1.164                              |
| <b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>                       | -437                               | 275                                |
| <b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>                       | -59                                | -46                                |
| <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM</b>                  | -509                               | 185                                |

#### M & M reality holding a. s.

Společnost se od svého vzniku v roce 2005 zaměřuje na poskytování služeb v oblasti realitního trhu, zejména zprostředkováním prodeje nemovitostí, pronájmem objektů a jejich správou a též poskytuje i široké právní, pojišťovací a finanční poradenství v oblasti realit.

| Vybrané účetní údaje společnosti<br>M & M reality holding a. s. (dle CAS) | Ke dni 31. 12. 2017<br>(v tis. Kč) | Ke dni 31. 12. 2016<br>(v tis. Kč) |
|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>  | 977.938                            | 815.861                            |
| <b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>                                      | -45.976                            | -16.707                            |
| <b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>                                      | 71.043                             | 7.020                              |
| <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM</b>                                 | 25.067                             | -9687                              |

#### *Hlavní trhy*

Hlavním trhem Emitenta a společností ve Skupině Emitenta je Česká republika. Realitní trh, na kterém působí Emitent, je ze své podstaty segmentován na jednotlivé dílčí oblasti, které jsou charakterizovány dále v textu.

#### Trh rezidenční výstavby<sup>3</sup>

V oblasti rezidenční výstavby nastal v roce 2017 zlom. V hlavním městě se po dlouhé době prodalo méně bytů než v předešlém roce a poprvé méně než v regionech. Hlavním důvodem bylo pomalé povolování nových projektů ze strany úřadů a z toho pramenící nárůst průměrné ceny bytů. Cena se podle společných analýz společností Trigema, Skanska Reality a central Group u prodaných bytů meziročně zvýšila téměř o 20 %. Nezdravá situace na pražském rezidenčním trhu mimo jiné způsobuje, že se část zájmu o nové bydlení přesouvá do Středočeského kraje. Ke konci roku 2017 zde proto bylo v nabídce hned 1.040 nových bytů. K dalším silným trhům s novým bydlením náleží Jihomoravský kraj, kde bylo ke stejnému období 1.065 bytů, a Plzeňský kraj s necelými 900 nabízenými byty. Celkově bylo v regionech na konci loňského roku v nabídce 5.200 nových bytů, což je o 1.550 více než v Praze. Za celý loňský rok se pak ve Středočeském kraji prodalo okolo 1.830, v Jihomoravském 1.230 a Plzeňském téměř 1.300 nových bytů. V roce 2017 se celkový hrubý objem uzavřených transakcí v Praze vyšplhal na rekordních 540.800 m<sup>2</sup>, což představuje meziroční nárůst o 30,5 %. V průběhu roku 2017 neobsazenost kancelářských prostor v metropoli klesla z 10,55 % na 7,47 %.

<sup>3</sup> Zdroj: SOURAL, M. Developement nových bytů. In: *Trend report 2018* [online], str. 38-40. Cit. 31. 7. 2018. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz\\_03-rezidencni\\_trh\\_tr2018\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_03-rezidencni_trh_tr2018_web.pdf)

#### Trh s kancelářskými prostory<sup>4</sup>

Největším tahounem poptávky byly IT společnosti a sektor poradenských služeb. Co se týče struktury uzavřených transakcí, stále převažuje trend relokací (resp. nových pronájmů), které zaujímají 43 % celkového objemu poptávky, a zároveň vzrůstá počet předpronájmů. Ty v roce 2017 dosáhly 24% podílu ze všech uskutečněných transakcí v tomto období. Objem prodloužených smluv v roce 2017 dosáhl 26% podílu, což je stejný výsledek jako v předchozím roce. Na celkovém objemu transakcí v roce 2017 se (stejně jako v minulém roce) z největší části podílel IT sektor (18,1 %), následovaný poradenskými společnostmi (16,5%) a finančním sektorem (10,7 %). Největší objem nájemních transakcí byl zaznamenán ve třech tradičních pražských kancelářských lokalitách – nejvyšší poptávka byla v Praze 4, následovala Praha 8 a poté Praha 5. Celkový objem kancelářských prostor v Praze ke konci roku 2017 činil 3.342.100 m<sup>2</sup>. V loňském roce bylo dokončeno celkem 136.000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, což představuje oproti loňské rekordně nízké výstavbě (pouze 33.400 m<sup>2</sup>) návrat k průměrné výši výstavby z předchozích let. V roce 2018 se očekává dokončení celkem 203.400 m<sup>2</sup> (z toho 52.000 m<sup>2</sup> jsou rekonstrukce). Téměř 45 % těchto kancelářských ploch je již před samotným dokončením pronajato.

