

# UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

DLUHOPISY SPOLEČNOSTI

MASÁK & PARTNER GROUP, A.S.

Dluhopisy MPG 2024

s výnosem stanoveným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem

v předpokládané celkové Jmenovité hodnotě 194 640 000 Kč

splatné v roce 2024

ISIN CZ0003526477

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (dále jen „**Prospekt**“), který navazuje na unijní prospekt pro růst schválený rozhodnutím České národní banky č. j. 2020/102700/CNB/570 ze dne 17.8.2020, které nabylo právní moci dne 20.8.2020, pro zaknihované dluhopisy MPG 2024 s výnosem stanoveným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané společností Masák & Partner Group, a.s. se sídlem Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, IČ 059 26 505, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22310 (dále jen „**Emitent**“). Objem dluhopisů nabízených na základě tohoto Prospektu je 194 640 000 Kč, přičemž se jedná o Dluhopisy, které byly vydány na majetkový účet Emitent a nebyly dosud prodány koncovým investorům.

Tento Prospekt byl vyhotoven k datu 10. 8. 2021 v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení**“). **Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. 2021/083520/CNB/570 ze dne 16. 8. 2021, které nabylo právní moci dne 18. 8. 2021. Prospekt má platnost do 17. 8. 2022 včetně. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

Česká národní banka jakožto příslušný orgán podle Nařízení schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, nebo potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů. ČNB při schvalování Prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit Jmenovitou hodnotu či Diskontovanou hodnotu Dluhopisů.

Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení (dále jen „**Dodatek k prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby emise Dluhopisů byla nabízena na základě aktuálního Prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Prospektu, ale i na základě případných Dodatků prospektu.

Prospekt, Dodatky k prospektu, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.masak-partner.group/dluhopisy> a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na adrese Na baště sv. Ludmily 253/1, 160 00 Praha 6, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma auditované konsolidované účetní závěrky za rok 2020, nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

## Obsah

Údaje začleněné do Prospektu odkazem .....	5
I. ZVLÁŠTNÍ SHRUTÍ .....	6
II. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA .....	12
1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem.....	12
2. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí.....	15
III. RIZIKOVÉ FAKTORY .....	31
1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině .....	31
2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy .....	35
IV. EMISNÍ PODMÍNKY .....	38
1. Obecná charakteristika Dluhopisů.....	39
2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz, Kupní cena .....	40
3. Status .....	41
4. Výnos .....	42
5. Splacení a odkoupení Dluhopisů .....	42
6. Platby .....	44
7. ZDANĚNÍ .....	46
8. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů .....	49
9. Promlčení.....	53
10. Administrátor.....	53
11. Změny a vzdání se nároků .....	54
12. Oznámení a zveřejňování dokumentů.....	54
13. Schůze Vlastníků dluhopisů .....	55
14. Rozhodné právo, jazyk, spory .....	59
V. PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ .....	59
1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů.....	61
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů .....	63
3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům .....	63
4. Stanovení ceny.....	63
5. Umístění a upisování .....	64
6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování.....	64
VI. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI .....	65
1. Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení .....	65
VII. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI .....	66
1. Historické finanční údaje .....	66
2. Mezitímní a jiné finanční údaje .....	68

3.	Ověření historických ročních finančních údajů .....	68
VIII.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ .....	68
1.	Hlavní akcionáři .....	68
2.	Soudní a rozhodčí řízení .....	69
3.	Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů.....	69
4.	Podstatné smlouvy .....	69
IX.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY.....	71
1.	Dostupné dokumenty .....	71

## Údaje začleněné do Prospektu odkazem

Následující údaje jsou do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu:

<b>Informace o Emitentovi</b>	<b>Dokument</b>	<b>Strany</b>	<b>Odkaz</b>
Konsolidovaná účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2020	Výroční zpráva za rok 2020	24-57	<a href="https://www.masak-partner.group/archiv/210803_MPG_v_yrocni_zprava_2020_CZ_final.pdf">https://www.masak-partner.group/archiv/210803_MPG_v_yrocni_zprava_2020_CZ_final.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2020	Výroční zpráva za rok 2020	58-61	<a href="https://www.masak-partner.group/archiv/210803_MPG_v_yrocni_zprava_2020_CZ_final.pdf">https://www.masak-partner.group/archiv/210803_MPG_v_yrocni_zprava_2020_CZ_final.pdf</a>

Emitent prohlašuje, že informace uvedené v částech dokumentu Výroční zpráva za rok 2020, které do Prospektu začleněny nebyly (strany 1-23 a 62-67), nejsou pro investora významné nebo jsou zmíněny v jiné části Prospektu.

# I. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ

## Oddíl 1 – Úvod

- 1.1 Název cenných papírů** Dluhopisy MPG 2024  
**ISIN** CZ0003526477
- 1.2 Emitent** **Masák & Partner Group, a.s.**  
Sídlo a kontaktní adresa Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6  
Email: info@masak-partner.com  
Telefon +420 233 341 951  
www stránky: www.masak-partner.group  
LEI: 3157001ZU6H53DLYLD25
- 1.3** Prospekt schválila Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
- 1.4** Datum pravomocného schválení Prospektu 18. 8. 2021.
- 1.5 Upozornění**

Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek.

Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.

V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.

Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do těchto cenných papírů investovat.

## Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

### 2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

2.1.1 Emitentem cenných papírů je společnost Masák & Partner Group, a.s., založená jako akciová společnost.

Emitent se řídí právem České republiky.

#### Hlavní činnosti Emitenta

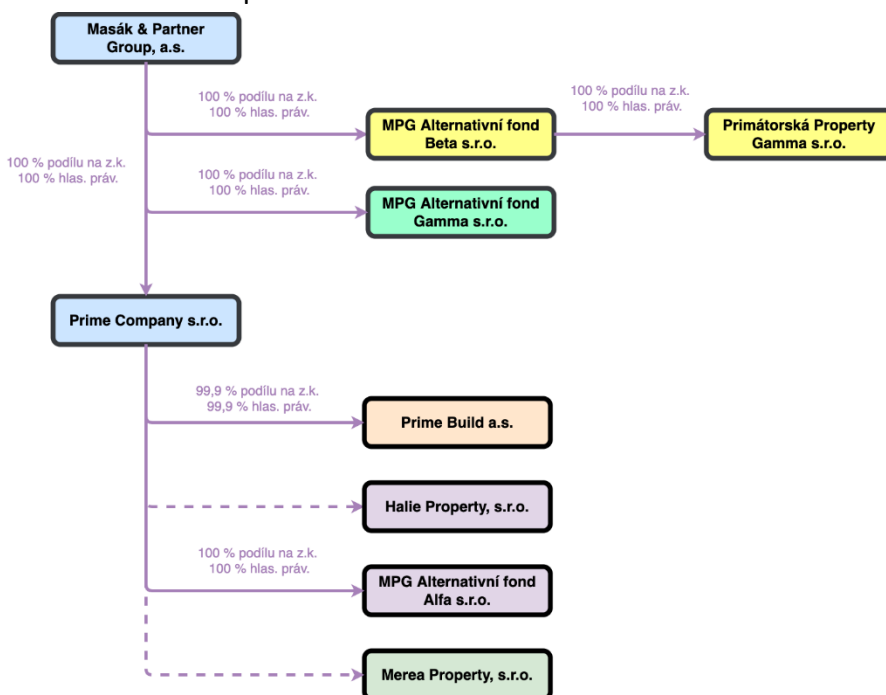
Emitent a jeho dceřiné společnosti provozují podnikatelskou činnost v oblasti nákupu, rekonstrukcí, pronájmu a výstavby nemovitostí, se zaměřením na rezidenční výstavbu. Do jednotlivých developerských projektů investuje ovládající osoba emitenta, pan Jakub Masák, nar. 24. 2. 1973, bytem Rooseveltova 575/39, Bubeneč, 160 00 Praha 6 (dále jen „**Ovládající osoba emitenta**“), prostřednictvím společností účelově založených k provedení jednoho konkrétního projektu, dále jen „**Projektová společnost**“), přičemž každý developerský projekt je reprezentovaný jednou takovou společností. Cílem Emitenta je dosahování stabilního zisku. Skupina (jak je definována níže) podniká a bude podnikat výhradně na území České republiky, a to v Praze.

#### Ovládání Emitenta

Majoritním vlastníkem Emitenta je Ovládající osoba emitenta, který přímo vlastní 70% podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 70% podíl na hlasovacích právech.

#### Akcionáři Emitenta

Jakub Masák – 70%; Richard Hořejší – 10%; Jiří Žemlička – 10%; Jan Červenka – 10%, se všemi podíly na základním kapitálu je spojen identický podíl na hlasovacích právech Skupinou Emitenta (dále jen „Skupina“) se pro účely tohoto Prospektu rozumí společně Emitent a všechny společnosti, v nichž má Emitent přímý nebo nepřímý majetkový podíl, tedy ke dni tohoto Prospektu:



## Správní rada

Emitenta zastupuje člen správní rady, pan Jakub Masák.

## 2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

Emitent vznikl dne 16. března 2017. Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje z konsolidované účetní závěrky Emitenta k 31. 12.2020 s možností srovnání údajů s předchozím účetním obdobím. Výkaz peněžních toků není součástí účetní závěrky. Vyhotovená účetní závěrka byla vypracována v souladu s českými účetními předpisy. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje	31.12.2020	31.12.2019
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>329 790</b>	<b>319 384</b>
<i>Oběžná aktiva</i>	<i>249 842</i>	<i>257 501</i>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>329 790</b>	<b>319 384</b>
<i>Cizí zdroje</i>	<i>320 518</i>	<i>263 136</i>
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-5 351</b>	<b>18 767</b>
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-8 487</b>	<b>-14 582</b>
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-18 464</b>	<b>-1 441</b>

## 2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

2.3.1 Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které mohou mít dopad na hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost splácet závazky z Dluhopisů:

### Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí:

Výstavba, prodej a nákup nemovitostí je složitou a dlouhodobou záležitostí. V případě nepříznivé situace na realitním trhu v Praze a jejím blízkém okolí (dále jen „Lokalita“), jeho stagnaci či poklesu, či v případě chybného nacenění nemovitostí v Lokalitách hrozí, že společnost ve Skupině nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení úvěru nebo zápůjčky Emitenta.

**Riziko spojené s umístěním nemovitostí:** Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině neodhadne výnosový potenciál Lokalit, může být obtížená realizovaná nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat.

**Riziko pohybu cen nemovitostí:**

Emitent a společnosti ve Skupině budou podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Neočekávané snížení tržní ceny nemovitosti v portfoliu bude mít v okamžiku prodeje nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta nebo společností ve Skupině.

**Riziko realizace zajištění financování:**

Financování výstavby příslušného projektu drženého příslušnou Projektovou společností bývá spojeno se zajištěním ve formě jak zástavního práva k nemovitostem ve vlastnictví takové Projektové společnosti v Lokalitách, tak k podílům v takové Projektové společnosti. V případě využití nemovitostního leasingu je pak rovněž, jako zajištění, vlastnické právo k podílům v Projektové společnosti dočasně ve vlastnictví poskytovatele leasingu. Pokud nebude Projektová společnost schopna splácet toto financování, hrozí, že příslušná Projektová společnost bude nucena prodat projekt, případně že Ovládající osoba Emitenta přestane být přímým nebo nepřímým vlastníkem takové Projektové společnosti. Podíl v jedné z osmi společností ve Skupině je k datu tohoto Prospektu zastaven. Nucená realizace zajištění poskytnutého příslušnou Projektovou společností ve formě nemovitostí v Lokalitách může vést k významnému snížení výnosů z výstavby v Lokalitách.

**Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině:** Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů. Splácení dluhů vůči Emitentovi je tak závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny.

**Riziko společnosti s krátkou historií:** Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla 16. 3. 2017. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta.

**Riziko ztráty klíčových osob:** Klíčová osoba Emitenta, tj. Ovládající osoba emitenta, určuje podnikatelskou strategii Emitenta a celé Skupiny. Jeho činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a společností ve Skupině. Případná ztráta této osoby by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta a celé Skupiny zejména tak, že bude ohrožena plánovaná výstavba nemovitostí v Lokalitách.

### **Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech**

#### **3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?**

##### **3.1.1 Emitent emitoval dluhopisy jako zaknihované cenné papíry ve formě na řad.**

Měna Dluhopisu je Koruna česká (Kč).

Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je 10 000 Kč.

Výnos je stanovený rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem. Emisní kurz představující kupní cenu Dluhopisů bude odpovídat Diskontované hodnotě Dluhopisu k datu podpisu Smlouvy o koupi. Diskontovaná hodnota se vypočte jako Jmenovitá hodnota Dluhopisu diskontovaná (odúročena) roční sazbou 6,50 % k datu podpisu Smlouvy o koupi.

Počet vydaných Dluhopisů je 40 000.

Emitent vydal všechny Dluhopisy na svůj majetkový účet, z něhož jsou následně Dluhopisy prodávány investorům. K datu vyhotovení Prospektu bylo v rámci unijního prospektu pro růst schváleného rozhodnutím ČNB č. j. 2020/102700/CNB/570 ze dne 17.8.2020, které nabylo



právní moci dne 20.8.2020, upsáno/prodáno 20 536 kusů Dluhopisů. Na základě tohoto Prospektu jsou nabízeny dosud neprodané Dluhopisy v počtu 19 464 ks.

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 20.8.2024 (dále jen „**Den konečné splatnosti**“).

Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu Jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti, resp. Diskontované hodnoty ke Dni předčasné splatnosti. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti Dluhopisů, Diskontovaná hodnota ke Dni předčasné splatnosti.

S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit veškeré Dluhopisy nebo část Dluhopisů, vždy však ve stejném poměru od všech vlastníků Dluhopisů za stejných podmínek na nediskriminujícím základě k jím určenému dni („**Den předčasné splatnosti**“), a to oznámením všem Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámením alespoň 30 dní přede Dnem předčasné splatnosti, a to jednak na internetových stránkách [www.masak-partner.group](http://www.masak-partner.group) a rovněž emailovou zprávou nebo dopisem.

S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.

S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu s § 21 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů.

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje (dále jen jako „**Změna zásadní povahy**“). Schůzi vlastníků je oprávněn svolat též vlastník dluhopisu, jde-li o případ, kdy emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě Změny zásadní povahy.

Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné a nepodmíněné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou dluhů Emitenta vůči bankám a finančním institucím a těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Dluhy Emitenta vůči bankám a finančním institucím jsou téměř vždy seniorní a nadřazené dluhům z dluhopisových emisí, případně jsou zajištěné majetkem Emitenta.

### **3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?**

3.2.1 Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.

### **3.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?**

Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoliv dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zajištěno.

### **3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?**

3.4.1 **Riziko nesplacení:** Emitent je společností, která podléhá tržním a hospodářským vlivům. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po uspokojení případných zajištěných pohledávek dalších věřitelů, budou-li takoví.

**Riziko likvidity:** Dluhopisy nejsou kotovány či obchodovány na veřejných trzích či mnohostranných obchodních systémech. Z uvedeného důvodu mohou mít minimální nebo

žádnou likviditu, což může způsobit, že investoři budou muset Dluhopisy držet do jejich splatnosti bez možnosti jejich prodeje a z uvedeného důvodu bude zpravidla nutné jejich držení do splatnosti.

**Dluhopisy jsou nezajištěné:** Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva. Pohledávky plynoucí z dluhopisové emise jsou tedy závislé pouze na finanční situaci Emitenta.

**Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky:** Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na garanční plnění.

**Úrokové riziko:** Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Vlastníci Dluhopisů tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

**Riziko inflace:** Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí výnos Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je nízké z důvodu predikce průměrné míry inflace ve výši 2,5 % v roce 2021 a 2,3 % v roce 2022, protože výnos z Dluhopisů stanovený rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem převyšuje očekávanou inflaci. Střední je však riziko snížení reálného výnosu, pokud bude inflace vyšší než očekávaná.

#### **Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů**

**4.1** Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?

Dluhopisy jsou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka se vztahuje na neupsanou/neprodanou část Dluhopisů v objemu 194 640 000 Kč, jež nebyly upsány/prodány v rámci veřejné nabídky dle unijního prospektu pro růst schváleného rozhodnutím ČNB č. j. 2020/102700/CNB/570 ze dne 17. 8. 2020, které nabylo právní moci dne 20.8.2020. Veřejná nabídka poběží od 21. 8. 2021 do 20. 8. 2022. Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. Minimální hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 10 000 Kč, tj. jeden kus. Maximální celková Jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou předpokládanou Jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem nebo finančním zprostředkovatelem („**Zprostředkovatel**“) a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě projednány před podpisem Smlouvy o koupi. Smlouva o koupi bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta nebo Zprostředkovatele a investora, nebo distančním způsobem.

Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k prodeji více Dluhopisů, než je celková předpokládaná Jmenovitá hodnota nabízených Dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, prodatý objem krátit za účelem dodržení předpokládané Jmenovité hodnoty nabízených Dluhopisů tak, že sníží počet jím prodaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu prodaných Dluhopisů (tzn. počtu prodaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu prodaných Dluhopisů byl u všech investorů stejný s tím, že výsledný počet prodaných Dluhopisů se u každého investora zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, a to bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Centrálním depozitáři, nejpozději do 20 (dvaceti) pracovních dnů po zaevidování.

Dluhopisy jsou nabízeny za cenu odpovídající jejich Diskontované hodnotě.

Emitent předpokládá, že celkové náklady nabídky Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 17 067 000 Kč.

Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje s využitím obchodníka s cennými papíry CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, který dále využívá služeb investičních zprostředkovatelů, zejména Salve Finance, a.s., IČO 269 63 469, Broker Pool a.s., IČO 277 47 433, a Freedom Financial Services, s.r.o., IČO 027 97 933. V případě, že se Emitent rozhodne využít dalších Zprostředkovatelů, oznámí jejich údaje na své internetové stránce.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. V případě využití Zprostředkovatelů bude investor hradit poplatky související se zprostředkováním obchodu s Dluhopisy dle ceníku Zprostředkovatele. Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci Dluhopisů ve smyslu příslušných právních předpisů. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím Dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo daně.

Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.

## **4.2 Proč je tento prospekt sestavován?**

4.2.1 Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané nabídkou Dluhopisů budou použity Skupinou k následujícím účelům, přičemž Emitent nemá stanoveny priority použití výnosů z nabídky Dluhopisů:

Pořízení a realizace nových projektů, budov či pozemků a/nebo investice do stávajících projektů a jejich realizace (například Zahrada snů Bohnice, Nad Šáreckým údolím Lysolaje), Bytový dům Čimice, Bytový dům Kolbenova, Rezidence Třeboň,

Doplnění kapitálu Skupiny pro snazší získání bankovního a/nebo jiného seniorního financování dalších projektů

Emitent předpokládá čistý celkový výtěžek nabídky 143 732 283 Kč. spočítaný jako diskontovaná hodnota nabízených dluhopisů k datu prospektu násobená jejich počtem a snižená o odhadované náklady nabídky.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.