#### Trh průmyslových prostor<sup>5</sup>

V roce 2017 bylo na trh dodáno zhruba 652.800 m<sup>2</sup> nových průmyslových prostor, což je největší objem dokončených ploch od roku 2009. Celková kapacita průmyslových nemovitostí dosáhla 6,96 milionu metrů čtverečních a je velmi pravděpodobné, že v první polovině roku 2018 se přehoupne přes hranici 7 milionů. Zatímco počátkem roku 2010 byla neobsazenost 16,8 %, na konci roku 2017 to bylo již jen 4,1 %. Reálně je objem ploch připravených k okamžitému nastěhování nájemců oproti roku 2010 pouze poloviční (286.900 m<sup>2</sup>), a to i přes dvojnásobný objem celého trhu. Trh průmyslových prostor se veze na vlně ekonomické konjunktury a roste ve všech regionech. Týká se to skladových i výrobních nemovitostí, projektů stavěných za účelem pronájmu nebo vlastnictví konkrétního vlastníka. Ze stávající situace těží i oblasti, k nimž developeri na základě slabší poptávky přistupovali doposud rezervovaně. Nízká neobsazenost podporuje chuť developerů stavět spekulativně. I přes nárůst spekulativní výstavby však zatím nedošlo ke zvýšení neobsazenosti. I budovy, u nichž byla výstavba zahájena na spekulativní bázi, jsou aktuálně při dokončení obsazené v průměru ze 70 %. Zájemci o větší prostory se proto musejí včas dohodnout s developerem na výstavbě na míru či pronájmu některého z projektů, připravených k budoucí výstavbě. V takovém případě mohou dosáhnout mírných úprav projektu dle svých představ. Neobsazenost je momentálně pouze jedním z limitujících faktorů, který určuje, kam budou směřovat nové firmy či expandovat stávající. Nejpoptávanějším regionem je již tradičně Praha a její blízké okolí, kam mířilo 42 % z hrubého i čistého objemu pronájmů. Dalšími vyhledávanými regiony jsou pak Jihomoravský kraj, Ústecký kraj a Plzeňský kraj, kde bylo podepsáno více jak 9 % z hrubého a 8 % z čistého objemu pronájmů. Přes 50.000 m<sup>2</sup> čisté poptávky zamířilo i do Pardubického, Olomouckého, Karlovarského či Moravskoslezského kraje.

#### *Akcionáři*

Základní kapitál Emitenta je rozdělen do 20 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě, každá ve jmenovité hodnotě 100.000 Kč. 100 % těchto akcií vlastní jediný akcionář – společnost Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 046 22 669, se sídlem Vinohradská 2022/125, Praha 3 – Vinohrady, 130 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21196.

<sup>4</sup> Zdroj: PRAŽÁKOVÁ, R. a NOVÁK, P. Trh s kancelářskými prostory. In: *Trend report 2018* [online], str. 56-60. Cit. 31. 7. 2018. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz\\_04-kancelarsky\\_trh\\_tr2018\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_04-kancelarsky_trh_tr2018_web.pdf)

<sup>5</sup> Zdroj: VLK, O. Trh průmyslových prostor. In: *Trend report 2018* [online], str. 72-73. Cit. 31. 7. 2018. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz\\_06-prumysl\\_tr2018\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_06-prumysl_tr2018_web.pdf)

## Skupina

Emitent ovládá společnost ABITARE House s.r.o., IČO: 071 19 097, se sídlem Na Pankráci 1010/51, Praha 4 – Nusle, 140 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 294017, v níž vlastní 100 % podíl na základním kapitálu i na hlasovacích právech.

Akcionář je ovládán společností Aaela s.r.o., IČO: 020 24 977, se sídlem Jansova 136, 252 28 Černošice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 214559, a společností M & M reality holding a. s., IČO: 274 87 768, se sídlem Krakovská 583/9, Praha 1 – Nové Město, 110 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14537.

Společnost Aaela s.r.o., IČO: 020 24 977, se sídlem Jansova 136, 252 28 Černošice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 214559, je ovládána panem Janem Jedličkou, nar. 16. srpna 1967, bytem Jansova 136, 252 28 Černošice, jenž ve společnosti vlastní 100% podíl na základním kapitálu i na hlasovacích právech.

Společnost M & M reality holding a. s., IČO: 274 87 768, se sídlem Krakovská 583/9, Praha 1 – Nové Město, 110 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14537, je ovládána jediným akcionářem, panem Petrem Morcinkem, nar. 4. listopadu 1970, bytem Českobratrská 1769/28, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, který ve společnosti vlastní 100% podíl na základním kapitálu i na hlasovacích právech.

Výše popsané společnosti náležející do Skupiny Emitenta k Datu prospektu, jsou uvedeny též v následující tabulce:

| Název společnosti   |                 | Majetkový podíl  |
|---|-----------------|--|
| ABITARE House s.r.o.  | Česká republika | 100 % (Emitent)  |
| M & M Reality Invest a.s. (Emitent)                           | Česká republika | 100 % (Nemomax)  |
| Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. | Česká republika | 50 % (M & M reality holding a.s.)<br>50 % (Aaela s.r.o.) |
| Aaela s.r.o.  | Česká republika | 100 % (Jan Jedlička)                                     |
| M & M reality holding a.s.                                    | Česká republika | 100 % (Petr Morcinek)                                    |

## Ovládající osoby

Společnost Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 046 22 669, se sídlem Vinohradská 2022/125, Praha 3 – Vinohrady, 130 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21196, je osobou přímo ovládající Emitenta. Emitenta nepřímo ovládají fyzické osoby, pánové Jan Jedlička, nar. 16 srpna 1967, a Petr Morcinek, nar. 4. listopadu 1970.

## Ujednání, která mohou vést 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.

## Informace o trendech

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně jeho vyhlídek.

S ohledem na historii Emitenta a pracovní a podnikatelské zkušenosti zakladatelů a vlastníků této společnosti, investiční aktivity Emitenta primárně směřují do nemovitostí. Aktivity (investice) spočívají zejména v



developerské činnosti a činnosti zprostředkování nákupu, prodeje a pronájmu nemovitostí, a provádění akvizic společností podnikajících na tomto trhu, jež mají být použity k realizaci konkrétních developerských projektů.

Emitent v jednotlivých segmentech nemovitostního trhu identifikoval následující trendy.

### Obecné

Ceny bytů v průběhu roku 2017 dále akcelerovaly a jsou hodnoceny ze strany České národní banky (ČNB) jako nadhodnocené. Budou-li naplněny současné prognózy domácího makroekonomického vývoje, měly by ceny bytů pokračovat v poměrně rychlém růstu i v letošním roce, postupně by však tempo růstu mělo i vlivem politik ČNB zpomalovat. Přetrvávající uvolněné měnové podmínky a zlepšující se ekonomický vývoj se v roce 2017 promítly do pokračujícího růstu cen nemovitostí. Česká republika se přitom na začátku roku 2017 nově dostala do čela zemí s nejrychlejším růstem cen nemovitostí podle mezinárodně srovnatelného indexu cen bydlení zveřejňovaného Eurostatem. Na tomto čele se Česká republika udržela i ve třetím čtvrtletí roku, kdy zde ceny bydlení rostly tempem přes 13 % meziročně.

### Rezidenční trh<sup>6</sup>

Rezidenční trh byl v průzkumu ARTN označen zúčastněnými subjekty za oblast realitního trhu s očekávanými největšími změnami a také jako trh patřící k investičně nejatraktivnějším. Nová výstavba bytových domů by měla posílit. S největší pravděpodobností dojde ke zdražení finančních prostředků a omezení přístupu k nim. Přijat by měl být zákon o realitním zprostředkování narovnávající neřízené prostředí realitních makléřů. Z hlediska vývoje nájemného i prodejních cen respondenti předpokládají pokračující mírný růst.

Rezidenční trh je z hlediska poptávky a nabídky, které jej zásadně ovlivňují, vysoce kompetitivní. Bytový trh je však také velmi rigidní. Pomalu reaguje na změny podmínek a vykazuje nízkou míru elasticity. Významným hráčem je také stát se svými zásahy. Ty mohou působit pozitivně, většinou však mají kvůli nesprávně voleným podporám vliv negativní. Bytový trh má schopnost být značně neefektivní, vytváří například cenové bubliny. Problémy současného trhu s bydlením v České republice lze vidět v malém počtu transakcí, rigiditě, zastavení nové výstavby bytových domů, absenci státní bytové politiky a nefungujícím systému sociálního bydlení. Řada obchodů probíhá mimo realitní kanceláře, které dlouhodobě neplní roli odborného garanta. V oblasti rezidenčních nemovitostí můžeme ještě očekávat další mírný růst cen, který je způsoben nedostatkem nových bytů. Sice existuje nabídka tzv. secondhandových nemovitostí, povětšinou starších bytů v původní výstavbě, ty však vyžadují většinou nemalé investice do rekonstrukce. Cenově dostupných bytů je dlouhodobě málo a nabídka se i nadále zužuje, což je dáno obecně dobrou kondicí ekonomiky a konkrétně růstem mezd a zájmem Čechů o vlastní bydlení.