## **4.3 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?**

4.3.1 Osobou nabízející cenné papíry je Emitent. Emitent k datu tohoto Prospektu nemá uzavřenou smlouvu s žádnou osobou nabízející cenné papíry s výjimkou smlouvy se Zprostředkovatelem dle bodu 4.1 výše. Emitent nevylučuje, že v budoucnu takovou smlouvu uzavře. Nastane-li taková skutečnost, uvede o tom oznámení na webových stránkách.

Emitent ani jiná osoba nežádá o přijetí k obchodování v mnohostranném obchodním systému nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

## II. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

### 1. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem

#### 1.1 Osoby odpovědné za obsah Prospektu

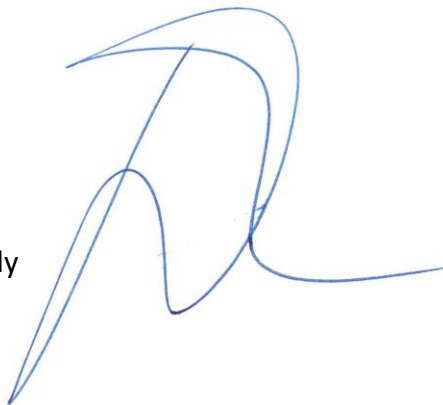
Právníckou osobou odpovědnou za údaje uvedené v Prospektu je Emitent – společnost Masák & Partner Group, a.s. se sídlem Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, IČ 059 26 505, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22310, za nějž jedná člen správní rady Emitenta.

#### 1.2 Prohlášení osob odpovědných za Prospekt

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

Za společnost Masák & Partner Group, a.s. dne 10. 8. 2021

.....  
Jakub Masák, člen správní rady



### 1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zprávy auditora k účetní závěrce.

Auditor odpovědný za audit: VALENTA-NOCAR, s.r.o., se sídlem Plzeň, U Radbuzy 429/4, PSČ 301 00 Plzeň, IČO 252 49 967, zapsaná v seznamu auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky pod č. 0360 (dále jen „**Auditor**“).

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do Skupiny Emitenta. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta, společností ve Skupině nebo propojených osob.

Zpráva Auditora k účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této závěrky byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora pro účely Prospektu.

### 1.4 Informace třetích stran

Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

1. ARAD – Systém časových řad – Česká národní banka. [online]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=21748&p\\_uka=1&p\\_strid=ACHAA&p\\_od=200501&p\\_do=202003&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=21748&p_uka=1&p_strid=ACHAA&p_od=200501&p_do=202003&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C).
2. Stavebnictví – časové řady | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ. [online]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/sta\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/sta_cr).
3. Zaměstnanost, nezaměstnanost | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ. [online]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost\\_nezamestnanost\\_prace](https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost_nezamestnanost_prace)
4. Makroekonomická predikce – duben 2021 | 2021 | Ministerstvo financí ČR. [online]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-duben-2021-41494>
5. Stavebnictví – prosinec 2020 | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ. [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/stavebnictvi-prosinec-2020>
6. Stavebnictví – březen 2021 | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ. [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/stavebnictvi-brezen-2021>
7. Stavebnictví – statistický přehled | BusinessInfo. [online]. Dostupné z: <https://www.businessinfo.cz/clanky/stavebnictvi-statisticky-prehled/>
8. ČNB uvolňuje limity úvěrových ukazatelů pro nové hypotéky – Česká národní banka. [online]. Dostupné z: <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-uvolnuje-limity-uverovych-ukazatelu-pro-nove-hypoteky/>
9. Fincentrum Hypoindex prosinec 2020. Hypoindex.cz. [online]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2020-sazby-prekvapive-dal-klesaji-objemy-lamou-rekordy/>
10. ČNB ponechává limity na hypotéky beze změn, proticyklickou kapitálovou rezervu zvýší na 1 % - Česká národní banka. [online]. Dostupné z:

<https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechava-limity-na-hypoteky-beze-zmen-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-zvysi-na-1/>

11. Loňská stavební produkce byla mírně nad úrovní EU | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ. [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/lonska-stavebni-produkce-byla-mirne-nad-urovni-eu>
12. Makroekonomické predikce – duben 2021 | Ministerstvo financí ČR. [online]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-duben-2021-41494>
13. Předběžný odhad HDP – 1. čtvrtletí 2021 | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ. [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/predbezny-odhad-hdp-1-ctvrtleti-2021>
14. Konjunkturální průzkum – březen 2021 | ČSÚ. Český statistický úřad | ČSÚ. [online]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/konjunkturalni-pruzkum-brezen-2021>
15. Nezaměstnanost | Ministerstvo práce a sociálních věcí. [online]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/mesicni>

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### **1.5 Schválení Prospektu**

Tento Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2021/083520/CNB/570, které nabylo právní moci dne 18. 8. 2021, jako příslušný orgán podle Nařízení.

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

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, nebo potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů. Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 odst. 1 písm. a) Nařízení.

### **1.6 Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce**

Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

### **1.7 Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky**

Důvodem nabídky je získání finančních prostředků z Emise dluhopisů. Finanční prostředky získané nabídkou Dluhopisů budou použity k následujícím účelům, přičemž Emitent nemá stanoveny priority použití výnosů z nabídky Dluhopisů:

- Pořízení a realizace nových projektů, budov či pozemků a/nebo investice do stávajících projektů a jejich realizace (například Zahrada snů Bohnice, Nad Šáreckým údolím Lysolaje)
- Doplnění kapitálu Skupiny pro snazší získání bankovního a/nebo jiného seniorního financování dalších projektů, zejména Bytový dům Čimice, Bytový dům Kolbenova a Rezidence Třeboň

Emitent předpokládá, že náklady nabídky Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s

nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 17 067 000 Kč. Čistý celkový výtěžek nabídky by byl v takovém případě 143 732 283 Kč.

## 2. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

### 2.1 Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název: Masák & Partner Group, a.s.  
Registrace: společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 22310, IČ 05926505, LEI 3157001ZU6H53DLYLD25  
Datum založení: 16. března 2017  
Sídlo a právní forma: Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, Česká republika; právní forma je „akciová společnost“

Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákonem č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, zákonem č. 256/2013, katastrální zákon, v platném znění, zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Telefonní kontakt: +420 233 341 951  
Emailový kontakt: info@masak-partner.group  
Internetové stránky: www.masak-partner.group; informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou emise Dluhopisů, stávajícího zadlužení Skupiny uvedeného v kapitole 2.3.3 níže a významných smluv uvedených v oddílu VIII. Údaje o akcionářích a držitelích cenných papírů, čl. 4.1 Shrnutí významných smluv, tohoto Prospektu.

Nejvýznamnější dluhy Emitenta k 31.12.2020:

Emitent eviduje krátkodobé zdroje financování v objemu 91 180 tis. Kč a dlouhodobé zdroje financování v objemu 229 338 tis. Kč. Většinu dluhů Emitenta představují závazky vůči společnosti Raiffeisen Leasing s.r.o. z titulu úvěrů poskytnutých společností Merea Property, s.r.o. a Halie Property, s.r.o. (102 252 tis. Kč) a dluhy z vydaných dluhopisů (krátkodobé závazky 74 372 tis. Kč, dlouhodobé závazky 127 060 tis. Kč)

Emitent eviduje k datu 31.12.2020 Oběžná aktiva v objemu 329 790 tis. Kč z toho 20 073 tis. Kč peněžních prostředků.

V roce 2021 byly dosud prodány Dluhopisy ve Jmenovité hodnotě 77 860 tis. Kč. Jedná se o údaj platný k datu vyhotovení Prospektu.

Emitentovi nebyl udělen rating.

### *2.1.1 Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta*

Za významnou změnu ve struktuře výpůjček a financování Emitenta od poslední ověřené účetní závěrky lze považovat navýšení cizích prostředků získaných prodejem Dluhopisů ve Jmenovité hodnotě 77 860 tis. Kč. Jedná se o údaj platný k datu vyhotovení Prospektu. 15. 2. 2021 byly splaceny dluhopisy společnosti Prime Company s.r.o. v objemu 78 880 tis. Kč.

### *2.1.2 Popis očekávaného financování Emitenta*

Emitent očekává, že investice, ke kterým se v budoucnu zaváže, bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů, případně prostřednictvím úvěrů od dodavatelů. Konkrétní poskytovatelé externího financování nejsou v tuto chvíli známi.

## **2.2 Přehled podnikání**

### *2.2.1 Hlavní činnosti Emitenta a společností ve Skupině*

Předmět podnikání Emitenta dle zakladatelské listiny zahrnuje: (i) výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Hlavní činností Skupiny je podnikání na realitním trhu, které zahrnuje zejména vyhledávání vhodných pozemků pro výstavbu rodinných a bytových domů, nákup rezidenčních nemovitostí za účelem rekonstrukce a následného pronájmu, okrajově potom investice do komerčních nemovitostí.

Skupina a Ovládající osoba Emitenta do data tohoto Prospektu vyhledávala vhodné investice do nemovitostí a realizovala výstavbu bytového domu Primátorská (projektová společnost Prime Build a.s., IČO 056 20 431, v letech 2016 až 2019, projekt byl úspěšně dokončen a zcela rozprodán koncovým klientům), projekt „Šumavský dvůr“ - novostavbu luxusního apartmánového areálu v CHKO Šumava (projektové společnosti pro jednotlivé fáze projektu - MP Beta s.r.o., IČO 282 40 294, a Šumavský dvůr II s.r.o. (dříve MP Alfa s.r.o.), IČO 248 06 102, v letech 2008 až 2016, obě fáze projektu byly úspěšně dokončeny a zcela rozprodány koncovým klientům). Skupina a s ní propojené osoby se dále podílely a zajišťovaly dostavbu a přestavbu staré továrny v památkové zóně Loftý Palmovka v Praze 8 v letech 2001 až 2003 (investor – Design Development, projektová společnost Cerkova s.r.o., IČO 267 78 505, projekt byl úspěšně dokončen a zcela rozprodán koncovým klientům), dostavbu a přestavbu staré továrny v památkové zóně bytového domu Slatinka v Praze 10 v letech 2007 až 2010 (investor – Amada Praha, projektová společnost Slatinka s.r.o., IČO 274 16 691, projekt byl úspěšně dokončen a zcela rozprodán koncovým klientům) či novostavbu bytového domu ve vysokém standardu X Loft v Praze 8 v letech 2009 až 2011 (investor – Design Development, projektové společnosti X-LOFT s.r.o., IČO 273 68 327, a X-LOFT II s.r.o., IČO 270 81 737, projekt byl úspěšně dokončen a zcela rozprodán koncovým klientům).

Emitent kromě výše uvedené činnosti bude poskytovat úvěry a zápůjčky ze zdrojů získaných emisí Dluhopisů společně ve Skupině. Společnosti ve Skupině podnikají stejně jako Emitent



primárně na realitním trhu (Přehled půjček uveden v 2.3.2. *Závislost na jiných subjektech ve skupině*).

Investice Emitenta a společností ve Skupině budou směřovat primárně do oblasti nemovitostního trhu na území České republiky. Emitent a Společnosti ve Skupině budou vyhledávat nemovitosti, které vykazují příznivý poměr cena/návratnost, z hlediska zaměření bude převažovat vyhledávání vhodných pozemků pro realizaci výstavby bytových a rodinných domů.

Emitent a společnosti ve Skupině budou dále vyhledávat příležitosti spočívající v nákupu nemovitostí či podílu na nich, případné rekonstrukci, správě a nájmech nemovitostí určených především k bydlení. Na okraji zájmu budou investice do komerčních nemovitostí, jako jsou např. kancelářské, retailové či logistické prostory. Ty bude Emitent a společnosti ve Skupině vyhledávat zejména v případě vhodného využití volných finančních prostředků do doby, než budou nalezeny vhodné investice do rezidenčních nemovitostí.

Emitent a společnosti ve Skupině budou realizovat především investice zaměřené do výstavby nemovitostí, jejichž tržní hodnota bude zpravidla přesahovat 100 mil. Kč.

Emitent a společnosti ve Skupině budou investovat do nemovitostí, které nebudou vykazovat právní vady. Za tím účelem společnosti ve Skupině budou před každou investicí prověřovat způsobem obvyklým na trhu (proces due diligence) zejména řádnost vlastnického titulu k nemovitostem, existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, věcná břemena a jiná omezení vlastnických práv, jako je například spoluvlastnictví, právo stavby nebo skutečnosti, že evidované právní vztahy k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Dále pak budou prověřovat, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor, nebo jakákoliv jiná právní vada. Případné investice do zatížené nemovitosti budou vždy posuzovány individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti s tím, že případné vady přesahující běžné obchodní riziko budou, dle případu, ošetřeny příslušným komerčním pojištěním (title insurance či warranty insurance).

Tabulka Přehled plánovaných realizací Skupiny

Společnost	Nemovitost ve vlastnictví	Tržní cena dle odhadu Emitenta, resp. CBRE <sup>1</sup>	Popis a způsob využití, stav k datu Prospektu
Projektová společnost Halie Property, s.r.o.	Zahrada snů Bohnice	247 mil. Kč	Fáze realizace: s možností prodeje nyní/pokračování ve výstavbě
Projektová společnost Merea Property, s.r.o.	Nad Šáreckým údolím Lysolaje	141 mil. Kč	Fáze realizace: s možností prodeje nyní/pokračování ve výstavbě

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu mají společnosti ve Skupině konkrétní záměr realizovat výstavbu tří projektů v Praze s tím, že jeden z nich je v procesu akvizice. Pro tuto výstavbu jsou již nachystány pozemky i projektová dokumentace. Emitent se bude na financování této výstavby podílet formou zápůjček společnostem ve Skupině, přičemž část finančních prostředků pro tento

<sup>1</sup> CBRE je firma poskytující služby v oblasti nemovitostí  
S tím, že ocenění bylo provedeno jako ocenění zůstatkové / residuální hodnoty

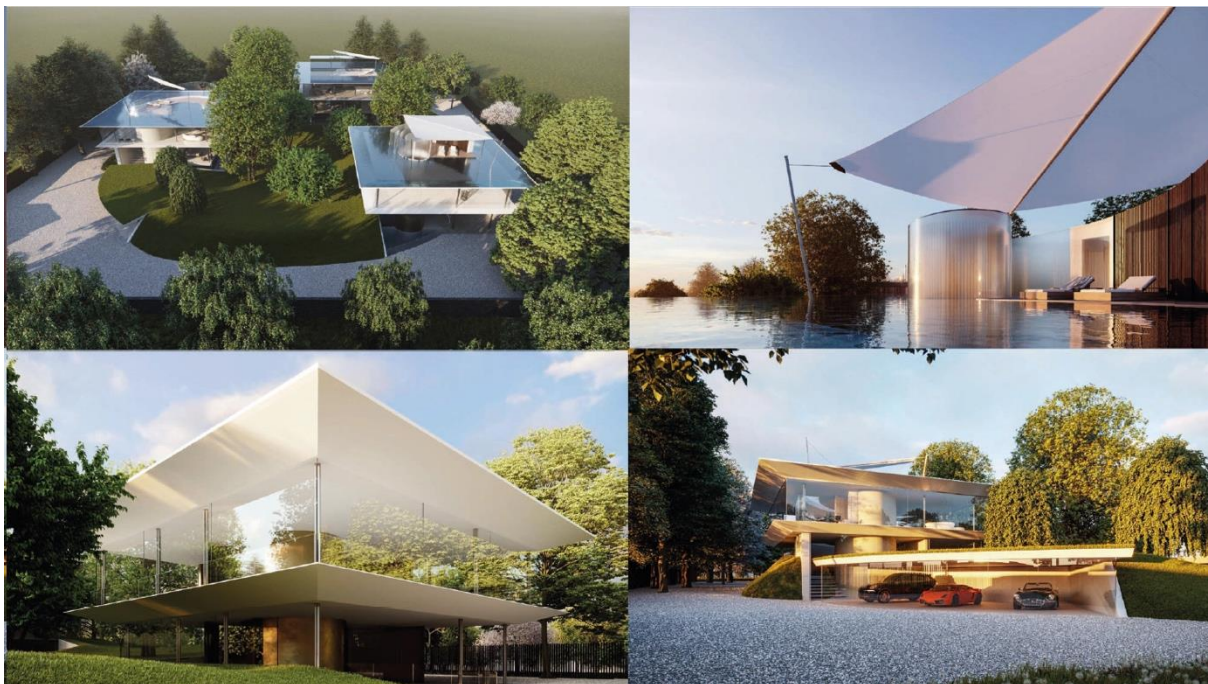
účel získá Emitent emisí Dluhopisů. Tato část je odhadována na 222 mil CZK. Zbývající část prostředků na financování těchto projektů nad rámec dluhopisové emise je odhadována na 627 mil. CZK. Zdrojem prostředků budou: bankovní financování, jiné zdroje ve skupině.

- První projekt zahrnuje výstavbu a prodej pěti luxusních rodinných domů včetně interiérů a zahrady s názvem Zahrada snů Bohnice v pražských Bohnicích. Celkové výnosy projektu jsou 750 mil. Kč vč. DPH s předpokládanými náklady 576 mil. Kč vč. DPH. Realizace projektu je naplánována od 5/2017–12/2022.
- Vlastní výstavba projektu již byla zahájena s tím, že od roku 2018 na probíhají terénní úpravy, a to terénními pracemi a časově náročné zakládání zahrad včetně sázení již vzrostlých stromů, a dále byla dokončena část technické infrastruktury (přípojka vysokého napětí).
- Projekt disponuje vydaným a pravomocným územním rozhodnutím a pravomocným stavebním povolením.
- Vzhledem k tomu, že Emitent eviduje zájem o nabytí tohoto projektu ze strany investorů a třetích osob, je připraven, v případě vhodné obchodní příležitosti a při zohlednění nákladů na výstavbu a její financování a stav dalších projektů připravovaných či realizovaných Skupinou, prostřednictvím příslušné Projektové společnosti, projekt zpeněžit i ve fázi přípravy či výstavby, a tyto prostředky využít pro realizaci dalších projektů Emitenta, resp. Skupiny.



- Druhý projekt zahrnuje výstavbu a prodej tří luxusních vil včetně interiérů a zahrady s názvem Nad Šáreckým údolím Lysolaje v pražských Lysolajích; variantně projekt umožňuje výstavbu pouze jedné vily. Ve variantě tří vil jsou celkové výnosy projektu 450 mil. Kč vč. DPH s předpokládanými náklady 325 mil. Kč vč. DPH, ve variantě jedné vily jsou celkové výnosy projektu 350 mil. Kč vč. DPH s předpokládanými náklady 273 mil. Kč vč. DPH. Realizace projektu je naplánována od 8/2017–12/2022.
- Vlastní výstavba projektu již byla zahájena s tím, že v současné době probíhají práce na rekonstrukci stávajících a výstavbě nových přípojek infrastruktury.

- Projekt disponuje vydaným a pravomocným územním rozhodnutím a stavebním povolením.
- Vzhledem k tomu, že Emitent eviduje zájem o nabytí tohoto projektu ze strany investorů a třetích osob, je připraven, v případě vhodné obchodní příležitosti a při zohlednění nákladů na výstavbu a její financování a stav dalších projektů připravovaných či realizovaných Skupinou, prostřednictvím příslušné Projektové společnosti, projekt zpeněžit i ve fázi přípravy či výstavby, a tyto prostředky využít pro realizaci dalších projektů Emitenta, resp. Skupiny.



- Třetí projekt zahrnuje výstavbu a následný prodej přibližně 86 bytových jednotek a parkovacích míst ve vyšším standardu s názvem Oáza klidu v pražských Čimicích. Celkové výnosy projektu jsou 516 mil. Kč vč. DPH s předpokládanými náklady 377 mil. Kč vč. DPH. Realizace projektu je naplánována od 7/2017–11/2023. Projekt je Skupinou nabýván na základě již uzavřené akviziční smlouvy od předchozího vlastníka se složenou zálohou na kupní cenu (ve výši 3,5 mil. Kč) ve fázi, kdy již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Pravomocné územní rozhodnutí bylo napadeno třetí osobou správní žalobou. Riziko na emitenta je ovlivněno, jak výší minimální zálohy, tak podmínkami akviziční smlouvy. Klíčové podmínky kupní smlouvy — kupní cena se odvíjí od dohodnuté obchodní hodnoty ve výši 75 mil. Kč, upravené o vybraná aktiva a pasiva, půjčky a úvěry a odloženou daňovou povinnost; odkládací podmínky — pravomocné územní rozhodnutí, proti němuž nelze již opravný prostředek. Vzhledem k tomu, že k realizaci kupní smlouvy dochází, až ve chvíli ukončení správního řízení, je riziko dopadů na Emitenta minimální. Dle našich informací je očekávaný termín dořešení sporu léto 2021.





Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nejsou společnosti ve Skupině zavázány žádný z projektů realizovat.

Skupina a Ovládající osoba Emitenta, pan Jakub Masák, při své developerské činnosti těží ze zkušeností osob spřízněných se Skupinou, tedy Masák & Partner, s.r.o., IČO 270 86 631 (dále jen „MP“), a Masák & Partner památky s.r.o., IČO 075 34 591 (dále jen „MPP“), v nichž Ovládající osoba Emitenta drží 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech (viz organizační schéma v kapitole 2.3 tohoto Prospektu). Pro odstranění pochybností MP a MPP nespádají do Skupiny, která má být financována prostřednictvím Dluhopisů. MP a MPP se specializuje na obnovu památek a rekonstrukce historických objektů. Portfolio zahrnuje řadu objektů a národních kulturních památek, včetně památek na seznamu UNESCO jako: Státní Opera Praha (generální projekce ze strany MP i MPP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2014 až 2020), Pražský Hrad (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2014 až 2020 v rozsahu Lví dvůr, Západní křídlo III. Hradního nádvoří, Vikárka), Hospitál Kuks (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2014 až 2016 v rozsahu interiérů), Lednicko-Valtický areál (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2014 až 2016 v rozsahu obnovy zámeckého parku, katakomb a objektů v parku vč. zahradnictví), Libušín (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2014 až 2020 v rozsahu komplexní obnovy NKP po požáru), klášter Plasy (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2014 až 2016 v rozsahu obnovy hospodářského dvora), klášter Český Krumlov (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2011 až 2014 v rozsahu obnovy kláštera Klarisek a přilehlých budov), Centrum mistra Jana Husa v Husinci (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2009 až 2011 komplexní obnova rodiště Mistra Jana z Husi), kostel sv. Anny v Praze (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2016 až 2018 v rozsahu obnovy krovu a střechy), Národní hřebčín v Kladrubech (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2009 až 2020 v rozsahu obnovy hřebčína klisen a hospodářských objektů), Státní zámek Veltrusy (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2009 až 2012 v rozsahu obnovy Hájenky a skleníku), Státní zámek Rožmberk nad Vltavou (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2016 až 2019 v rozsahu obnovy věže Jakobínka), Státní zámek Slatiňany (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2016 až 2020 v rozsahu obnovy pláště a parku), zámek Červená Řečice (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2016 až 2020 v rozsahu obnovy východního a jižního křídla), divadlo Na Vinohradech (generální projekce ze strany MP, obnova/rekonstrukce realizována v letech 2018 až 2020 v rozsahu pracování investičního záměru a studie obnovy divadla) a mnohé další.

Vedle obnovy kulturních nemovitých památek a rekonstrukce historických objektů MP a MPP rovněž zajišťovaly projekci řadu významných novostaveb, např. na realizaci nového sídla NKÚ v Praze 7 (realizace od 2016 doposud, investorem je Národní kontrolní úřad) nebo projekt

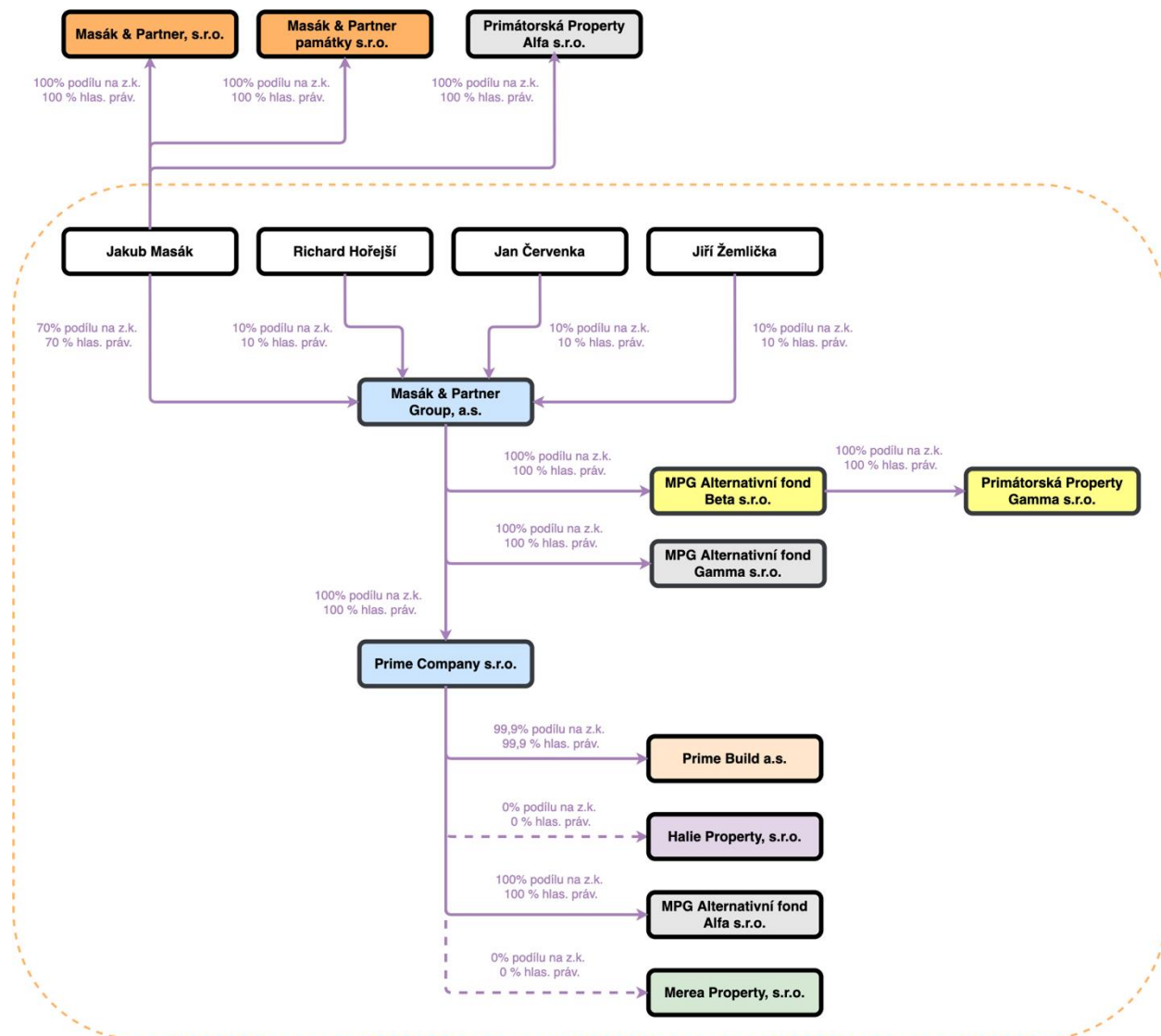
nízkoenergetické budovy a rekonstrukce MŠ Skalníkova v Mariánských Lázních v letech 2006 až 2009 (investor – Město Mariánské Lázně, projekt úspěšně dokončen a uveden do provozu).

### *2.2.2 Hlavní trhy*

Společnost Masák & Partner Group, a.s. působí a prostřednictvím financování společností ve Skupině bude primárně působit v segmentu nemovitostí na území České republiky. Realitní trh je vysoce konkurenční prostředí, ve kterém Emitent a společnosti ve Skupině působí již od svého založení.

Popis jednotlivých segmentů realitního trhu včetně předpokládaného vývoje je uveden v kapitole 2.4 Údaje o trendech.

## 2.3 Organizační struktura



### Legenda

	Holdingová/zastřešující společnost
	Projektová společnost - Projekt Čimice
	Projektová společnost - Projekt Primátorská
	Projektová společnost - Projekt Zahrada snů
	Projektová společnost - Projekt Nad Šáreckým údolím
	Architektonické/projekční společnosti spřízněné se Skupinou
	Společnost určená k dalšímu/projektovému využití
	Skupina
	Společnost/projekt financovaná/ý prostřednictvím Raiffeisen - Leasing, s.r.o.

Majoritním vlastníkem Emitenta je Ovládající osoba Emitenta, která vlastní 70% podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 70% podíl na hlasovacích právech.

Ovládající osoba Emitenta dále vlastní 100% podíl, včetně 100% podílu na hlasovacích právech, v následujících společnostech:

<b>Fyzická osoba</b>	<b>Název společnosti</b>	<b>IČ</b>	<b>Pozice</b>
Jakub Masák	Masák & Partner, s.r.o.	27086631	Společník / jednatel
	Masák & Partner památky s.r.o.	07534591	Společník / jednatel
	Primátorská Property Alfa s.r.o.	08205671	Společník / jednatel

Ovládající osoba Emitenta rovněž působí jako jednatel ve společnosti Point Develop s.r.o., IČO 015 40 521 (dále jen „PD“). V této společnosti Ovládající osoba Emitenta nevlastní žádný podíl na základním kapitálu ani nemá žádná hlasovací práva.

Emitent vlastní přímo či nepřímo 100% podíl, tedy podíl jak na základním kapitálu, tak na hlasovacích právech, či má smluvní nárok přímý či nepřímý podíl nabyt, ve společnostech tvořících Skupinu, viz schematický graf v této kapitole 2.3 (Skupina).

Do vymezení Skupiny Emitent zahrnuje i společnosti Halie Property, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, IČO 094 21 416 (dále jen „**Halie Property**“), a Merea Property, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, IČO 094 21 769 (dále jen „**Merea Property**“), které jsou formálně vlastněny ze strany Raiffeisen – Leasing, s.r.o., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, IČO 614 67 863 (dále jen „**Raiffeisen Leasing**“). Jak je uvedeno v kapitole 2.2.1 výše, Emitent realizuje projekty Zahrada snů a Nad Šáreckým údolím. Tyto projekty byly původně realizovány prostřednictvím Projektové společnosti ZWU Czech, s.r.o. (Zahrada snů), resp. prostřednictvím Projektové společnosti ZWU Praha s.r.o. (Nad Šáreckým údolím). V srpnu 2020 Prime Company uzavřela pro tyto dva projekty projektové financování se společností Raiffeisen – Leasing, a to formou nemovitostního leasingu (viz k tomu kapitola 2.3.3 (Soupis aktuálních dluhů ve Skupině)) s tím, že: (i) projekt Zahrada snů bude nadále realizován Projektovou společností Halie Property a projekt Nad Šáreckým údolím bude nadále realizován Projektovou společností Merea Property, (ii) v této souvislosti byla na příslušné nové Projektové společnosti ze strany ZWU Czech, s.r.o., resp. ZWU Praha s.r.o., převedena veškerá projektová aktiva, včetně projektových pozemků, správních povolení, projektu a dalších, (iii) na základě řádného splacení projektového financování poskytnutého Raiffeisen – Leasing má Emitent prostřednictvím Prime Company s.r.o. kdykoliv právní nárok na převod 100% podílů v Halie Property a Merea Property za symbolickou cenu, tedy za cenu základního kapitálu (50 tis. Kč), (iv) dle úvěrové dokumentace je Emitent (resp. Prime Company s.r.o.) chápán jako výlučný ekonomický vlastník/beneficiet a za tímto účelem je oprávněn ovlivňovat jednání Halie Property, resp. Merea Property. V souladu s výše uvedeným rovněž Emitent, v souladu se zákonem o účetnictví a účetními postupy zahrnuje jmění Halie Property, resp. Merea Property, do konsolidačního celku Emitenta (viz k tomu zpráva nezávislého Auditora).

Objem a splatnost jednotlivých dluhů Skupiny, jsou uvedeny v kapitole 2.3.3 níže.

Emitent je tak součástí Skupiny, kterou tvoří Emitent a všechny společnosti, ve kterých má Emitent přímý či nepřímý majetkový podíl či v nichž má smluvní nárok takový přímý či nepřímý podíl nabyt. Všechny společnosti vcelku tvoří Skupinu, výčet společností ke dni vyhotovení tohoto Prospektu je uveden v kapitole 2.3 výše.

Emitent ke dni tohoto prospektu nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.

### *2.3.1 Vybrané finanční ukazatele dceřiných společností Emitenta a popis jejich činností*

Emitent níže uvádí vybrané finanční ukazatele jeho dceřiných společností s popisem jejich podnikatelských aktivit a dalších činností. Vzhledem k tomu, že finanční ukazatele byly

zpracovány ke dni 31. 12. 2020, zahrnuje přehled i společnosti ZWU Czech, s.r.o., IČO 247 90 605, a ZWU Praha s.r.o., IČO 055 98 079, které ke dni 10. 5. 2021 zanikly fúzí se společnostmi Prime Company s.r.o. a v rámci této fúze na Prime Company s.r.o. přešlo jmění těchto zanikajících společností. Tato skutečnost je dále v jednotlivých případech zdůrazněna.

#### *2.3.1.1 Prime Company s.r.o.*

Prime Company s.r.o. je zastřešující společností pro většinu developerských aktivit Skupiny. Sama Prime Company s.r.o. nerealizuje žádný nemovitostní projekt, pouze drží 100% podíly v příslušných Projektových společnostech. Prime Company s.r.o. rovněž zajišťuje pro jí vlastněné Projektové společnosti, za dodržení tržních podmínek a interních pravidel pro transfer pricing, dodání servisních a dalších služeb, u nichž je nákladově výhodné jejich dočasné soustředění u jedné osoby.

Vybrané finanční ukazatele: K 31.12.2020 tržby 61.242 tis. Kč, provozní hospodářský výsledek 3.314 tis. Kč, aktiva 215.615 tis. Kč, stálá aktiva 145.179 tis. Kč, oběžná aktiva 70.427 tis. Kč a vlastní kapitál 33.478 tis. Kč. Pro aktuální vybrané finanční ukazatele ke dni tohoto prospektu je u výše uvedených finančních ukazatelů zapotřebí zohlednit přebírané jmění společností ZWU Czech, s.r.o., a ZWU Praha s.r.o. v důsledku fúze sloučením ze dne 10. 5. 2021 (viz bod 2.3.1 výše).

#### *2.3.1.2 Prime Build a.s.*

Prime Build a.s. je Projektovou společností pro projekt Bytový dům Primátorská, který byl úspěšně dokončen na konci roku 2019. V současné době Prime Build a.s. řeší činnosti související s dokončením projektu a běžné záruční vady projektu.

Vybrané finanční ukazatele: K 31.12.2020 tržby ~~258.052~~29 tis. Kč, provozní hospodářský výsledek -4.310 tis. Kč, aktiva 64.070 tis. Kč, stálá aktiva 0 Kč, oběžná aktiva 60.960 tis. Kč a vlastní kapitál 64.040 tis. Kč.

#### *2.3.1.3 ZWU Czech, s.r.o.*

ZWU Czech, s.r.o. je, resp. byla, Projektovou společností vlastníci a realizující projekt „Zahrada snů“ v Praze 8 – Bohnicích blíže popsany výše v kapitole 2.2.1. Jak je uvedeno v kapitole 2.3.1 výše, ZWU Czech, s.r.o., ke dni 10. 5. 2021 zanikla sloučením s Prime Company s.r.o. a její jmění přešlo na Prime Company s.r.o.

Vybrané finanční ukazatele: K 31.12.2020 tržby 125.887 tis. Kč, provozní hospodářský výsledek 4.232 tis. Kč, aktiva 1.262 tis. Kč, stálá aktiva 0 Kč, oběžná aktiva 1.262 tis. Kč a vlastní kapitál - 9.773 tis. Kč.

#### *2.3.1.1 Halie Property, s.r.o.*

Halie Property, s.r.o. je Projektovou společností ke dni tohoto prospektu vlastníci a realizující projekt „Zahrada snů“ v Praze 8 – Bohnicích blíže popsany výše v kapitole 2.2.1. Společnost je, jako forma zajištění, držena společností Raiffeisen – Leasing, s.r.o. (viz k tomu kapitola 2.3.).



Vybrané finanční ukazatele: K 31.12.2020 tržby 0 Kč, provozní hospodářský výsledek 1.300 tis. Kč, aktiva 126.872 tis. Kč, stálá aktiva 126.839 tis. Kč, oběžná aktiva 33 tis. Kč a vlastní kapitál -1.252 tis.Kč.