### Trh s kancelářskými prostory<sup>7</sup>

Většina korporací se nadále na kanceláře nedívá jako na nákladovou položku, ale jako na nástroj k udržení a přilákání nových zaměstnanců a současně jako na prostředí, které by je mělo posouvat z pohledu inovací. To v důsledku znamená, že se nájemci snaží svými kanceláři více přiblížit lidem. Tedy, být umístěné tam, kde to nejlépe vyhovuje zaměstnancům. Ti by se rovněž neměli přizpůsobovat pracovnímu prostředí (někomu nevyhovuje open space, někomu ano), ale pracovní prostředí se přizpůsobovat jim, zejména podle charakteru jejich práce a tomu, co jim vyhovuje. Optimální je dosažení výše uvedeného s ohledem na flexibilitu a co nejmenší závazky do budoucna, což je dáno dynamikou dnešní doby.

<sup>6</sup> Zdroj: PÁCAL, J. Analýza. In: *Rezidenční trh 2018* [online], str. 34-37. Cit. 31. 7. 2018. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz\\_03-rezidencni\\_trh\\_tr2018\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_03-rezidencni_trh_tr2018_web.pdf)

<sup>7</sup> Zdroj: PRAŽÁKOVÁ, R. a NOVÁK, P. Trh s kancelářskými prostory. In: *Trend report 2018* [online], str. 56-61. Cit. 31. 7. 2018. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz\\_04-kancelarsky\\_trh\\_tr2018\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_04-kancelarsky_trh_tr2018_web.pdf)

V průběhu let 2018-2019 se očekává výrazná expanze coworkingových center i v české metropoli. Na základě poptávky trhu se odhaduje, že by v průběhu roku 2018 mohlo dojít k uzavření transakcí coworkingových center o výměře v rozmezí 15–20 tis. m<sup>2</sup> nově rozšířených ploch. Je zřejmé, že při tomto objemu poptávka musí více směřovat ke klasickým administrativním budovám (v atraktivních lokalitách). Při již tak omezené nabídce (nízké neobsazenosti) to bude posilovat tlak na růst nájmu. Současně lze očekávat, že někteří pronajímatelé se stanou sami o sobě provozovateli coworkingových center. Lze také očekávat, že bude docházet nejen k přesunu části oddělení či projektových týmů do obdobných prostor, ale je možné, že se dočkáme i přesunu společností jako celku do coworkingového prostředí.

#### Trh průmyslových prostor<sup>8</sup>

V posledních dvou letech u starších kancelářských nemovitostí pozorujeme nový trend – kompletní rekonstrukce budov. Otázkou zůstává, nakolik se tento přístup rozvine i v segmentu výrobních a skladových nemovitostí. Jelikož stavba průmyslových hal probíhá v odlišném duchu než realizace kancelářských budov, je z našeho pohledu nepravděpodobné, že by ke komplexním rekonstrukcím většího rozsahu docházelo ve větší míře. Problémem u starších skladů může být to, že z dnešního pohledu nevyhovují nejen z energetických hledisek. Haly vystavěné před rokem 2000 mohou mít například příliš nízkou světlou výšku, což se napravit nedá a do jisté míry to omezuje počet vhodných nájemců. Nižší světlá výška může být preferována výrobními firmami, které nevyžadují logistické prostory s pokročilým systémem skladování ve vertikálních regálech. Dále, i u starších hal třídy B lze nahradit původní manuální vrata za nákladovou rampu nebo jiný modernější způsob manipulace s nákladem, aby se alespoň částečně přiblížila soudobým standardům. V průmyslových objektech proto zpravidla probíhá pravidelná údržba za provozu, případně při výměně nájemce, což může být zhruba po deseti letech fungování. Bude docházet i ke zvyšování flexibility prostor, aby byli pronajímatelé schopni uspokojit širší spektrum klientely, včetně start-upových projektů ze segmentu e-commerce, u kterých lze očekávat dynamický růst. U nově budovaných hal, pak budou dbát developeri na co nejvyšší ekologický standard a budou se snažit o získání ekologických certifikátů.

#### **Prognózy a odhady zisku**

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

#### **Správní, řídicí a dozorčí orgány**

##### *Obecně ke struktuře volených orgánů Emitenta*

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Emitent zvolil monistický systém vnitřní struktury společnosti, tudíž má dva volené orgány – statutárního ředitele a správní radu.