#### 2.3.1.2 ZWU Praha s.r.o.

ZWU Praha s.r.o. je, resp. byla, Projektovou společností vlastníci a realizující projekt „Nad Šáreckým údolím“ v Praze 6 – Lysolajích blíže popsany výše v kapitole 2.2.1. Jak je uvedeno v kapitole 2.3.1 výše, ZWU Czech, s.r.o., ke dni 10. 5. 2021 zanikla sloučením s Prime Company s.r.o. a její jmění přešlo na Prime Company s.r.o.

Vybrané finanční ukazatele: K 31.12.2020 tržby 70.551 tis. Kč, provozní hospodářský výsledek - 5.334 tis. Kč, aktiva 39.506 tis. Kč, stálá aktiva 0 Kč, oběžná aktiva-39.502 tis. Kč a vlastní kapitál - 5.390 tis. Kč.

#### 2.3.1.3 Merea Property, s.r.o.

Merea Property, s.r.o. je Projektovou společností ke dni tohoto prospektu vlastníci a realizující projekt „Nad Šáreckým údolím“ v Praze 6 – Lysolajích blíže popsany výše v kapitole 2.2.1. Společnost je, jako forma zajištění, držena společností Raiffeisen – Leasing, s.r.o. (viz k tomu kapitola 2.3.).

Vybrané finanční ukazatele: K 31.12.2020 tržby 0 Kč, provozní hospodářský výsledek -606 tis. Kč, aktiva 71.143 tis. Kč, stálá aktiva 71.110 tis. Kč, oběžná aktiva 33 tis. Kč a vlastní kapitál -558 tis.Kč.

#### 2.3.1.4 MPG Alternativní fond Beta s.r.o.

MPG Alternativní fond Beta s.r.o. je Projektovou společností zřízenou k držení projektu Oáza klidu v Praze 8 – Čimicích (blíže popsany výše v kapitole 2.2.1), prostřednictvím další Projektové společnosti – Primátorská Property Gamma s.r.o. Vzhledem k tomu, že projekt je nyní před vlastní akvizicí ze strany Skupiny, společnost nemá žádná významnější aktiva a pasiva.

#### 2.3.1.5 Primátorská Property Gamma s.r.o.

Primátorská Property Gamma s.r.o. je Projektovou společností zřízenou k držení a vlastní realizaci projektu Oáza klidu v Praze 8 – Čimicích (blíže popsany výše v kapitole 2.2.1).

Vybrané finanční ukazatele: K 31.12.2020 tržby 0 Kč, provozní hospodářský výsledek -35 tis. Kč, aktiva 3.517 tis. Kč, stálá aktiva 3.500 tis. Kč, oběžná aktiva 17 tis. Kč a vlastní kapitál -320 tis.Kč.

### 2.3.2 Závislost na jiných subjektech ve skupině

Emitent bude poskytovat zápůjčky a úvěry ve Skupině nebo zakládat nové Projektové společnosti pro jednotlivé projekty. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům bude významně ovlivněna schopností financovaného člena Skupiny dostát svým dluhům, a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což vytváří přímou závislost zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

Seznam aktuálních vnitropodnikových půjček:

Emitent poskytl půjčky v rámci skupiny společnosti Masák & Partner s.r.o. v celkové výši 19 650 429 Kč na projektové práce projektů Nad Šáreckým údolím Lysoleje, Zahrada snů Bohnice a Lofty Kolbenka.

Emitent poskytl půjčky v rámci skupiny společnosti Prime Company s.r.o. v celkové výši 67 114 776 Kč do projektů Nad Šáreckým údolím Lysoleje a Zahrada snů Bohnice.

### 2.3.3 *Soupis aktuálních dluhů ve Skupině*

Emitent v rámci prvního unijního prospektu pro růst schváleného rozhodnutím ČNB č. j. 2020/102700/CNB/570 ze dne 17.8.2020, které nabylo právní moci dne 20.8.2020 v roce 2020 emitoval 40 000 ks Dluhopisů s ISIN CZ0003526477 s úrokovou sazbou 6,5 % p.a. a splatností 20.8.2024, jichž bylo k datu vyhotovení Prospektu upsáno/prodáno 20 536ks ve jmenovité hodnotě 205 360 000Kč.

Emitent splácí úvěr ČSOB Leasingu, a.s., na osobní auto a úvěr Moneta Leasing, s.r.o., na pořízení serveru.

#### **Seznam jednotlivých úvěrů na vozy a pořízení serveru:**

Smlouva o úvěru č. 7891703 mezi ČSOB Leasing, a.s. a Masák & Partner Group, a.s. ze dne 20. 9. 2018 – předmět financování – osobní vůz, k 31.12.2020 zůstatek 115 tis.Kč, splatnost 20. 10. 2021

Úvěrová smlouva č. 9187300015 mezi Moneta Leasing, s.r.o. a Masák & Partner Group, a.s. ze dne 20. 12. 2018 – předmět financování – IT server a příslušenství – zůstatek ke dni 31. 12. 2020 275 tis.Kč, splatnost 20. 1. 2022

Emitent dále eviduje (i) úvěr poskytnutý ze strany NGP holding s.r.o. ve výši 20 mil. Kč s úrokovou mírou 15% p.a. splatný v listopadu 2021 a dále (ii) 17 krátkodobých úvěrů poskytnutých fyzickými osobami během roku 2021 v celkovém objemu 22 800 000 Kč mil. Kč s úrokovou mírou 12% p.a. a se splatností v lednu 2022.

Jak je rovněž uvedeno výše (kapitola 2.3), Emitent zajistil ze strany Raiffeisen – Leasing projektové financování pro projekty Zahrada snů, resp. Nad Šáreckým údolím. V této souvislosti Raiffeisen – Leasing poskytla Halie Property (Zahrada snů) úvěr ve výši 77,8 mil. Kč a Merea Property (Nad Šáreckým údolím) úvěr ve výši 34,7 mil. Kč. Splatnost obou úvěrů je 30. 9. 2022.

S výjimkou níže uvedeného není podíl v Emitentovi ani v žádné ze společností tvořících Skupinu jakkoliv zatížen k zajištění dluhů vůči třetím osobám a žádný majetek Emitenta ani společností tvořících Skupinu není jakkoliv zatížen k zajištění dluhů vůči třetím osobám.

Splnění dluhů ZWU Praha s.r.o. a splnění dluhů Prime Company s.r.o. z dluhopisových financování, které byly realizovány během roku 2017 a plně splaceny dne 19. 10. 2020 (dluhopisy emitované ZWU Praha s.r.o.) resp. dne 21. 2. 2021 (Prime Company s.r.o.) bylo ve prospěch vlastníků dluhopisů zajištěno zástavním právem zatěžujícím 100% podíl Emitenta v Prime Company s.r.o. Zástavní právo bylo zřízeno ve prospěch Salve Finance a.s., IČO 269 63 469, jakožto agenta pro zajištění. Tímto zajištěním nejsou žádným způsobem omezena práva Emitenta vyplývající z podílu (či související s ním) v ZWU Prah s.r.o. či v Prime Company s.r.o. S ohledem na úplné, řádné a včasné splacení dluhopisů emitovaných ZWU Praha s.r.o. a Prime Company s.r.o. v současné době zástavní právo nezajišťuje žádné pohledávky třetích osob a Emitent hodlá v nejbližší době rejstříkový soud požádat o výmaz tohoto zástavního práva.

#### **Zadlužení Emitenta ve skupině:**

Emitent evidoval k datu 31.12.2020 cizí zdroje (kromě emitovaných dluhopisů) v celkové výši 13 919 324 Kč ve formě půjčky z ekonomicky spjaté společnosti (Prime Build a.s.)

## 2.4 Údaje o trendech

### 2.4.1 Prohlášení o tom, že nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta a finanční výkonnosti Skupiny

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

Emitent dále prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Prospektu nedošlo k jakékoli významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

### 2.4.2 Informace o trendech

#### 2.4.2.1 Makroekonomické vlivy

V uplynulých letech zažila česká ekonomika velmi příznivé období, které bylo charakteristické silným ekonomickým růstem a s tím související velmi nízkou nezaměstnaností. Nízká míra nezaměstnanosti je pokračující i přes pandemii Covid-19. Vypjatá situace na trhu práce tlačila na růst mezd, kdy průměrná mzda vzrostla v prvním čtvrtletí roku 2021 o 3,2% oproti stejnému období roku 2020 a v současné době činí průměrná mzda 36 144 Kč.<sup>2</sup> Rostoucí poptávka po bytech byla v uplynulém období způsobena hlavně těmito faktory. Nicméně pandemie Covid-19 způsobila výrazný pokles ekonomické aktivity v první polovině roku 2020, který se projevil poklesem hrubého domácího produktu o -5,6 % za rok 2020. Dopady na zaměstnanost díky charakteru současné krize byly spíše marginální – míra nezaměstnanosti ve 4. čtvrtletí roku 2020 byla 3,0 %<sup>3</sup>. S postupujícím očkovaním proti Covid-19 v roce 2021 se očekává oživení ekonomické aktivity. Dle predikce Ministerstva financí ČR se pro rok 2021 očekává s růstem hrubého domácího produktu o 3,1 %, v roce 2022 o 3,7 %.<sup>4</sup>

Ve stavebnictví, navzdory příznivým číslům v letech 2009 a 2010, kdy co do kontribuce k tvorbě HDP se tyto roky s hodnotami přes 100 miliard držely poblíž historického maxima 105 miliard z roku 2008, stály za těmito čísly dotační programy a mnohé projekty se konaly jen díky zásadním slevám odrážejících se v nižších maržích. Poslední roky je situace odlišná, české stavebnictví zažilo růsty téměř 4 % ročně (2014 až 1Q 2020 v průměru 3,6 % meziročně<sup>5</sup>) a patří k těm výkonnějším v EU, jak je patrné i z posledních údajů, i když i zde je patrný nárůst spíše v cenách než množství. Stavební produkce byla však také zasažena pandemií Covid-19, což se v roce 2020 projevilo meziročním poklesem o 7,7 %. Omezení ve stavebnictví se projevila hlavně u pozemních staveb, kdy během roku docházelo k omezování provozu firem kvůli nedostatku pracovní síly, vážnoucí poptávky či administrativní nepřipravenosti staveb.<sup>6</sup>

Situaci na realitním trhu ovlivňuje též Česká národní banka (ČNB) opatřeními v rámci své makroobezřetnostní politiky, jelikož úvěry na bydlení pro obyvatelstvo tvoří většinu úvěrů domácností na trhu. ČNB přistoupila k regulaci hypotečního trhu a výše zadlužení obyvatel vydáním doporučení pro posuzování nových hypoték a stanovením limitů úvěrových ukazatelů,

<sup>2</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2021>

<sup>3</sup> [https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost\\_nezamestnanost\\_prace](https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost_nezamestnanost_prace)

<sup>4</sup> <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-duben-2021-41494>

<sup>5</sup> [https://www.czso.cz/csu/czso/sta\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/sta_cr)

<sup>6</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-prosinec-2020>

čímž je ovlivněna dostupnost hypoték. V reakci na dopad koronavirové pandemie na ekonomiku došlo 1.4.2020 k uvolnění těchto limitů, které se vzhledem k situaci zdály nadměrně přísné. Limit ukazatele LTV (výše hypotéky v poměru k hodnotě zastavované nemovitosti) se zvýšil z 80 % na 90 %, limit ukazatele DSTI (poměr celkové dluhové služby a čistého měsíčního příjmu žadatele o úvěr) se zvýšil ze 45 % na 50 %, limit ukazatele DTI (poměr výše dluhu a čistého příjmu žadatele o úvěr) se zrušil<sup>7</sup>. K dalšímu uvolňování limitů ČNB přistoupila 18.6.2020, kdy byl limit ukazatele DSTI zrušen kvůli nadbytečnosti vzhledem k přetrvávajícímu nadhodnocení cen bydlení.<sup>8</sup> Tímto krokem mohou být hypotéky pro některé žadatele dosažitelnější.

V souvislosti s koronavirovou pandemií ČNB také přijala stabilizační opatření, kdy v březnu 2020 dvakrát snížila úrokové sazby. Dvoutýdenní repo sazba tak klesla z 2,25 % na 1,00 %. V květnu 2020 ČNB přistoupila ke třetímu snížení a dvoutýdenní repo sazba byla po těchto rozhodnutích snížena až na 0,25 %. K těmto rozhodnutím ČNB dospěla vzhledem k očekávanému výraznému útlumu české ekonomiky a snížení inflace. Snížení sazeb měnověpolitických nástrojů a návazné snížení sazeb hypoték zapříčinil rekordní objemy poskytnutých hypoték. Dle Hypoindexu Fincentra byly v loňském roce poskytnuty hypotéky v objemu 254,023 miliard korun.<sup>9</sup> Růst objemu sjednávaných hypoték pokračoval i v prvních měsících roku 2021, nicméně je očekávané alespoň mírné ochlazení hypotečního trhu spojené s růstem úrokových sazeb hypoték a se zvýšením základní úrokové sazby stanovené ČNB. ČNB v červnu 2021 poprvé od začátku roku 2020 zvýšila dvoutýdenní repo sazbu na 0,50 %, v srpnu 2021 pak došlo ke zvýšení na 0,75 %.

#### 2.4.2.2 *Stavebnictví a bytová výstavba v roce 2020 a v 1 čtvrtletí 2021<sup>10</sup>*

Stavební produkce po třech silných růstových letech v roce 2020 klesla o 7,7 %. To bylo nejvíce za poslední dekádu. Klíčovou roli sehrálo pozemní stavitelství, jehož loňský útlum (o desetinu) byl nejvyšší v dostupné řadě po roce 2000.

Naopak výkon inženýrského stavitelství navzdory vyšší srovnávací základně loni klesl jen o 1 %. Projevil se pokračující růst veřejných investic do dopravní infrastruktury. Investiční transfery Státnímu fondu dopravní infrastruktury byly loni meziročně o 41 % vyšší, zrychloval rovněž příliv prostředků ze strukturálních fondů EU (+21 %, na 75,8 mld. korun).

Stavebnictví loni pomáhaly opravy a modernizace, neboť dále rostla hodnota stavebních povolení na změny dokončených staveb. Naproti tomu k útlumu došlo hlavně u nové výstavby, zejména nebytových budov. Ve srovnání s rokem 2019 došlo k poklesu u zahájených (-8,9 %) i dokončených bytů (-5,4 %).

Zahajovaná bytová výstavba uvádala hlavně ve druhé půli loňského roku, naopak tempo u dokončených bytů ke konci roku zrychlovalo.

<sup>7</sup><https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-uvolnuje-limity-uverovych-ukazatelu-pro-nove-hypoteky/>

<sup>8</sup><https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-castecne-uvolnuje-limity-na-hypoteky-snizuje-proticyklickou-kapitalovou-rezervu/>

<sup>9</sup><https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-prosinec-2020-sazby-prekvapive-dal-klesaji-objemy-lamou-rekordy/>

<sup>10</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-cerven-2020>

Počet zaměstnanců ve stavebnictví meziročně klesl o 2,0 %. To bylo více než za 4. čtvrtletí (-1,7 %) i celý loňský rok (-1,4 %). Lépe na tom byly velké firmy (častěji působící v inženýrském stavitelství), ty počet zaměstnanců na konci mírně navýšily.

Průměrná hrubá mzda zaměstnance ve stavebnictví vzrostla v prosinci meziročně o 5,2 % a za celý loňský rok o 3,5 % – tedy skoro o polovinu méně než v roce 2019, ale téměř dvojnásobně oproti průmyslu. Vedle mezd zvolnil také růst cen stavebních prací. Ty byly v prosinci meziročně vyšší o 3,0 %, což bylo nejméně za posledního dva a půl roku. Vedle hodnoty lidské práce se projevil i vývoj cen materiálových vstupů, jenž byl loni výrazně utlumený.

Stavební produkce v EU se od ledna do listopadu 2020 meziročně snížila o 5,3 %. Ve většině států kleslo hlouběji pozemní stavitelství než inženýrské. Útlum stavebnictví v Česku (-7,2 %) byl mírně vyšší než v zemích eurozóny (-6,1 %), ale slabší než např. v Maďarsku (-9,9 %), Slovensku (-12,6 %) či Francii (15,5 %) a Španělsku (-13,6 %). Stavebnictví nadále rostlo v Německu (+2,6 %). To bylo jednou z mála zemí (společně např. s Dánskem, Itálií či Nizozemskem), jejíž stavební produkce z listopadu již dosáhla předpandemické úrovně (z počátku roku 2020).<sup>11</sup>

Stavební produkce v 1. čtvrtletí 2021 byla reálně v porovnání se 4. čtvrtletím 2020 vyšší o 2,1 %. Meziročně produkce klesla o 6,1 %. Produkce pozemního stavitelství se meziročně snížila o 8,5 % (příspěvek -6,7 p. b.) a inženýrské stavitelství zaznamenalo meziroční růst o 3,2 % (příspěvek +0,6 p. b.).

Průměrný evidenční počet zaměstnanců ve stavebnictví se v 1. čtvrtletí 2021 meziročně snížil o 1,5 %. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda těchto zaměstnanců v 1. čtvrtletí 2021 meziročně vzrostla o 2,9 %.

Stavební podniky s 50 a více zaměstnanci v 1. čtvrtletí 2021 v tuzemsku uzavřely 14 974 stavebních zakázek a meziročně tento počet vzrostl o 15,9 %. Celková hodnota těchto zakázek se meziročně zvýšila o 29,9 % a činila 65,7 mld. Kč, na pozemním stavitelství 27,3 mld. Kč (růst o 13,9 %) a na inženýrském stavitelství 38,4 mld. Kč (růst o 44,3 %). Průměrná hodnota nově uzavřené stavební zakázky činila 4,4 mil. Kč a byla meziročně o 12,1 % vyšší. „Růst počtu i objemu nových stavebních zakázek byl zčásti ovlivněn nízkou základnou z 1. čtvrtletí roku 2020, kdy byla některá výběrová řízení z důvodu začínající epidemie dočasně pozastavena,“ říká Radek Matějka, ředitel odboru statistiky zemědělství a lesnictví, průmyslu, stavebnictví a energetiky.

Stavební úřady v 1. čtvrtletí 2021 vydaly 19 625 stavebních povolení, meziročně o 0,8 % více. Orientační hodnota těchto staveb činila 102,5 mld. Kč a ve srovnání se stejným obdobím roku 2020 vzrostla o 13,4 %.

Počet zahájených bytů v 1. čtvrtletí 2021 se meziročně se snížil o 7,5 % a činil 8 451 bytů. Počet zahájených bytů v rodinných domech klesl o 13,6 %, u bytů v bytových domech byl zaznamenán pokles o 2,5 %.

Počet dokončených bytů v 1. čtvrtletí 2021 meziročně vzrostl o 12,6 % a činil 9 047 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech rostl o 15,8 %, u bytových domů byl růst o 1,8 %.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> <https://www.businessinfo.cz/clanky/stavebnictvi-statisticky-prehled/>

<sup>12</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-brezen-2021>

### 2.4.2.3 Dopady pandemie COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy týkající se infekce COVID-19 (koronavirus) šířící se z Číny. V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí. Postupné odeznívání pandemie bude pozitivně přispívat k pozvolnému ekonomickému zotavení, což reflektuje také aktuální, optimistická, makroekonomická prognóza. Stále však nemůžeme opomenout jistá rizika, kterým současná globální ekonomika musí čelit. Jsou jimi například další mutace nemoci Covid-19, jejichž nekontrolované šíření potenciálně ohrožuje plné navracení se na předkrizovou úroveň hospodářství. Účinná očkovací látka a její rychlá distribuce však pomáhá tato rizika tlumit a pozitivně přispívá ke snižování volatility nejen na finančních trzích. Současnou, již poměrně klidnou situaci, reflektuje také kurz koruny vůči euru. Koruna – jakožto rizikové aktivum v posledních měsících výrazně posílila a v rámci středoevropského regionu výrazně vyčnívá nad konkurencí. Optimismus je patrný i na reálných makroekonomických datech, což nově potvrzuje také Český statistický úřad v odhadu vývoje ekonomiky za 1. čtvrtletí 2021. I přestože v meziročním srovnání český HDP očištěný o cenové vlivy a sezónnost nepatrně propadl, meziročně o 0,3 %, tento pokles byl výrazně menší, než jaký vrcholní představitelé měnové a fiskální politiky očekávali.<sup>13</sup> Dle odhadů analytiků se ekonomika na předkrizovou úroveň vrátí v první polovině roku 2022, což mimo jiné zvyšuje očekávání na mohutné zotavování se z covidové recese. Také tuzemská ekonomická důvěra se podle květnového konjunkturálního průzkumu z dílny Českého statistického úřadu zvýšila z dubnových 92,7 až na 99,7 bodů.<sup>14</sup> Zlepšení nastalo jak mezi podnikateli (z 94,8 na 99,1), tak i spotřebiteli (z 93,9 na 102,8). V podnikatelském sektoru narostl optimismus ve všech sledovaných odvětvích, tedy v průmyslu, stavebnictví, obchodu, a nejvíce pak mezi poskytovateli služeb (ČSÚ). Současně již také můžeme konstatovat, že díky vládním podpůrným programům nedošlo k žádnému výraznému nárůstu nezaměstnanosti. Ta se v ČR aktuálně pohybuje na úrovni 4,1 %, tedy výrazně pod celoevropským průměrem.<sup>15</sup> Na makroekonomické úrovni se tak v předchozích měsících potvrdila narůstající imunita ekonomiky vůči Covid-19. Na mikroúrovni pak můžeme hovořit o schopnosti firem a podniků adaptovat se na nestandardní tržní podmínky.

Protože se situace neustále vyvíjí, Emitent není v současné době schopen spolehlivě kvantifikovat potenciální dopady těchto událostí na Emitenta. ČNB ve své tiskové zprávě z 27. 5. 2021 uvádí, že ceny rezidenčních nemovitostí v loňském roce a v prvních měsících letošního roku rostly navzdory pandemii.<sup>16</sup> Jakýkoli negativní vliv, respektive ztráty, zahrne Emitent do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020. Rizika vyplývající z pandemie COVID-19, která jsou pro podnikatelské aktivity Emitenta relevantní, jsou uvedena v kapitole Rizikové faktory.

S ohledem na predominantní charakter podnikání Emitenta a Skupiny, tedy rezidenční výstavbu v luxusním a prémiovém segmentu nemovitostí, a rovněž na fázi realizaci stávajících projektů Emitenta a Skupiny (blíže k nim viz kapitola 2.2.1 výše), které jsou ve fázi přípravy realizace, Emitent ke dni tohoto Prospektu žádný negativní vliv pandemie COVID-19 nezaznamenal. Tato skutečnost je rovněž dána setrvačností, která je pro nemovitostní trh typická (výstavba i akvizice/prodeje jsou dlouhodobé, a tedy případný negativní vliv pandemie COVID-19 se na nemovitostním trhu může projevit až s časovým zpožděním). Díky zacílení na luxusní a prémiové bydlení a díky zacílení na movitou klientelu, jejíž investiční aktivita je do jisté míry proticyklická,

<sup>13</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/predbezny-odhad-hdp-1-ctvrtleti-2021>

<sup>14</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/konjunkturalni-pruzkum-brezen-2021>

<sup>15</sup> <https://www.mpsv.cz/mesicni>

<sup>16</sup> <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-ponechava-limity-na-hypoteky-beze-zmen-proticyklickou-kapitalovou-rezervu-zvysi-na-1-/>

Emitent nezaznamenal žádné podstatné snížení zájmu o jeho stávající projekty. Stejně tak Emitent očekává, že díky existujícímu podstatnému převisu poptávky po bydlení nad nabídkou v Praze, díky zdlouhavým povolovacím procesům a díky očekávanému trvajícím procesu urbanizace nebude vliv pandemie COVID-19 na poptávku citelný. I pokud by tento předpoklad neměl být zcela správný, budou dle Emitenta případné nižší tržby (nižší prodejní ceny) do určité míry kompenzovány nižšími realizačními náklady (zejména stavebními díky nižší poptávce po stavebních pracích).

Emitent zvážil potenciální dopady COVID-19 na své aktivity a podnikání a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Současně se Emitent zavazuje vyhotovit dodatek Prospektu v této souvislosti, tj. nastane-li jakákoli významná změna nebo vývoj, který by měl dopad na hodnocení Emitenta nebo Dluhopisů.

### **2.5 Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent k datu vydání tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

## **III. RIZIKOVÉ FAKTORY**

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik. Níže uvedená rizika jsou v každé kategorii seřazena dle významnosti od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „nízké“, „střední“, „vysoké“.

### **1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta a společnosti ve Skupině**

*Na Emitenta působí v souvislosti s jeho činností a se zápůjčkami a úvěry ve Skupině níže uvedená rizika realitního trhu a developerské činnosti:*

#### Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko vysoké)

Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na pražském realitním trhu či v případě chybného nacenění nemovitostí v Lokalitách hrozí, že společnost ve Skupině nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení úvěru nebo zápůjčky Emitenta. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. V případě, že nedojde k prodeji nemovitostí ve vlastnictví společností ve Skupině v plánovaném časovém horizontu v důsledku malé poptávky ze strany potenciálních kupujících, může dojít na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodloužení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části. Toto riziko se zvýší v případě, že dojde ke stagnaci či poklesu realitního trhu v segmentu rezidenčních nemovitostí v Lokalitách, ve kterých Emitent podniká.

#### Riziko související s umístěním nemovitostí (riziko vysoké)

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině správně neodhadne výnosový potenciál Lokalit, kde Emitent realizuje či plánuje realizovat rezidenční výstavbu, může být obtížné realizované nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta nebo společnosti ve Skupině. To znamená, že může dojít na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko pohybu cen nemovitostí (riziko vysoké)

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent a společnosti ve Skupině podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta nebo společností ve Skupině oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, bude mít tento pokles tržní ceny v okamžiku prodeje nemovitosti za nižší tržní cenu, než bylo plánováno, negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta nebo společností ve Skupině. To znamená, že může dojít na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko střední)

V případě výstavby nebo rozsáhlé rekonstrukce nemovitosti v plánovaných Lokalitách lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Příslušná projektová společnost ze skupiny má k datu Prospektu pravomocné územní a stavební povolení na realizaci projektu Zahrada snů Bohnice a projektu Nad Šáreckým údolím Lysolaje Rovněž projekt Oáza klidu Čimice již v rámci probíhající akvizice disponuje pravomocným územním rozhodnutím. Projekt Čimice je Skupinou nabýván na základě již uzavřené akviziční smlouvy od předchozího vlastníka se složenou zálohou na kupní cenu (ve výši 3,5 mil. Kč) ve fázi, kdy již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí. Toto rozhodnutí bylo napadeno třetí osobou správní žalobou. Riziko na emitenta je ovlivněno, jak výší minimální zálohy, tak podmínkami akviziční smlouvy. Vzhledem k tomu, že k realizaci kupní smlouvy dochází, až ve chvíli ukončení správního řízení, je riziko dopadů na Emitenta minimální. Dle našich informací je očekávaný termín dořešení sporu léto 2021.

Prodlení či nezískání platných povolení může zdržet, případně zcela zastavit plánovanou výstavbu v Lokalitách. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitostí, které plynou Emitentovi nebo společností ve Skupině. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko schopnosti získat odpovídající financování (riziko střední)

Skupina Emitenta může být na trhu neúspěšná s žádostí o poskytnutí financování za pro ni přijatelných podmínek. To platí i v případě neumístění Dluhopisů na finančním trhu. Nemožnost



získat potřebné financování pro plánovanou rezidenční výstavbu Emitenta a společností ve Skupině může vést k nutnosti financovat ji za méně výhodných podmínek (zejména ve vztahu k výši úrokové sazby), případně výstavbu kvůli nedostatku vlastních a externích finančních zdrojů vůbec nerealizovat. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení finančních nákladů (tj. nákladových úroků) v případě dražšího než plánovaného financování nebo ke snížení výnosů z provozní činnosti v případě nerealizace výstavby, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko realizace zajištění financování (riziko střední)

Pokud nebude Skupina Emitenta schopna splácet financování dle předchozího bodu, hrozí, že příslušná obchodní společnost patřící do Skupiny Emitenta bude nucena prodat projekt za účelem splacení svých dluhů z tohoto financování, případně že Emitent přestane být vlastníkem ve vztahu k podílu v příslušné obchodní společnosti patřící do Skupiny Emitenta, případně Emitent nenaplní podmínky pro nabytí příslušné Projektové společnosti za symbolickou cenu v rámci zajištěného nemovitostního leasingu. Nucená realizace zajištění ve formě nemovitostí v Lokalitych může vést k významnému snížení výnosů z plánované výstavby v Lokalitych. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

*Další rizika související s pandemií COVID-19, která jsou pro podnikatelské aktivity Emitenta relevantní:*

#### Dodavatelské riziko (riziko střední)

Opatření zavedená kvůli pandemii COVID-19 mohou mít vzhledem k oboru podnikání Emitenta nepříznivý dopad v podobě výpadku pracovní síly či dodávaného materiálu. U dodavatelů v podobě projektantů a architektů je vzhledem k jejich vysoké schopnosti přizpůsobit se situaci a relativně krátkému zpoždění z důvodu omezení práce orgánů veřejné moci toto riziko omezenější. S výpadkem pracovní síly se mohou ve větší míře potýkat dodavatelé v podobě stavebních firem, zejména firmy s vysokým podílem agenturních dělníků. S ohledem na stávající stav realizace projektů Emitenta (blíže k tomu viz kapitola 2.2.1) Emitent ke dni tohoto Prospektu materializaci tohoto rizika nijak nezaznamenal.

#### Odběratelské riziko (riziko střední)

Související očekává ekonomická krize může vést ke zmenšené schopnosti kupní síly vzhledem k omezení hypoték a k možnému poklesu tržních cen rezidenčních nemovitostí. Nejbližší plánovaný projekt Emitenta pro segment odběratelů standardního rezidenčního trhu bude na trhu realizován nejdříve v r. 2022/2023, přičemž nastavení projektů bude možné přizpůsobit aktuální situaci. Aktuálně jsou připraveny 2 projekty na prodej a zahájení výstavby pro vyšší socioekonomický segment, pro který je typická náchylnost v době recese / krize investovat do reálných aktiv.

#### Investorské riziko (riziko střední)

Nejistota vývoje hospodářské situace na straně investorů jak obecně, tak v jejich vlastním oboru, může zpomalit jednání. Oproti tomu působí snaha volné zdroje investovat do reálných konzervativních aktiv, což nemovitosti při správném výběru splňují.

*Na Emitenta působí v souvislosti se zápůjčkami a úvěry ve Skupině také níže uvedená rizika:*

Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině (riziko vysoké)

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost ze Skupiny, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů do nemovitostí. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Společnosti ve Skupině působí na realitním trhu a působí na ně zejména výše popsaná rizika vztahující se k investicím do nemovitostí. Schéma Skupiny a výčet společností ve Skupině je uveden v části II., kapitole 2.3 Organizační struktura tohoto Prospektu. Emitent tak bude podstupovat kreditní riziko společností ve Skupině a nepřímo čelit rizikům podnikání společností ve Skupině. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

Seznam aktuálních vnitropodnikových půjček:

Emitent poskytl půjčky v rámci skupiny společnosti Masák & Partner s.r.o. v celkové výši 19 650 429 Kč na projektové práce projektů Nad Šáreckým údolím Lysoleje, Zahrada snů Bohnice a Lofty Kolbenka.

Emitent poskytl půjčky v rámci skupiny společnosti Prime Company s.r.o. v celkové výši 67 114 776 Kč do projektů Nad Šáreckým údolím Lysoleje a Zahrada snů Bohnice.

Společnost Prime Build s.r.o. poskytla půjčku společnosti Masák & Partner Group, a.s. ve výši 13 919 324 Kč do projektů Nad Šáreckým údolím Lysoleje a Zahrada snů Bohnice.

*Na Emitenta působí níže uvedená **obecná rizika podnikání**:*

Riziko společnosti s krátkou historií (riziko vysoké)

Emitent působí na realitním trhu pouze krátce, společnost vznikla 16. 3. 2017. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít ku učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

Riziko konkurence (riziko vysoké)

Emitent a společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví v Lokalitách. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, např. při obdobné konkurenční nabídce nemovitostí v Lokalitách, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta

a společností ve Skupině, kterým Emitent půjčí finanční prostředky. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko ztráty klíčových osob (riziko vysoké)

Klíčová osoba Emitenta, tj. člen správní rady, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jeho činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitent věří, že je schopen udržet a motivovat tuto osobu, nicméně přesto tuto skutečnost není schopen zaručit. Případná ztráta této osoby by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta zejména tak, že bude ohrožena plánovaná výstavba nemovitostí v Lokalitách, o které má jednatel jako řídicí osoba klíčové informace. To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z provozní činnosti (tj. tržeb z prodeje výrobků a služeb) nebo ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

#### Riziko spojené s neschopností splácet dluhopisy z vlastních zdrojů (riziko vysoké)

Emitent bude kromě své činnosti poskytovat zápůjčky a úvěry ve Skupině. Emitent tak bude závislý na splácení těchto zápůjček úvěrovanými společnostmi.

Emitent v současné době nemá dostatek vlastních zdrojů na splacení Dluhopisů, které předpokládá vydat. Nebude-li Emitent schopen splatit Jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z dluhopisů, budou Vlastníci dluhopisů nuceni vymáhat splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání společností ve Skupině, je možné, že společnosti ve Skupině nebudou schopné splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nebude schopen dostát svým závazkům z Dluhopisů.

#### Riziko likvidity (riziko střední)

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů, např. vůči dodavatelům stavebních prací, v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení provozních nákladů (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplacením Diskontované hodnoty, Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Diskontované či Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

Ke konci roku 2020 Emitent evidoval krátkodobé závazky ve výši 8.865 tis. Kč. Výše oběžných aktiv činí 109.160 tis. Kč.

## **2. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy**

Jedná se o rizika spojená s Dluhopisy spočívající v tom, že investor do Dluhopisů by měl mít dostatečné znalosti a zkušenosti, aby byl schopen porozumět všem otázkám souvisejícím s koupí Dluhopisů tak, aby dokázal vyhodnotit všechny dostupné informace a adekvátně na ně reagovat,

provést ocenění Dluhopisů a nést rizika spjatá s jejich držením, která jsou blíže specifikována dále.

#### Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet Jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta s výjimkami popsány v tomto Prospektu. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po uspokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů.

#### Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované nebankovními emitenty mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

#### Dluhopisy jako nezajištěné dluhy (riziko střední)

Dluhopisy představují přímé, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta s výjimkou dluhů Emitenta vůči bankám a finančním institucím a těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení příslušného právního předpisu.

Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (ručitelem) ani zástavou věci nebo práva. Pohledávky plynoucí z dluhopisové emise jsou tedy závislé pouze na finanční situaci Emitenta.

#### Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky (riziko střední)

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. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům. Pohledávky plynoucí z dluhopisové emise nejsou pojištěny a jsou tedy závislé pouze na finanční situaci Emitenta.

#### Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem (riziko střední)

Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování (vyjma situací uvedených v části IV, kapitole 8.1(6)(ii) zapříčiňující předčasné splacení dluhopisů), existuje riziko, že přijme-li Emitent další dluhové financování, budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal. Emitent je v současné době financován především prostřednictvím cizích zdrojů, a proto je riziko přijetí dalšího dluhového financování u Emitenta reálné.

Emitent evidoval k datu 31.12.2020 celkové cizí zdroje (kromě emitovaných dluhopisů) ve výši 320 518 tis. Kč. 201 432 tis. Kč tvoří závazky z vydaných dluhopisů, 102 252 tis. Kč závazky k úvěrovým institucím vyplývající zejména z leasingového financování projektů Zahrada snů a Nad Šáreckým údolím.

#### Úrokové riziko (riziko střední)

Investor by si měl být vědom, že ceny Dluhopisů a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen Dluhopisů na trhu a naopak.

Vlastníka Dluhopisu s výnosem stanoveným rozdílem mezi Jmenovitou hodnotou (při předčasné splatnosti Diskontovanou hodnotou Dluhopisu) a Emisním kurzem tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu s výnosem stanoveným rozdílem mezi Jmenovitou hodnotou (při předčasné splatnosti Diskontovanou hodnotou Dluhopisu) a Emisním kurzem, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změní tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s výnosem stanoveným rozdílem mezi Jmenovitou hodnotou (při předčasné splatnosti Diskontovanou hodnotou Dluhopisu) a Emisním kurzem. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s výnosem stanoveným rozdílem mezi Jmenovitou hodnotou (při předčasné splatnosti Diskontovanou hodnotou Dluhopisu) a Emisním kurzem. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu s výnosem stanoveným rozdílem mezi Jmenovitou hodnotou (při předčasné splatnosti Diskontovanou hodnotou Dluhopisu) a Emisním kurzem na růst tržních úrokových měr.