##### *Statutární ředitel*

Statutární ředitel je statutárním orgánem společnosti, kterému přísluší obchodní vedení společnosti. V právních jednáních zastupuje statutární ředitel Emitenta samostatně, přičemž činí písemná právní jednání tak, že připojí k obchodní firmě společnosti svůj podpis, popřípadě i údaj o své funkci.

Statutárního ředitele volí a odvolává valná hromada, přičemž jeho funkční období je 5 let. Statutárním ředitelem může být též předseda správní rady.

Statutární ředitel je povinen respektovat při obchodním vedení jeho zaměření určené správní radou. Statutární ředitel si může vyžádat pokyn k obchodnímu vedení společnosti od valné hromady, nýbrž pouze

---

<sup>8</sup> Zdroj: VLK, O. Trh průmyslových prostor. In: *Trend report 2018* [online], str. 72-73. Cit. 31. 7. 2018. Dostupné z: [http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz\\_06-prumysl\\_tr2018\\_web.pdf](http://artn.cz/wp-content/uploads/2018/04/cz_06-prumysl_tr2018_web.pdf)

prostřednictvím správní rady a s jejím souhlasem. Rozhodnutí statutárního ředitele se vyhotovuje v písemné formě a toto rozhodnutí podepisuje statutární ředitel.

Statutárním ředitelem Emitenta je k Datu prospektu:

| <b>Jan Jedlička</b>  |   |
|--|---|
| <b>Den vzniku funkce</b>   | 9. února 2018                                     |
| <b>Narozen</b>   | 16. srpna 1967                                    |
| <b>Bytem</b>   | Jansova 136, 252 28 Černošice                     |
| <b>Pracovní adresa</b>   | Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha |
| <b>Dosavadní zkušenosti</b>  | člen představenstva United Bakeries a.s.          |
| Jan Jedlička dále působí ve statutárních a dozorčích orgánech těchto společností:  |   |
| Aaela s.r.o. (CZ); Latin Liquors s.r.o., v likvidaci (CZ); ČESKO-AFGHÁNSKÁ SMÍŠENÁ OBCHODNÍ KOMORA V ČESKÉ REPUBLICE (CZ); Smíšená Česko Srbská Komora Vzájemné Spolupráce s.r.o. (CZ); HIC & Co. s.r.o. (CZ); Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (CZ); ABITARE House s.r.o. (CZ); M & M Property Invest, s.r.o. (CZ); TARDUN Invest s.r.o. (CZ); M & M Development Invest, s.r.o. (CZ); Pekáreň Petržalka a.s. v likvidácii (SR; likvidátor) |   |
| Jan Jedlička vlastní obchodní podíly v následujících společnostech, které jsou z hlediska Emitenta významné:   |   |
| Aaela s.r.o. (CZ); Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (CZ)  |   |

#### *Správní rada*

Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení Emitenta a kontroluje jeho výkon; dohlíží na výkon působnosti statutárního ředitele a může mu zakázat určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti. Správní radě náleží jakákoliv věc týkající se společnosti, ledaže ji zákon nebo stanovy svěřili jinému orgánu.

Správní rada má jednoho člena. Člen správní rady je současně předsedou správní rady. Statutární ředitel může být členem správní rady. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada, přičemž funkční období člena dozorčí rady je 5 let. 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 statutární ředitel Emitenta – pan Jan Jedlička (konkrétní údaje o jediném členovi správní rady jsou dostupné z předchozí tabulky výše).

#### *Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů*

Kromě toho, že Jan Jedlička je jediným členem správní rady Emitenta a současně jeho statutárním ředitelem a kromě toho, že Jan Jedlička vystupuje v postavení člena orgánů/společníka společností vystupující ve vztahu k Emitentovi v rovině ovládajících nebo ovládaných osob si Emitent není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi statutárního ředitele nebo člena správní rady Emitenta ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

### Postupy orgánů a dodržování principů správy a řízení společnosti

Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanovují právní předpisy České republiky. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společnosti.

Emitent nezřídil výbor pro audit.

### Finanční údaje o aktivech, závazcích, finanční situaci, zisku a ztrátách Emitenta

#### Historické finanční údaje

Historické finanční údaje Emitenta jsou ve formě:

1. auditorem ověřené individuální účetní závěrky za účetní období končící ke dni 31. 12. 2017, sestavené dle CAS (základní účetní standard Emitenta);
2. auditorem neověřené mezitimní individuální účetní závěrky za účetní období končící ke dni 30. 6. 2018, sestavené dle CAS (základní účetní standard Emitenta).

Obě výše uvedené účetní závěrky jsou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta, kde je dostupná i příslušná zpráva auditora (viz kapitola „*Informace zahrnuté odkazem*“ tohoto Prospektu).

Emitent nesestavuje konsolidované finanční výkazy, ani k Datu prospektu konsolidaci do budoucna nepředpokládá.

#### Vybrané finanční údaje

Vybrané historické finanční údaje, které Emitent uvádí v níže uvedeném textu, jsou odvozeny z auditorem ověřené individuální účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. 12. 2017, vypracované podle českých účetních standardů, a z neověřené mezitimní individuální účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 30. 6. 2018, dle českých účetních standardů:

| <b>ROZVAHA M &amp; M Reality Invest a.s.</b><br>(dle CAS) | <b>Ke dni 31. 12. 2017</b><br>(v tis. Kč) | <b>Emitent v roce 2016</b><br><b>neexistoval</b> |
|---|---|--|
| Dlouhodobý majetek  | 26  |  |
| <i>z toho: dlouhodobý nehmotný majetek</i>                | 26  |  |
| Oběžná aktiva   | 2.000                                     |  |
| <i>z toho: peněžní prostředky</i>                         | 2.000                                     |  |
| Časové rozlišení aktiv                                    | 0   |  |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                                      | <b>2.026</b>                              |  |
| Vlastní kapitál   | 2.000                                     |  |
| <i>z toho: základní kapitál</i>                           | 2.000                                     |  |
| Cizí zdroje / časové rozlišení pasiv                      | 26 / 0                                    |  |
| <i>z toho: krátkodobé závazky</i>                         | 26  |  |
| <b>PASIVA CELKEM</b>                                      | <b>2.026</b>                              |  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ<br/>BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b> | 0 |  |
|---|---|--|

| <b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY M &amp; M<br/>Reality Invest a.s. (dle CAS)</b> | <b>Ke dni 31. 12. 2017<br/>(v tis. Kč)</b> | <b>Emitent v roce 2016<br/>neexistoval</b> |
|---|--|--|
| Tržby za prodej výrobků a služeb  | 0  |  |
| Výkonová spotřeba – služby/materiál                                     | 0  |  |
| Úpravy hodnot v provozní oblasti  | 0  |  |
| Ostatní provozní výnosy   | 0  |  |
| Ostatní provozní náklady  | 0  |  |
| <b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK<br/>HOSPODAŘENÍ</b>                                | 0  |  |
| <b>FINANČNÍ VÝSLEDEK<br/>HOSPODAŘENÍ</b>                                | 0  |  |
| Daň z příjmu za běžnou činnost  | 0  |  |
| <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA<br/>ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>                        | 0  |  |

| <b>ROZVAHA M &amp; M Reality Invest a.s.<br/>(dle CAS)</b> | <b>Ke dni 30. 6. 2018<br/>(v tis. Kč)</b> | <b>Ke dni 30. 6. 2017<br/>(v tis. Kč)</b> |
|--|---|---|
| Dlouhodobý majetek   | 200                                       | 26  |
| <i>z toho: dlouhodobý finanční majetek</i>                 | 200                                       | 0   |
| Oběžná aktiva  | 117.716                                   | 2.000                                     |
| <i>z toho: zásoby</i>                                      | 110.588                                   | 0   |
| <i>z toho: pohledávky</i>                                  | 5.260                                     | 0   |
| <i>z toho: peněžní prostředky</i>                          | 1.868                                     | 2.000                                     |
| Časové rozlišení aktiv                                     | 0   | 0   |
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                                       | 117.916                                   | 2.026                                     |
| Vlastní kapitál  | 2.494                                     | 2.000                                     |
| <i>z toho: základní kapitál</i>                            | 2.000                                     | 2.000                                     |
| Cizí zdroje / časové rozlišení pasiv                       | 115.422 / 0                               | 26 / 0                                    |
| <i>z toho: krátkodobé závazky</i>                          | 111.693                                   | 26  |
| <b>PASIVA CELKEM</b>                                       | 117.916                                   | 2.026                                     |
| <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ<br/>BĚŽNÉHO ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b>    | 494                                       | 0   |

| <b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY M &amp; M<br/>Reality Invest a.s. (dle CAS)</b> | <b>Ke dni 30. 6. 2018<br/>(v tis. Kč)</b> | <b>Ke dni 30. 6. 2017<br/>(v tis. Kč)</b> |
|---|---|---|
|---|---|---|

|  |        |   |
|--|--------|---|
| Tržby za prodej výrobků a služeb             | 0      | - |
| Tržby za prodej zboží                        | 19.021 | - |
| Výkonová spotřeba – služby/materiál          | 18.482 | - |
| Úpravy hodnot v provozní oblasti             | 0      | 0 |
| Ostatní provozní výnosy                      | 0      | 0 |
| Ostatní provozní náklady                     | 0      | 0 |
| <b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>         | 539    | 0 |
| <b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>         | -45    | 0 |
| Výsledek hospodaření před zdaněním           | 494    | 0 |
| Daň z příjmu za běžnou činnost               | 0      | 0 |
| <b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b> | 494    | 0 |

#### *Soudní, správní a arbitrážní řízení*

Emitent není, a během období své existence nebyl účastníkem žádného soudního sporu, správního nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta. Emitent si rovněž není vědom toho, že by takovéto řízení hrozilo.