#### Riziko inflace (riziko střední)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí výnos Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu je nízké z důvodu predikce průměrné míry inflace ve výši 2,5 % v roce 2021 a 2,3 % v roce 2022<sup>17</sup>, protože výnos z Dluhopisů stanovený rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem převyšuje očekávanou inflaci. Střední je však riziko snížení reálného výnosu, pokud bude inflace vyšší než očekávaná.

#### Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Emitent je oprávněn Dluhopisy či jejich část na základě svého rozhodnutí předčasně splatit. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů či jejich část předčasně splatit na základě vlastního rozhodnutí a k jakémukoliv datu, bude vlastník Dluhopisů takové emise vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. V tomto případě tedy investor čelí riziku, že zisky plynoucí z Dluhopisu, či obdržené finance za splacený Dluhopis, nebude na trhu schopen reinvestovat do aktiv se stejnou výnosností.

---

<sup>17</sup> <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2021/makroekonomicka-predikce-duben-2021-41494>

## IV. EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy jsou vydané Emitentem v celkové předpokládané Jmenovité hodnotě 400 000 000 Kč (čtyři sta milionů korun českých), s výnosem stanoveným rozdílem mezi Jmenovitou hodnotou (při předčasné splatnosti Diskontovaná hodnota Dluhopisu) a Emisním kurzem (dále jen „**Emise dluhopisů**“) a řídí se těmito emisními podmínkami cenných papírů (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností Masák & Partner Group, a.s. se sídlem Na baště sv. Ludmily 253/1, Hradčany, 160 00 Praha 6, IČ 059 26 505, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22310 (dále jen „**Emitent**“).

Vydání Emise dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 28.6.2020.

Pro účely veřejné nabídky byl vyhotoven Unijní prospekt pro růst Dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení**“).

Prospekt platný pro nabídku od 21. 8. 2020 do 20. 8. 2021 byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2020/102700/CNB/570 ze dne 17. 8. 2020, které nabylo právní moci dne 20. 8. 2020.

Prospekt pro nabídku od 21. 8. 2021 do 20. 8. 2022 byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2021/083520/CNB/570 ze dne 16. 8. 2021, které nabylo právní moci dne 18. 8. 2021. Prospekt má platnost do 17. 8. 2022 včetně. V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení 2017/1129 je Prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od pravomocného schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový Prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného Prospektu. Prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce [www.masak-partner.group](http://www.masak-partner.group).

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. ČNB nevykonává nad Emitentem dohled. ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, nebo Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením tohoto Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Dluhopisy se řídí těmito emisními podmínkami.

Činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením Jmenovité hodnoty či Diskontované hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat administrátor Emise, kterým je společnost CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže), způsobem popsáným níže v těchto Emisních podmínkách.

Určená provozovna je sídlo Administrátora, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Určená provozovna**“).

## 1. Obecná charakteristika Dluhopisů

### 1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh

Dluhopisy jsou vydávány jako podnikové zaknihované cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**Zaknihované dluhopisy**“), kterým byl přidělen ISIN CZ0003526477 .

Vedením záznamů o Dluhopisech je pověřena společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“).

Každý dluhopis má jmenovitou hodnotu 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je do výše 400 000 000 Kč (slovy: čtyři sta milionů korun českých) (dále jen „**Předpokládaná jmenovitá hodnota emise**“), tj. 40 000 Dluhopisů.

Měna Emise je koruna česká (Kč).

Emitent se zavazuje vyplatit Jmenovitou hodnotu, resp. při předčasné splatnosti Diskontovanou hodnotou k datu předčasné splatnosti výlučně v korunách českých.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

### 1.2 Vlastníci dluhopisů; převod Dluhopisů

#### 1.2.1 Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v zaknihované podobě je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené Centrálním depozitářem, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a takové skutečnosti a nabývací titul Emitentovi prokázat, zejména předložením originálů či ověřených kopií příslušných listin, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě zaknihovaných Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových zaknihovaných Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu

zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

### *1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů*

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

### *1.2.3 Oddělení práva na výnos*

Oddělení práva na výnos se vylučuje.

### *1.2.4 Dluh Emitenta*

Emitent se zavazuje splatit dlužné částky, zejména Emisní kurz Dluhopisu a Výnos způsobem a ve lhůtě stanovené v těchto Emisních podmínkách.

### *1.2.5 Rating*

Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta nebylo provedeno. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise dluhopisů tudíž nemá samostatný rating.

## **2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz, Kupní cena**

### **2.1 Datum emise; den konečné splatnosti; Lhůta pro upisování emise dluhopisů**

**Datum emise: 21.8.2020.**

**Den konečné splatnosti: 20.8.2024**

**Lhůta pro upisování:** od Data emise do 20. 8. 2021

K Datu emise mohou být všechny dluhopisy nebo část dluhopisů vydány na vlastní účet Emitenta (§ 15 Zákona o dluhopisech).

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování Emise dluhopisů uveřejní Emitent celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných dluhopisů tvořících danou emisi. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky.

### **2.2 Emisní kurz**

**Emisní kurz** k Datu emise činí 77,73 % Jmenovité hodnoty, emisní kurz po datu emise odpovídá Diskontované hodnotě Dluhopisu k datu podpisu Smlouvy o úpisu, její výpočet je uveden v bodě 2.3. Emisních podmínek. (obě definice dále jako „**Emisní kurz**“)

### **2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů**

Vydání Dluhopisů zajišťuje Emitent.



Emitent vydá všechny Dluhopisy nebo jejich část k Datu Emise na svůj majetkový účet za Emisní kurz, v souladu s ustanovením § 15 Zákona o dluhopisech.

Emitent uzavře s investory Dluhopisů smlouvu o upsání Dluhopisů, jejímž předmětem bude závazek Emitenta prodat a závazek potenciálních nabyvatelů koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve smlouvě o úpisu Dluhopisů (dále jen „**Smlouva o úpisu**“).

Pokud se Emitent a investor nedohodnou jinak, po uzavření Smlouvy o úpisu je investor povinen zaplatit příslušnou Kupní cenu Dluhopisů vzniklou jako násobek počtu upisovaných kusů a Emisního kurzu (dále jen „**Kupní cena**“) na Bankovní účet Emitenta (jak je definován níže), podle podmínek Smlouvy o úpisu, nejpozději do 5 pracovních dnů po podpisu této Smlouvy o úpisu, tento účet je veden u Administrátora, který vede pro Emitenta i majetkový účet, ze kterého se prodávané Dluhopisy převádějí investorům, bankovní spojení 128 826 733 /0300, nebo na jiný účet, který Emitent Investorovi předem sdělí (dále jen „**Bankovní účet**“). Administrátor má na tento účet přístup z hlediska kontroly a evidence transakcí a pohybů.

Po potvrzení Administrátora o zaplacení Kupní ceny investorem na Bankovní účet Emitent převede Dluhopisy vedené na jeho majetkovém účtu cenných papírů vedeném v příslušné evidenci investičních nástrojů k Datu emise na majetkový účet cenných papírů investora vedený v příslušné evidenci investičních nástrojů uvedené v Objednávce, a to do 15-ti pracovních dnů.

Pro účely nákupu dluhopisu po Datu emise (příkaz Emitenta k převodu Dluhopisů z účtu Emitenta na účet Vlastníka dluhopisů) a pro účel splacení Dluhopisu před Datem konečné splatnosti se zavádí pojem Diskontovaná hodnota (dluhopisu). Diskontovaná hodnota se vypočte jako Jmenovitá hodnota dluhopisu diskontovaná (odúročená) roční sazbou 6,50 %, kdy použité úročení počítá s ročním obdobím o délce 365 dní a pro necelou část ročního období se počítá se skutečným počtem dní v tomto období (konvence ACT/365).

Diskontovaná hodnota představuje také Emisní kurs zvýšený o narostlý Výnos (narostlou hodnotu) k danému dni výpočtu.

Vzorec:

$$DH = \frac{JH}{(1 + r)^{T/365}}$$

DH – Diskontovaná hodnota

JH – Jmenovitá hodnota dluhopisu

r – Diskontní sazba p.a. (6,50 % p.a.)

T – Skutečný počet dní (od data podpisu Smlouvy o úpisu nebo Smlouvy o koupi dluhopisu do Dne předčasné splatnosti nebo Dne konečné splatnosti)

Protože Dluhopisy budou vydány v zaknihované podobě, nebudou investorům doručovány žádné Dluhopisy v listinné podobě, ale bude jim doručeno (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) oznámení o jejich zaevidování na příslušném majetkovém účtu investora v evidenci vedené Centrálním depozitářem nebo v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře. Emitent nebo Administrátor doručí takové oznámení každému příslušnému investorovi bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Centrálním depozitáři, nejpozději však do 20 (dvaceti) pracovních dnů po takovém zaregistrování.

### 3. Status

Dluhopisy zakládají přímé, obecné nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou

navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkami popsány v Prospektu.

## 4. Výnos

### 4.1 Výnos, způsob úročení, výnosová období a vyplácení výnosu

Dluhopisy nebudou úročeny. Výnos z Dluhopisů je představován rozdílem mezi Jmenovitou hodnotou Dluhopisu (při předčasné splatnosti Diskontovaná hodnota Dluhopisu) a jeho Emisním kurzem. Diskontní sazba, kterou se diskontuje Jmenovitá hodnota, činí 6,5 % p.a. Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 20.8.2024 (pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů). Jestliže dlužná částka (Jmenovitá hodnota, Diskontovaná hodnota nebo její část) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena úrokem z prodlení ve výši 6,5 % p. a., a to až do dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou takové částky splaceny. Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením ustanovit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce vlastníků Dluhopisů. K datu vyhotovení Prospektu Dluhopisů nebyl společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ustanoven.

Způsob stanovení Diskontované hodnoty je v článku 2.3. Emisních podmínek.

Výnosové období počíná běžet dnem uzavření Smlouvy o úpisu a končí Dnem předčasné splatnosti nebo Dnem konečné splatnosti.

Výnos je vyplacen jednorázově ke Dni předčasné splatnosti nebo ke Dni konečné splatnosti za podmínek článku 5. těchto Emisních podmínek.

## 5. Splacení a odkoupení Dluhopisů

### 5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude celá Jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově do 15 dnů po Dni konečné splatnosti Dluhopisů, který je uveden v čl. 2.1 těchto Emisních podmínek (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“), a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a v souladu se Smlouvou s Administrátorem.

### 5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit všechny nebo jen některé Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením všem Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Předčasné splacení pouze části Dluhopisů je přípustné pouze na shodném poměrném základě ve vztahu ke všem vlastníků Dluhopisů nediskriminujícím způsobem. Poměrný základ se určí jako nominální hodnota všech Dluhopisů určených Emitentem k předčasnému splacení a nominální hodnoty všech Dluhopisů upsaných všemi vlastníky Dluhopisů. Předčasné splacení nemůže vést k částečnému splacení konkrétního, hraničního, Dluhopisu; v takovém případě je Emitent oprávněn počet předčasně splacených Dluhopisů zaokrouhlit ve vztahu k příslušnému vlastníkovu Dluhopisů na celé jednotky (jednotlivé Dluhopisy) směrem dolů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů musí obsahovat určení dne, k němuž se Dluhopisy stanou předčasně splatnými (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a musí být oznámeno příslušným Vlastníkům dluhopisů způsobem pro oznamování dle těchto Emisních podmínek, alespoň 30 dnů před takovým Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k předčasnému splacení všech či jen některých Dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti emise či její části, budou příslušné Dluhopisy Emitentem splaceny v doposud nesplacené části Diskontované hodnoty Dluhopisů jednorázově do 15 dnů po Dni předčasné splatnosti Dluhopisů.

### **5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů**

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů s výjimkou dle článku 8. těchto Emisních podmínek.

### **5.4 Odkoupení Dluhopisů**

Emitent je oprávněn Dluhopisy za podmínek níže uvedených kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za dohodnutou cenu.

Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná osoba, ani Emitent, nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy odkupovat.

### **5.5 Zrušení Dluhopisů odkoupených Emitentem**

Dluhopisy odkoupené, nebo jinak nabyté Emitentem zanikají pouze tehdy, pokud tak Emitent sám rozhodne. Emitent je rovněž oprávněn držet Dluhopisy ve svém majetku či je znovu prodat. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle první věty tohoto odstavce, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem v okamžiku jejich splatnosti.

### **5.6 Domněnka splacení**

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku Jmenovité hodnoty Dluhopisů, pak budou tyto dluhy pro účely článku 5. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

### **5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora**

S prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem splacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty dluhopisů, není Emitent oprávněn disponovat a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije výlučně k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

## 6. Platby

### 6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet všechny platby v souvislosti s Dluhopisy výlučně v měně, ve které je denominována Jmenovitá hodnota Dluhopisů. Diskontovaná hodnota Dluhopisů bude vyplácena Vlastníkům dluhopisů a Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

### 6.2 Den Výplaty

Výplata Výnosu a splacení Emisního kurzu Dluhopisů bude provedena k datu uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“).

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. Pro odstranění pochybností platí, že dojde-li podle předchozí věty k posunu výplaty na nejbližší následující Pracovní den, k posunu příslušného Rozhodného dne nedochází.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních plateb v korunách českých.

### 6.3 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí Jmenovitou hodnotu či Diskontovanou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou evidovány jako Vlastníci dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem, a to až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ nebo „**Rozhodný den na splacení diskontované hodnoty ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Rozhodný den**“ znamená den odpovídající Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení Jmenovité hodnoty ani Diskontované hodnoty se Den konečné splatnosti dluhopisů ani Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

### 6.4 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, případně na účet vedený v některé ze zemí Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska a Monaka.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené

provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší jednoho měsíce (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „Instrukce“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) 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 smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor 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 Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle prvního odstavce tohoto článku, a pokud je v příslušný Den konečné splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky. Výplata bude provedena pátý Pracovní den poté, co Administrátor obdrží řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.

Emitent ani Administrátor, nejsou odpovědni 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 nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor 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.

## **7. ZDANĚNÍ**

### **7.1 Obecně**

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 splacení Diskontované resp. Jmenovité hodnoty). 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.

Emitent upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy České republiky jakožto země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Z tohoto důvodu musí potenciální investoři do Dluhopisů před investicí do Dluhopisů zvážit veškeré své daňové a jiné podobné povinnosti související s investicí do Dluhopisů.

### **7.2 Zdanění v České republice**

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

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

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).

### **7.3 Úrokový příjem**

Úrokový příjem (tj. rozdíl mezi Emitentem vyplacenou Jmenovitou hodnotou Dluhopisu nebo Diskontovanou hodnotou a emisní cenou určenou na základě Emisního kurzu při vydání Dluhopisu) plynoucí z Dluhopisů fyzické osobě, která je českým daňovým residentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým residentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2021). Tento režim zdanění se uplatní i na příjem plynoucí z předčasného zpětného odkupu Dluhopisů Emitentem a z předčasného splacení; místo Emitentem vyplacené jmenovité hodnoty Dluhopisu se použije cena zpětného odkupu, tj. základem daně bude rozdíl mezi cenou zpětného odkupu a emisním kurzem při vydání Dluhopisu. Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice.

Úrokový příjem (tj. rozdíl mezi Emitentem vyplacenou Jmenovitou hodnotou Dluhopisu nebo Diskontovanou hodnotou a emisní cenou určenou na základě Emisního kurzu při vydání Dluhopisu) plynoucí z Dluhopisů 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 2021).

Úrokový příjem (tj. rozdíl mezi Emitentem vyplacenou Jmenovitou hodnotou Dluhopisu nebo Diskontovanou hodnotou a emisní cenou určenou na základě Emisního kurzu při vydání Dluhopisu) vyplácený fyzické nebo právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy 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 2021). Tento režim zdanění se uplatní i na příjem plynoucí z předčasného zpětného odkupu Dluhopisů Emitentem a z předčasného splacení; místo Emitentem vyplacené jmenovité hodnoty Dluhopisu se použije cena zpětného odkupu (tj. základem daně bude rozdíl mezi cenou zpětného odkupu a emisním kurzem při vydání Dluhopisu).

Výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice, ledaže se příjemce úrokového příjmu, který není českým daňovým rezidentem, rozhodne zahrnout příjem do českého 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.

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 dvojímu zdanění je podmíněn doložením aktuálního potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku a případně dalších potřebných dokumentů podle platné daňové legislativy a ustálené praxe. Plátce úroků nebo platební zprostředkovatel 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.) mohou mít při splněných stanovených podmínkách nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Nárok na toto osvobození musí doložit plátcí úroku v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

## 7.4 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 2021).

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 z příjmů. 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. Pro daňový režim předčasného zpětného odkupu Dluhopisů Emitentem viz článek 7.3 těchto Emisních podmínek.

Pokud poplatník daně z příjmů fyzických osob obdrží příjem, který je od daně z příjmů fyzických osob osvobozen a je vyšší než 5 000 000 Kč, je povinen oznámit správci daně tuto skutečnost do konce lhůty pro podání daňového přiznání za zdaňovací období, ve kterém příjem obdržel. V oznámení poplatník uvede (i) výši osvobozeného příjmu, (ii) popis okolností nabytí tohoto příjmu, (iii) datum, kdy tento příjem vznikl. Pokud poplatník nesplní svoji oznamovací povinnost v zákonné lhůtě, vystavuje se riziku pokuty až do výše 15 % z částky neoznámeného příjmu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2021). U základního investičního fondu je sazba 5 % v roce 2021; 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 2020. 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, představují příjem ze zdrojů na území České republiky a jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2021), 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.

## **8. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů**

Pokud dojde ke kterékoli z následujících skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností jako „**Případ neplnění závazků**“), pak může Vlastník dluhopisů písemným oznámením doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny požádat ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům o předčasné splacení Diskontované hodnoty Dluhopisů („**Oznámení o předčasném splacení**“) a Emitent je povinen takové Dluhopisy splatit v souladu s čl. 8.2 těchto Emisních podmínek.