#### *Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta*

V období od data poslední ověřené účetní závěrky do Data prospektu nedošlo k žádné změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta, která by měla významný nepříznivý dopad na finanční nebo obchodní situaci, budoucí provozní výsledky, peněžní toky nebo celkové vyhlídky Emitenta.

#### *Významné smlouvy*

S výjimkou smluv uvedených v tabulkách níže, nemá Emitent k Datu prospektu uzavřenou žádnou významnou smlouvu, která by mohla vést ke vzniku povinnosti nebo nároku Emitenta, jenž by byl podstatný pro schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Seznam zápůjček/úvěrů, které přijal Emitent od společnosti ve Skupině Emitenta je uveden v následující tabulce.

| Smluvní partner   | Splatnost | Úrok per annum | Stav ke dni 30. 6. 2018<br>(v tis. Kč) |
|---|-----------|----------------|--|
| Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.<br>IČO 046 22 669 | 30.6.2020 | 12 %           | 110.606                                |

Seznam zápůjček/úvěrů, které Emitent přijal od třetích osob je uveden v následující tabulce.

| Smluvní partner                     | Splatnost | Úrok per annum | Stav ke dni 30. 6. 2018<br>(v tis. Kč) |
|-------------------------------------|-----------|----------------|--|
| RN Solutions a.s.<br>IČO 241 75 005 | 30.4.2020 | 6 %            | 3.500                                  |

Emitent k Datu prospektu nepředpokládá budoucí uzavření žádných smluv, jež by mohly být pro Emitenta významné.

## **Společné informace**

### *Informace třetí strany a prohlášení znalců*

Tento Prospekt neobsahuje prohlášení připisované určité osobě jako znalci, kromě prohlášení osob vykonávajících audit finančních výkazů Emitenta. Emitent si není vědom existence jakéhokoli podstatného zájmu auditora týkajícího se Emitenta; v souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvažil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany auditora Emitenta, možnou předchozí účast auditora Emitenta ve statutárních orgánech Emitenta, možný pracovní či obdobný poměr auditora Emitenta u Emitenta či možné propojení auditorů Emitenta s jinými osobami zúčastněnými na emisi Dluhopisů.

Veškeré informace od třetích stran obsažené v tomto Prospektu byly přesně reprodukovány a podle vědomosti Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### *Dokumenty k nahlédnutí*

V pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 hod. lze nahlédnout v sídle Emitenta, tj. na adrese Moravanů 2153/37, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha, do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- (a) stanovy Emitenta;
- (b) ověřená individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017;
- (c) neověřená mezitimní individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 30. 6. 2018;
- (d) ověřená individuální účetní závěrka společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., za účetní období končící 31. 12. 2017;
- (e) neověřená individuální účetní závěrka společnosti Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., za účetní období končící 31. 12. 2016;
- (f) neověřená individuální účetní závěrka společnosti Aaela s.r.o., za účetní období končící 31. 12. 2017;
- (g) neověřená individuální účetní závěrka společnosti Aaela s.r.o., za účetní období končící 31. 12. 2016;
- (h) ověřená individuální účetní závěrka společnosti M & M reality holding a.s., za účetní období končící 31. 12. 2017;
- (i) ověřená individuální účetní závěrka společnosti M & M reality holding a.s., za účetní období končící 31. 12. 2016.

## INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

| Informace  | Dokument                           | Přímý odkaz na dokument   | Strana nebo část |
|--|------------------------------------|---|------------------|
| Individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017                   | Zpráva o auditu 2017               | <a href="https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/Zprava_o_auditu_2017.pdf">https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/Zprava_o_auditu_2017.pdf</a> | 6-13             |
| Individuální mezitimní účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 30. 6. 2018          | Výkazy k 30.6.2018                 | <a href="https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/Vykazy_30_6_2018.pdf">https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/Vykazy_30_6_2018.pdf</a>         | 1-6              |
| Příloha k individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 30. 6. 2018          | Příloha k mezitimní účetní závěrce | <a href="https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/mmrri.pdf">https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/mmrri.pdf</a>                               | 1-4              |
| Zpráva auditora k individuální účetní závěrce Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2017 | Zpráva o auditu 2017               | <a href="https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/Zprava_o_auditu_2017.pdf">https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/Zprava_o_auditu_2017.pdf</a> | 1-5              |

Individuální účetní závěrku Emitenta za rok 2017, včetně zprávy auditora, a mezitimní účetní závěrku Emitenta sestavenou ke dni 30. 6. 2018, včetně její přílohy, lze nalézt na internetové stránce Emitenta: <https://www.mmreality-invest.cz/> v sekci „Dokumenty“ nebo přímo pod odkazy obsaženými ve výše uvedené tabulce.



## ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE

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

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících právních předpisů účinných k Datu prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k Datu prospektu.

Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po Datu prospektu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých investorů. Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových a devizových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat Dluhopisy.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

### Zdanění

#### *Úrokový příjem*

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2018).

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie („EU“), (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2018).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně právnické osoby a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2018).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2018).

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

V případě, že příjem ve formě úroku podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za výpočet a srážku daně u zdroje. Výpočet daně probíhá tak, že se od vypočteného úrokového výnosu odečte částka případného alikvótního úrokového výnosu, a výsledek bude brán jako základ pro výpočet příslušné srážkové daně. Částka k výplatě pak bude dopočtena jako rozdíl mezi předmětným úrokovým výnosem a vypočtenou srážkovou daní.

Shrnutí výše předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem a že daný úrok je podle daňového práva země, jejímž je příjemce úroku rezidentem, považován za jeho příjem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně.

Nárok na uplatnění výhodnějšího daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění je podmíněn doložením aktuálního potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku. Plátce úroků může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 105/2016 Sb., jež shrnuje postupy při automatické výměně informací pro daňové účely dle globálního standardu CRS, postupy dle FATCA a Směrnice Rady 2011/16/EU ve znění směrnice Rady 2014/107/EU.

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

#### *Příjem z prodeje*

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2018).

Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně. Navíc, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100.000 Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby umístěné v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v

roce 2018). U základního investičního fondu je sazba 5 % v roce 2018; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2018. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), který je však rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2018), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

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

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

#### **Devizová regulace**

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

V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a státem, jehož rezidentem je příjemce platby, nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů podle českých právních předpisů (nestanoví-li zvláštní zákon jinak) nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu nebo naopak.

Mohou tak bez devizových omezení transferovat výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí či české měně.

Na základě zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon) však může vláda v době trvání nouzového stavu nařídít zákaz:

- (a) nabývání peněžních prostředků v cizí měně, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky, jakož i penězi ocenitelných práv a závazků od nich odvozených, za českou měnu,
- (b) provádění veškerých plateb z České republiky do zahraničí, včetně plateb mezi poskytovateli platebních služeb a jejich pobočkami,
- (c) ukládání peněžních prostředků na účty v zahraničí,
- (d) prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,

- (e) přijímání úvěrů od osob s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,
- (f) zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty.

## VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

Tato kapitola je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky.

Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k Datu prospektu a jejich převažujícího výkladu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). 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 nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených.

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

Dluhopisy jsou vydány českým Emitentem podle českého práva. Pro soudní řízení v souvislosti s Dluhopisy jsou příslušné obecné soudy České republiky. Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s Dluhopisy ani nejmenoval žádného zástupce pro soudní řízení v jakémkoliv zahraničním státě. V důsledku výše uvedeného může být pro investory nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Emitent upozorňuje, že podle jeho vědomostí 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.

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

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce také jen „cizí rozhodnutí“) uznat ani vykonat, jestliže:

- (a) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo
- (b) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo
- (c) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo

- (d) 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
- (e) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo
- (f) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanu České republiky nebo české právnické osobě. Ministerstvo spravedlnosti poskytne soudu na jeho žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové sdělení není pro soud závazné, soud však k němu přihlédne jako k jakémukoliv jinému důkazu.

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

## INTERPRETACE

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

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

## **ADRESY**

### **EMITENT**

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

Moravanů 2153/37

Praha 6 – Břevnov

169 00 Praha

Česká republika

### **PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

#### **Kocián Šolc Balašík, advokátní kancelář, s.r.o.**

Jungmannova 745/24

110 00 Praha 1

Česká republika

### **AUDITOR EMITENTA**

#### **Ing. Margita Bučková,**

Bělohorská 1689/124

Praha 6 – Břevnov

168 00 Praha