### **8.1 Případy neplnění závazků**

#### **(1) Porušení jiných závazků**

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj závazek odlišný od případů pod body (2) až (6) tohoto článku v souvislosti s Dluhopisy podle těchto Emisních podmínek podstatným způsobem a takové podstatné porušení zůstane nenapraveno déle než 40 (čtyřicet) dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny. Podstatným porušením se pro účely tohoto bodu rozumí takové porušení závazku, které znemožňuje Emitentovi platit dluhy z Dluhopisů nebo jeho schopnost platit dluhy z Dluhopisů významně snižuje; nebo

#### **(2) Platební neschopnost**

(i) Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo (ii) insolvenční návrh podle bodu (i) je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo (iii) soud vydá rozhodnutí o úpadku na základě insolvenčního návrhu věřitele Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky); nebo

#### **(3) Likvidace**

Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo

#### **(4) Výkon rozhodnutí**

Je zahájeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymožení pohledávky ve výši přesahující částku 50 000 000 Kč (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno či přerušeno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do čtyř (4) měsíců po jeho zahájení; nebo

#### **(5) Realizace zajištění**

Jakýkoliv věřitel zahájí realizaci zajištění poskytnutého Emitentem za závazky Emitenta k vymožení pohledávky ve výši přesahující částku 50 000 000 Kč (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a příslušné řízení o realizaci zajištění nebude zastaveno či přerušeno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do čtyř (4) měsíců po jeho zahájení. Pro odstranění pochybností se tento bod neuplatní na zajištění, které jsou Emitent a/nebo jeho Dceřiné společnosti oprávněni zřídit v souladu s těmito Emisními podmínkami; nebo

(6) Dojde k porušení některého z následujících ujednání

(i) Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů nezřídí žádné Zajištění jakýchkoliv dluhů Emitenta, které by zcela nebo z části omezilo práva Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajištění Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů zajištěny způsobem schváleným usnesením Schůze.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoliv Zajištění (současné nebo budoucí):

- a) zřízené k podílům v osobě Emitenta, a dále k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta v jakékoliv společnosti ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti, stejně jako k dalšímu majetku Emitenta, společností ze Skupiny i Dceřiných společností, zřízené jako zajištění jakéhokoliv dluhového financování (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů) poskytnutého institucí poskytující finanční služby (bankovní instituce) či jiným věřitelem Emitentovi či jakékoliv společnosti ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti;
- b) váznoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo společnosti ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem, respektive společností ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti, k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů (pro vyloučení pochybností s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely);
- c) vyplývající ze smluvních ujednání, včetně budoucích závazků ke zřízení Zajištění, Emitenta nebo jakékoliv jeho společnosti ze Skupiny včetně Dceřiné společnosti existující k Datu emise, včetně Zajištění souvisejícího s jakýmkoliv refinancováním dluhů existujících k Datu emise zajišťovaných Emitentem nebo jakoukoli jeho společností ze Skupiny včetně Dceřiných společností;
- d) váznoucí na majetku Emitenta, společnosti ze Skupiny nebo Dceřiné společnosti nebo na podílech v Emitentovi k Datu Emise;
- e) váznoucí na majetku v době jeho nabytí Emitentem, společností ze Skupiny nebo Dceřinou společností;
- f) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

(ii) Omezení finančního zadlužení Emitenta

Emitent neučiní jakékoliv jednání, které by přímo nebo nepřímo vedlo ke zvýšení Čisté finanční zadluženosti Emitenta v daném kalendářním roce, pokud by v důsledku uzavření takového

transakce (a) Ukazatel čisté finanční zadluženosti překročil 80 % nebo (b) nastal Příklad porušení povinnosti.

### (iii) Omezení výplat

Emitent:

- a) nenavrhne na valné hromadě Emitenta usnesení o výplatě ani nevyplatí svým akcionářům jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úroku z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty svým akcionářům ani nerozdělí nebo nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty svým akcionářům.
- b) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením jakýchkoliv svých dluhů vůči osobám ovládajícím Emitenta (včetně platby úroků).

Omezení nadefinovaná v tomto článku se nevztahují na výplaty do celkové souhrnné výše 2 mil. Kč za každých 12 měsíců doby existence Dluhopisu.

### (iv) Omezení přeměn

Emitent se nezúčastní žádné fúze, sloučení, rozdělení ani jiné přeměny a neuskuteční změnu své právní formy, ledaže by taková fúze, sloučení, rozdělení, přeměna nebo změna právní formy:

- (a) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.
- (b) nevedla ke změně koncového vlastnictví v rozsahu převyšujícím 10 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, a to po dobu do Data splatnosti emise. Toto ustanovení neplatí pro
  - a) změny vlastnických podílů mezi stávajícími akcionáři;
  - b) změny vlastnických podílů zahrnující právnické osoby ovládané stávajícími akcionáři.

Emitent neprovede změny struktury Skupiny prostřednictvím subjektů ze zemí, se kterými není dohoda o právní pomoci a které neposkytují údaje o vlastnictví.

V případě přeměn společnosti má Emitent povinnost o plánované přeměně předem informovat na svých webových stránkách v sekci určené pro informace o emisí.

Pro odstranění pochybností se případně podřízené Emitenta zák. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění, jakožto osoby, která je podřízena tomuto zákonu a navazujícím právním předpisům, nepovažuje za přeměnu.

### (v) Omezení převodu aktiv

Emitent se zavazuje, že, ať už v rámci jedné nebo více transakcí, neprodá, nedaruje ani jinak nezíská, nepronajme či nepropachtuje své:

- a) Peněžité i nepeněžité pohledávky za Dceřinými společnostmi třetí osobě mimo Skupinu za jiných než tržních podmínek v daném místě a čase
- b) Majetkovou účast (obchodní podíl apod.) v Dceřiných společnostech třetí osobě mimo Skupinu za jiných než tržních podmínek v daném místě a čase
- c) Vlastnické právo k jakékoliv nemovité věci nacházející se ve vlastnictví Emitenta třetí osobě mimo Skupinu za jiných než tržních podmínek v daném místě a čase.

Tento článek se uplatní rovněž na vyčlenění jakéhokoliv aktiva dle bodů a) až c) do svěřenského fondu. Tento článek se naopak neuplatní v případě, že by jakákoliv transakce dle bodů a) až c)

představovala Zajištění (např. zajišťovací převod práva), jehož zřízení je v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Definice pojmů.

Pro účely tohoto článku 8:

- Čistá finanční zadluženost je vypočtena ze součtu jednotlivých účetních skupin z finančních výkazů Emitenta a všech jeho Dceřiných společností a je výsledkem následujícího výpočtu:  
Dlouhodobé půjčky a úvěry + Krátkodobé půjčky a úvěry – Peníze a peněžní ekvivalenty. (také jen „**Čistá finanční zadluženost**“) s tím, že pasiva vznikající vydáním a upsáním Dluhopisů se stanovují jako emisní kurz Dluhopisů ke Dni emise.  
Do dlouhodobých půjček a úvěrů a krátkodobých půjček a úvěrů nebudou zohledněny jakékoliv půjčky a úvěry v rámci Skupiny (jak je definováno v bodě 2.3.1, kapitoly ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA tohoto Prospektu).
- Ukazatel čisté finanční zadluženosti znamená, k rozhodnému datu, poměr (a) Čisté finanční zadluženosti k (b) hodnotě celkových aktiv zjištěných prostým součtem aktiv Emitenta a všech Dceřiných společností Emitenta (také jen „**Ukazatel čisté finanční zadluženosti**“), přičemž do výpočtu celkových aktiv budou zohledněny znalecké posudky na přecenění jednotlivých aktiv (zejména pro nemovitosti zohledňující již vyložené investiční a projektové náklady včetně soft-costs, které zhodnocují nebo v budoucnu zhodnotí takové nemovitosti, na bázi reziduální hodnoty) k datu ukončení účetního období jednotlivých dceřiných společností. Ukazatel čisté finanční zadluženosti se vypočítá z posledních dostupných údajů o Čisté finanční zadluženosti a aktivech Emitenta a Dceřiných společností Emitenta, minimálně však jednou ročně.
- Dceřiná společnost znamená jakoukoliv osobu, v níž má Emitent přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami Emitenta v souladu s českými účetními standardy (také jen „**Dceřiná společnost**“).
- Zajištění znamená zástavní právo, včetně zástavního práva k nemovitým věcem, podílům ve společnostech, či pohledávkám, zákaz zcizení, zákaz zatížení či zadržovací právo nebo jakoukoliv dohodu nebo závazek vedoucí ke vzniku výše uvedeného (dále jen „**Zajištění**“).

## 8.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů dle článku 8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi do Určené provozovny (je-li určena) příslušné a důvodné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

### 8.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být příslušným Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů, bude-li ze strany ostatních Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi uplatněno.

### 8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6 těchto Emisních podmínek.

## 9. Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím deseti let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.

## 10. Administrátor

### 10.1 Administrátor

#### 10.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů bude zajišťovat společnost CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů způsobem popsáným v tomto prospektu.

Určenou provozovnou Administrátora (také jen „**Určená provozovna**“) je Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

#### 10.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

Dojde-li ke změně Administrátora nebo Určené provozovny, zpřístupní Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny a Administrátora a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Takováto změna bude provedena pouze za předpokladu, že se změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků Dluhopisů.

Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty patnácti kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než třicet kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti třicátým dnem po takovém Dni výplaty.

Změny předpokládané tímto článkem nesmějí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. V případě změny, která se týká postavení či zájmů Vlastníků dluhopisů bude o takovéto změně rozhodovat Schůze vlastníků.

## **10.2 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů**

Administrátor jedná v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem.

## **11. Změny a vzdání se nároků**

Emitent a Administrátor se mohou bez souhlasu Vlastníků dluhopisů dohodnout na (i) jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem, pokud jde výlučně o změnu formální, vedlejší nebo technické povahy, je-li provedena k opravě zřejmého omylu nebo je vyžadována platnou právní úpravou a (ii) jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem, které se netýká postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

## **12. Oznámení a zveřejňování dokumentů**

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, [www.masak-partner.group](http://www.masak-partner.group) v části, v níž Emitent uveřejňuje informace o jím vydávaných Dluhopisech.

Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno datovou schránkou Emitentovi či písemně na adresu Určené provozovny s tím, že za písemnou formu nebude považováno podání učiněné elektronicky či jiným způsobem dle § 562 odst. 1 občanského zákoníku (s výjimkou výše uvedeného podání datovou schránkou):

**Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, Česká republika (dále jen „adresa Určené provozovny Administrátora“)**

nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáním v tomto článku.

Na webových stránkách Emitenta, [www.masak-partner.group](http://www.masak-partner.group) v sekci dluhopisy, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

## 13. Schůze Vlastníků dluhopisů

### 13.1 Působnost a svolání Schůze

#### 13.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent může svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat Schůzi pouze v případech uvedených níže v článku 13.1.2 těchto Emisních podmínek. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz článek 13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi a Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence emise Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi (Administrátorovi) zálohu na náklady související s jeho službami, a službami jeho profesních poradců, ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání a konání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu na základě jeho/jejich žádosti přiměřenou součinnost.

#### 13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě Změn zásadní povahy. Schůzi vlastníků je oprávněn svolat též vlastník dluhopisu, jde-li o případ, kdy emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě Změny zásadní povahy. Probíhá-li podle právního předpisu členského státu reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, Emitent nemusí Schůzi svolat.

#### 13.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny Administrátora nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta, (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN (bylo-li přiděleno), (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. a ne později než v 16.00 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. 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.

## **13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**

### *13.2.1 Rozhodný den pro účast*

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“) pouze ten Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře ke konci sedmého dne předcházejícího den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na Schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prvé uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě věrohodné pro Emitenta (Administrátora). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

### *13.2.2 Hlasovací právo*

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem zrušeny ve smyslu těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, 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 schopna se usnášet.

### *13.2.3 Účast dalších osob na Schůzi*

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

## **13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### *13.3.1 Usnášeníschopnost*

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do patnácti dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na



podmínky uvedené v první větě tohoto článku 13.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### *13.3.2 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.

### *13.3.3 Společný zástupce*

K datu Prospektu není ustanoven společný zástupce ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech. Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce podle ustanovení § 24, odst. 1 Zákona o dluhopisech (dále jen „**Společný zástupce**“). Takového Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. V případě ustanovení Společného zástupce budou smlouvy upravující tuto formu zastoupení zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.masak-partner.group](http://www.masak-partner.group).

V případě ustanovení je společný zástupce v souladu s § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- (a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, (b) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- (c) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy.

Při výkonu oprávnění podle bodů a) až c) předchozího odstavce se na společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy společný zástupce, nemohou Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků dluhopisů rozhodnout o změně v osobě společného zástupce.

Rozhodne-li Schůze o jmenování nebo o změně Společného zástupce, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Rozhodnutí Schůze musí obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako Společného zástupce. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise dluhopisů.

Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména jednat kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami nebo písemnou smlouvou uzavřenou s Emitentem.

#### 13.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K usnesení, jímž se (i) schvaluje Změna zásadní povahy nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

#### 13.3.5 Odročení Schůze

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost Vlastníka dluhopisů nebo Vlastníků dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

### 13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

#### 13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu usnesení Schůze nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení příslušné Schůze na webových stránkách Emitenta [www.masak-partner.group](http://www.masak-partner.group) požadovat vyplacení (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezczizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12. těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet dní po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala některou ze Změn zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze s některou z těchto Změn zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

#### 13.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti podle článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek, je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem nebo osobami, oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 těchto Emisních podmínek.

### **13.5 Zázpis z jednání**

O jednání Schůze požizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze zázpis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zázpis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě třiceti dnů ode dne konání Schůze rovněž Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen do třiceti dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit sám nebo prostřednictvím Administrátora všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky.

Zázpis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Ustanovení článku 13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zázpisů tím není dotčeno.

### **14. Rozhodné právo, jazyk, spory**

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a těchto Emisních podmínek nebo s nimi související budou řešeny místně příslušným soudem.

## **V. PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ**

Emitent vydal Emisi dluhopisů, přičemž celková Jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů nesmí k žádnému okamžiku překročit 400 000 000 Kč. Na základě čl. 2.1 Emisních podmínek Emitent vydal všechny Dluhopisy na svůj majetkový účet, z něhož jsou následně Dluhopisy prodávány investorům.

K datu vyhotovení Prospektu bylo v rámci unijního prospektu pro růst schváleného rozhodnutím ČNB č. j. 2020/102700/CNB/570 ze dne 17. 8. 2020, které nabylo právní moci dne 20.8.2020, upsáno/prodáno 20 536 kusů Dluhopisů. Na základě tohoto Prospektu jsou nabízeny zbylé dosud neprodané Dluhopisy v počtu 19 464 kusů, a to od 21. 8. 2021 do 20. 8. 2022.

Dluhopisy budou nabízeny ke koupi v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v dané zemi.

Dluhopisy budou nabízeny formou sekundární nabídky po Datu emise.

Tento Prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými řádně uveřejněnými dodatky Prospektu schválenými ČNB, opravňují Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky.

Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení. ČNB při jeho schvalování neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením prospektu

negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a Jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky a v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované (zejména retailové) investory.

Dluhopisy budou přímo nabídnuty Emitentem potenciálním investorům, a to i za použití prostředků komunikace na dálku. Emitent může využívat služeb Zprostředkovatelů, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy a budou zasílat jejich kontaktní údaje a objednávky Administrátorovi. Seznam zprostředkovatelů, kteří se zavážou k umístování Emise, bude uveden na stránkách emitenta [www.masak-partner.group/dluhopisy](http://www.masak-partner.group/dluhopisy).

K datu tohoto Prospektu Emitent využívá služeb obchodníka s cennými papíry CYRRUS, a.s., IČO 639 07 020, který dále využívá služeb investičních zprostředkovatelů, zejména Salve Finance, a.s., IČO 269 63 469, Broker Pool a.s., IČO 277 47 433, a Freedom Financial Services, s.r.o., IČO 027 97 933.

Dluhopisy jsou vydané v zaknihované podobě a byly všechny vydány na majetkový účet Emitenta v Centrálním depozitáři. V případě prodeje Dluhopisů uzavře Emitent s investorem Smlouvu o koupi. Předmětem Smlouvy o koupi bude závazek Emitenta prodat a závazek potenciálních nabyvatelů koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve Smlouvě o koupi. To proběhne na základě příkazu Emitenta k převodu Dluhopisů z majetkového účtu Emitenta na majetkový účet investora v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, resp. v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře podle Smlouvy o koupi.

V České republice budou Dluhopisy nabízeny a prodávány ve formě veřejné nabídky. Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci Emise dluhopisů může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn v souladu s Nařízením.

Detailní podmínky nabídky, podmínek koupě, metody a lhůty pro splacení a připsání Dluhopisů jsou uvedeny dále v tomto oddílu Prospektu.

Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané nabídkou Dluhopisů budou použity k následujícím účelům, přičemž Emitent nemá stanoveny priority použití výnosů z nabídky Dluhopisů:

- Pořízení a realizace nových projektů, budov či pozemků a/nebo investice do stávajících projektů a jejich realizace (například Zahrada snů Bohnice, Nad Šáreckým údolím Lysolaje)
- Doplnění kapitálu Skupiny pro snazší získání bankovního a/nebo jiného seniorního financování dalších projektů

Emitent předpokládá, že celkové náklady nabídky Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s nabídkou Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 17 067 000 Kč. Čistý celkový výtěžek nabídky by byl v takovém případě 143 732 283 Kč. Čistý celkový výtěžek je spočítán jako diskontovaná hodnota nabízených dluhopisů k datu prospektu násobená jejich počtem a snižená o odhadované náklady nabídky. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů. Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk investora, byť jen

částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Na rozšiřování tohoto Prospektu a nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů se vztahují určitá omezení. Investoři či nabyvatelé Dluhopisů a všechny další osoby, jimž se tento Prospekt dostane do dispozice v České republice či v jiném státě, jsou povinni dodržovat příslušná zákonná omezení pro nabídku a distribuci platné pro daný stát.

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.

Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

## 1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů

- |            |                                       |   |
|------------|---------------------------------------|---|
| <b>1.1</b> | <b>Podmínky platné pro nabídku</b>    | Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v tomto Prospektu.   |
| <b>1.2</b> | <b>Celkový veřejně nabízený objem</b> | 194 640 000 Kč<br>Veřejná nabídka dle Prospektu se vztahuje na neupsanou/neprodanou část Dluhopisů dle unijního prospektu pro růst schváleného rozhodnutím ČNB č. j. 2020/102700/CNB/570 ze dne 17.8.2020, které nabylo právní moci dne 20.8.2020, a v rámci jehož veřejné nabídky se upsalo/prodalo 20 536kusů Dluhopisů.  |
| <b>1.3</b> | <b>Lhůta veřejné nabídky</b>          | Veřejná nabídka bude probíhat od 21. 8. 2021 do 20. 8. 2022. Prospekt je platný po dobu 12 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Prospektu, který je uveden v části II., čl. 1.5 Schválení Prospektu, tj. od 18. 8. 2021 do 17. 8. 2022.   |
|            | <b>Popis postupu pro žádost</b>       | Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem (nebo Administrátorem) a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. Emitent může využívat také služeb Zprostředkovatelů. Jejich role bude spočívat v tom, že budou Emitentovi předávat kontakt ve vztahu k potenciálním zájemcům o koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě (přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem Smlouvy o koupi. Smlouva o koupi bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta (nebo Administrátora) a investora, nebo distančním způsobem. Emitent je u fyzických osob oprávněn vyžadovat předložení občanského průkazu či jiného dokladu k ověření totožnosti. U právnických osob |

provede Emitent identifikaci dle veřejného obchodního rejstříku. V případě, že údaje v obchodním rejstříku nekorespondují s údaji uvedenými ve Smlouvě o koupi, je oprávněn vyžadovat další doklady k prokázání správnosti údajů.

**1.4 Možnost snížení  
upisovaných částek**

Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k prodeji více Dluhopisů, než je celkový nabízený objem Dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, prodatý objem krátit za účelem dodržení celkového nabízeného objemu Dluhopisů. Krácení se provede tím způsobem, že sníží počet jím prodaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu Dluhopisů (tzn. počtu prodaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu prodaných Dluhopisů byl u všech investorů stejný s tím, že výsledný počet prodaných Dluhopisů se u každého investora zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

**1.5 Minimální a maximální  
částka žádosti o koupi**

Minimální Jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 10 000 Kč, tj. jeden Dluhopis. Maximální celková Jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou Jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

**1.6 Metoda a lhůty pro  
splacení cenných papírů  
a pro jejich doručení**

Kupní cena bude splacena bezhotovostním způsobem na účet Administrátora uvedený ve Smlouvě o koupi do 10 pracovních dnů od podpisu smlouvy.

Dluhopisy budou převedeny z majetkového účtu Emitenta na majetkový účet investora v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, resp. v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře podle Smlouvy o koupi, a to do 10 dnů od zaplacení Kupní ceny investorem na účet Administrátora.

Protože Dluhopisy budou vydány v zaknihované podobě, nebudou investorům doručovány žádné Dluhopisy v listinné podobě, ale bude jim doručeno (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) oznámení o jejich zaevidování na příslušném majetkovém účtu investora v evidenci vedené Centrálním depozitářem nebo v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře. Administrátor doručí takové oznámení každému příslušnému investorovi bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Centrálním

depozitáři, nejpozději do 20 (dvaceti) pracovních dnů po takovém zaevidování.

Dluhopisy byly všechny vydány najednou na účet Emitenta.

**1.7 Zveřejnění výsledků nabídky** Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta [www.masak-partner.group/dluhopisy](http://www.masak-partner.group/dluhopisy).

**1.8 Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy** S upisovacími právy nelze obchodovat.

## **2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů**

**2.1 Kategorie potenciálních investorů** Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.

## **3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům**

**3.1 Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům** Žadateli bude oznámena celková konečná Jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Centrálním depozitáři, nejpozději do 20 (dvaceti) pracovních dnů po takovém zaevidování, a to oznámením Emitenta zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Obchodování či jakékoliv jiné nakládání s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

## **4. Stanovení ceny**

**4.1 Cena za nabízené Dluhopisy/Emisní hodnota** Diskontovaná hodnota dluhopisu k datu podpisu Smlouvy o koupi.

**4.2 Popis metody určení ceny dle čl. 17 Nařízení** Nepoužije se.

**4.3 Náklady a daně účtované na vrub investorů** Emitent nebude účtovat investorovi žádné poplatky. Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů. V případě využití finančních zprostředkovatelů bude investor hradit poplatky související se zprostředkováním obchodu s Dluhopisy dle ceníku finančního zprostředkovatele.

## 5. Umístění a upisování

- 5.1 **Název a adresa koordinátora nabídky** Nepoužije se
- 5.2 **Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců** Nepoužije se.
- 5.3 **Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.** Nepoužije se.
- 5.4 **Datum uzavření dohody o upsání** Nepoužije se.

## 6. Přijetí k obchodování a způsob obchodování

- 6.1 **Přijetí dluhopisů na trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém** Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
- 6.2 **Trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy** Nepoužije se. Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.
- 6.3 **Zprostředkovatel sekundárního obchodování** Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.



## VI. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

### 1. Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení

Emitent je akciovou společností.

Statutárním orgánem společnosti je Správní rada.

#### 1.1 Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů

##### Správní rada

Jediným členem správní rady Emitenta je pan Jakub Masák. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení Emitenta a dohled nad činností společnosti.

Jakub Masák

*Člen správní rady společnosti Masák & Partner Group, a.s.*

Datum narození: 24. února 1973

Pracovní adresa: Rooseveltova 575/39, Bubeneč, 160 00 Praha 6

Den vzniku funkce: 3. listopadu 2017

Kompletní přehled majetkové účasti v obchodních společnostech ke dni vyhotovení tohoto Prospektu:

*Tabulka 1 Přehled majetkové a osobní účasti pana Jakuba Masáka*

	<b>Název společnosti</b>	<b>IČ</b>	<b>Funkce</b>	<b>Majetková účast</b>
1.	Masák & Partner Group, a. s.	059 26 505	Člen správní rady	70 %
2.	Masák & Partner, s.r.o.	270 86 631	Společník/jednatel	100 %
3.	Masák & Partner památky s.r.o.	075 34 591	Společník/jednatel	100 %
4.	Primátorská Property Alfa s.r.o.	082 05 671	Společník/jednatel	100 %

##### Akcionářská struktura

- Jakub Masák – 70%
- Richard Hořejší – 10%
- Jiří Žemlička – 10%
- Jan Červenka – 10%

## VII. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

### 1. Historické finanční údaje

#### 1.1 Historické finanční údaje za poslední finanční rok

Emitent vznikl dne 16. března 2017. Následující tabulka uvádí finanční údaje Emitenta k 31. 12. 2020 s možností srovnání údajů se stavem k 31. 12. 2019.

Uvedené historické finanční údaje vycházejí z konsolidované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a z konsolidované účetní závěrky za období 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, která byla vypracována v souladu s platnými českými účetními předpisy.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy	31.12.2020	31.12.2019
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>329 790</b>	<b>319 384</b>
<i>Stálá aktiva</i>	<i>53 968</i>	<i>59 462</i>
<i>Oběžná aktiva</i>	<i>249 842</i>	<i>257 501</i>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>329 790</b>	<b>319 384</b>
<i>Vlastní kapitál celkem</i>	<i>8 016</i>	<i>26 480</i>
<i>Cizí zdroje</i>	<i>320 518</i>	<i>263 136</i>
<i>Závazky</i>	<i>320 518</i>	<i>263 136</i>

Výkaz zisku a ztráty	31.12.2020	31.12.2019
Tržby z prodeje výrobků a služeb	3 920	249 505
Tržby z prodeje zboží	12 400	
Výkonová spotřeba	81 845	155 133
Náklady vynaložené na prodané zboží	9 176	
Spotřeba materiálu a energie	2 764	6 351
Služby	69 905	148 782
Úpravy hodnot v provozní oblasti	3 674	26 325
Úpravy hodnot dlouhodobého nehm. a hm. Majetku	965	26 325
Ostatní provozní výnosy	7 885	43 754
Jiné provozní výnosy	7 506	43 754
Ostatní provozní náklady	1 230	44 294
Daně a poplatky v provozní oblasti	108	29
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-5 351</b>	<b>18 767</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	4 669	3 134
Nákladové úroky a podobné náklady	13 135	17 604
Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	187	6 164
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-8 487</b>	<b>-14 582</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním	-13 838	4 185
Výsledek hospodaření za účetní období	<b>-18 464</b>	<b>-1 441</b>
Čistý obrát za účetní období	<b>28 965</b>	<b>296 426</b>

<b>Výkaz o peněžních tocích</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	48 236	48 203
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 173 882	227 292
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	305	-3 544
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	145 414	-223 715
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-28 163	33
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	20 073	48 236

## **Přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2020**

	<b>Základní kapitál</b>	<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	<b>Neuhrazená ztráta minulých let</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období</b>	<b>Celkem</b>
Zůstatek k 1.1.2019	2 000		-15 219		-13 219
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	41 140		-1 441	39 699
Zůstatek k 31.12.2019	2 000	41 140	-15 219	-1 441	26 480
Zůstatek k 1.1.2020	2 000	41 140	-15 219	-1 441	26 480
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	-18 464	-18 464
Zůstatek k 31.12.2020	2 000	41 140	-15 219	-19 905	8 016

**Komentář k Výkazu zisku a ztrát:** V roce 2019 došlo k prodeji většiny bytových jednotek dokončeného projektu Primátorská. V následujícím roce se z tohoto projektu doprodával již jen jeden poslední byt což vysvětluje markantní snížení „Tržeb z prodeje výrobků a služeb“ v roce 2020. S projektem Primátorská dále souvisí výše nákladů v roce 2019, kdy probíhalo dokončení výstavby. V roce 2020 můžeme v nákladech najít již jen projektové práce, inženýring, marketing a ostatní nepřímé náklady pro projekt Zahrada snů Bohnice.

### **1.2 Změna rozhodného účetního dne**

U Emitenta nedošlo během období, pro které se požadují historické finanční údaje, ke změně rozhodného dne.

### **1.3 Účetní standardy**

Veškeré uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditovaných účetních závěrek Emitenta za příslušné období, které byly vypracovány v souladu s českými účetními standardy.

### **1.4 Změna účetního rámce**

Poslední ověřené historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta, tj. účetní závěrka za rok 2020. Emitent neplánuje změnu účetního rámce.

### **1.5 Obsah ověřených finančních údajů**

Ověřené historické finanční údaje za rok 2020 zpracované v souladu s českými účetními standardy obsahují rozvahu, výsledovku, výkaz cash flow, účetní postupy a komentáře k účetním výkazům.

## **1.6 Konsolidovaná účetní závěrka**

Emitent měl povinnost vyhotovit k datu 31.12.2020 konsolidovanou roční účetní závěrku s ohledem na zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zejména na §§ 22 a 23.

## **1.7 Stáří finančních údajů**

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí posledních ověřených finančních údajů, není starší než 18 měsíců od data tohoto Prospektu.

## **2. Mezitímní a jiné finanční údaje**

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

## **3. Ověření historických ročních finančních údajů**

### **3.1 Prohlášení o ověření**

Historické roční finanční údaje Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v části II. čl. 1.3 tohoto Prospektu.

### **3.2 Další údaje, které byly ověřeny auditory**

Tento Prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

### **3.3 Zdroje neověřených údajů**

Nejsou.

### **3.4 Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI)**

Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti.

### **3.5 Významná změna finanční pozice Emitenta**

Za významnou změnu ve struktuře výpůjček a financování Emitenta od poslední ověřené účetní závěrky lze považovat navýšení cizích prostředků získaných prodejem Dluhopisů ve Jmenovité hodnotě 77 860 tis. Kč. Jedná se o údaj platný k datu vyhotovení Prospektu. 15. 2. 2021 byly splaceny dluhopisy společnosti Prime Company s.r.o. v objemu 78 880 tis. Kč.

## **VIII. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ**

### **1. Hlavní akcionáři**

#### **1.1 Ovládání Emitenta**

Ovládající osobou emitenta je pan Jakub Masák, nar. 24. 2. 1973, bytem Rooseveltova 575/39, Bubeneč, 160 00 Praha 6, který přímo vlastní 70% podíl na Emitentovi, se kterým se pojí 70% podíl na hlasovacích právech.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem; tím není dotčena možnost převodů akcií Emitenta mezi stávajícími akcionáři. Ovládání Emitenta, jeho prostřednictvím společností ve Skupině a MP a MPP jakožto architektonických a projekčních kanceláří je podřízeno zamýšlenému synergickému efektu pro podnikatelskou činnost Skupiny, tedy prioritně pro realizování

rezidenční výstavby. Limity a pojistky proti případnému zneužití ovládnutí Emitenta Osobou ovládající emitenta jsou stanoveny právními předpisy s tím, že ovládnutí Emitenta podléhá výlučně této zákonné úpravě bez jakýchkoliv smluvních odchylek či odchylek stanovených stanovami Emitenta. Stanovy Emitenta jsou dostupné na webových stránkách Emitenta [www.masak-partner.group/dluhopisy](http://www.masak-partner.group/dluhopisy). Osoba ovládající emitenta tak je oprávněna, jako jediný člen správní rady Emitenta, k veškerému právnímu jednání dle právních předpisů. Emitent a Osoba ovládající emitenta rovněž dodržují pravidla o střetu zájmů dle §§ 54 až 58 zákona o obchodních korporacích a ustanovení týkající se podnikatelských seskupení, ovládající a ovládané osoby, koncernu, zprávy o vztazích a zvláštních práv společníků ovládané osoby dle §§ 71 až 91 zákona o obchodních korporacích.

## **1.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem**

Emitent prohlašuje, že není účastníkem žádného existujícího smluvního ujednání, které by zakládalo či v budoucnu zakládalo změnu v ovládnutí Emitenta; tím není dotčena možnost převodů akcií Emitenta mezi stávajícími akcionáři při zachování ovládnutí Emitenta ze strany Ovládající osoby Emitenta.

## **2. Soudní a rozhodčí řízení**

Emitent je ovlivněn správním řízením u projektu Čimice. Pravomocné územní rozhodnutí bylo napadeno třetí osobou správní žalobou. Riziko na emitenta je ovlivněno, jak výší minimální zálohy, tak podmínkami akviziční smlouvy. Vzhledem k tomu, že k realizaci kupní smlouvy dochází, až ve chvíli ukončení správního řízení, je riziko dopadů na Emitenta minimální. Dle našich informací je očekávaný termín dořešení sporu léto 2021.

Kromě výše uvedeného Emitent prohlašuje, že nehrozí, neexistují a ani v předchozích 12 měsících neexistovala žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

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

Pan Jakub Masák je ovládající osobou, jediný členem správní rady Emitenta a zároveň vykonává funkci jednatele ve společnostech MP, MPP a PD a Primátorská Property Alfa s.r.o.. Existuje možnost střetu zájmů pana Jakuba Masáka vyplývajícího z jeho pozice člena správní rady a Ovládající osoby Emitenta, a pozice ve společnostech MP, MPP, PD a Primátorská Property Alfa s.r.o.. Střet zájmů spočívá v konkurenčním postavení těchto společností. Pro odstranění pochybností všechny společnosti jsou spřízněné s Emitentem a společnostmi tvořícími Skupinu.

## **4. Podstatné smlouvy**

### **4.1 Shrnutí významných smluv**

Emitent ani žádný člen ze Skupiny nemá k datu vyhotovení tohoto Prospektu s výjimkou níže uvedených uzavřeny žádné významné smlouvy mimo smluv týkajících se developerské činnosti včetně činností na projektech uvedených v tomto Prospektu.

Smlouva o úvěru č. 7891703 mezi ČSOB Leasing, a.s. a Masák & Partner Group, a.s. ze dne 20. 9. 2018 – předmět financování – osobní vůz, k 31. 12. 2020 zůstatek 115 tis.Kč, splatnost 20. 10. 2021

Úvěrová smlouva č. 9187300015 mezi Moneta Leasing, s.r.o. a Masák & Partner Group, a.s. ze dne 20.12.2018 – předmět financování – IT server a příslušenství – zůstatek ke dni 31.12.2020 275 tis.Kč, splatnost 20.01.2022

Smlouva o úvěru mezi NGP Holding, s.r.o. a Masák & Partner Group, a.s., ze dne 24. 4. 2021, půjčka do projektu, jistina 20 000 tis. Kč s úrokovou mírou 15% p.a., splatnost 8. 11. 2021

Smlouvy o krátkodobém úvěru s FO:

Celkem objem:	22,8 mil.Kč
Úroková míra:	12% p.a.
Splatnost:	01-02/2022

Rámcová smlouva o financování developerského projektu „Zahrada snů“ mezi Raiffeisen–Leasing, s.r.o. a Prime Company s.r.o. a Halie Property, s.r.o., financování max. 77 800 tis.Kč, s referenční úrokovou sazbou + 4,2% p.a., splatnost 30. 9. 2022.

Rámcová smlouva o financování developerského projektu „Nad Šáreckým údolím“ mezi Raiffeisen–Leasing, s.r.o. a Prime Company s.r.o. a Merea Property, s.r.o., financování max. 34 700 tis.Kč, s referenční úrokovou sazbou + 4,2% p.a., splatnost 30. 9. 2022.

Kupní smlouva na nemovitosti (projekt KOLBENKA) mezi MUDr. Romanem Buxbaumem a MPG Alternativní fond Gamma s.r.o. ze dne 21. 7. 2021 v objemu 250 000 tis.Kč.

Vnitropodnikové půjčky:

Smlouva o zápůjčce mezi Prime Build, a.s. a Masák & Partner Group, a.s., ze dne 2. 1. 2020, společnost Prime Build zapůjčila společnosti Masák & Partner Group s úrokovou mírou 12% p.a., splatnost 31. 12. 2024, k 30. 6. 2021 v objemu 17 363 tis.Kč.

Smlouva o půjčce mezi Masák & Partner Group, a.s. a Masák & Partner, s.r.o. ze dne 1. 1. 2017, společnost Masák & Partner Group půjčila společnosti Masák & Partner s úrokovou mírou 2,5% p.a. bez data splatnosti, k 30. 6. 2021 v objemu 25 562 tis.Kč.

Smlouva o půjčce mezi Masák & Partner Group, a.s. a Prime Company, s.r.o. ze dne 1. 1. 2019, společnost Masák & Partner Group půjčila společnosti Prime Company s úrokovou mírou 2,5% p.a. bez data splatnosti, k 30. 6. 2021 v objemu 84 860 tis.Kč.

## **IX. DOSTUPNÉ DOKUMENTY**

### **1. Dostupné dokumenty**

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Prospektu lze na webových stránkách [www.masak-partner.group/dluhopisy](http://www.masak-partner.group/dluhopisy) podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Aktuální stanovy Emitenta

## ADRESY

### EMITENT

Masák & Partner Group, a.s.  
Na baště sv. Ludmily 253/1  
160 00 Praha 6

### PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Hořejší legal s.r.o., advokátní kancelář  
Václavkova 343/20  
160 00 Praha 6

### ADMINISTRÁTOR EMISE

CYRRUS, a.s.  
Veveří 111  
616 00 Brno

### AUDITOR EMITENTA

VALENTA-NOCAR, s.r.o.  
U Radbuzy 429/4  
301 00 Plzeň