



Základní prospekt

**Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000 Kč
s dobou trvání programu 10 let**

MSI Capital s.r.o.

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“), který navazuje na základní prospekt schválený rozhodnutím České národní banky č.j. 2021/069650/CNB/570 ze dne 29. 6. 2021, které nabylo právní moci dne 2. 7. 2021, pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti MSI Capital s.r.o. se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 089 32 760, LEI 3157005H8N9INXGHUE29 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, sp. zn. C 327758 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let. Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2020.

Dluhopisy budou zajištěny zástavním právem k 90% obchodnímu podílu na Emitentovi (dále jen „**Obchodní podíl**“), který vlastní společnost MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202, LEI 315700LZ6XFWUU18FA81, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 6 (dále jen „**Zástavce**“) (zajištění Dluhopisů vyplývající ze zástavy Obchodního podílu dále též „**Zajištění**“). Práva vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat agent pro zajištění v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kterým je společnost CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Agent pro zajištění**“).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven 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 o prospektu**“). Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 17. 6. 2022 a údaje v něm jsou platné pouze k tomuto dni.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č.j. 2022/065210/CNB/570 ze dne 21. 6. 2022, které nabylo právní moci dne 30. 6. 2022. Základní prospekt pozbyde platnosti 30. 6. 2023. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.

ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. ČNB schválením Základního prospektu nepotvrzuje kvalitu Emitenta ani kvalitu Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem vlastními silami anebo prostřednictvím manažera Emise, společnosti CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, se sídlem Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno. Manažer emise může být Emitentem změněn.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce nebo přijetí Emise k obchodování na regulovaném trhu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 Nařízení o prospektu a bude se skládat z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“) a rovněž podmínek nabídky Dluhopisů („dále jen

„**Podmínky nabídky**“), jakož i dalších informací o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané emisi tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise.

V Doplnku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, ISIN, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole IV. *Společné emisní podmínky* v tomto Základním prospektu.

K datu vyhotovení Základního prospektu Emitent nepožádal ani neplánuje požádat o přijetí Emisí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů v České republice, ani v jiných zemích, nebo v mnohostranném obchodním systému. Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí kterékoliv Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu vydání nebo že budou Dluhopisy umísťovány formou veřejné nabídky, budou Konečné podmínky obsahovat též Podmínky nabídky tak, aby spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Doplněk dluhopisového programu uveřejněný nejpozději k datu emise o Podmínky nabídky poté, co rozhodne o takové formě umísťování Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů. Konečné podmínky nabídky budou uveřejněny a podány Emitentem k uložení České národní bance (dále také jen „ČNB“) co nejdříve od okamžiku veřejné nabídky Dluhopisů a pokud možno před započítáním veřejné nabídky, resp. bude-li to možné, před počátkem veřejné nabídky a před přijetím Dluhopisů dané Emise k obchodování na evropském regulovaném trhu.

Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího prospektu.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení o prospektu (dále jen „**Dodatek k základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB stejným způsobem jako Základní prospekt v maximální lhůtě pěti pracovních dnů a uveřejněn Emitentem stejným způsobem, jakým byl uveřejněn Základní prospekt v souladu s čl. 21 Nařízení o prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných Dodatků základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Emitent může požádat o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. (dále jen „**BCPP**“). Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto kótovány, bude upřesněn v příslušných Konečných podmínkách. Konečné podmínky mohou rovněž stanovit, že Dluhopisy příslušné Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo v mnohostranném obchodním systému nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. mnohostranném obchodním systému.

Základní prospekt, Dodatky k základnímu prospektu, Konečné podmínky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.msicapital.cz a dále také na požádání bezplatně v sídle Emitenta na adrese Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma auditované účetní závěrky za rok 2020, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento prospekt je Základním prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení o prospektu schváleným Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky Dluhopisů v České republice a případné budoucí žádosti o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu. Základní prospekt obsahuje znění emisních podmínek Dluhopisů vymezující práva a povinnosti Vlastníků dluhopisů a Emitenta. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.

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

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

Šíření tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých státech omezeny zákonem. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli zahraniční jurisdikce. Dluhopisy zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Každý investor nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v kapitole VI. Zdanění tohoto Základního prospektu jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Investoři by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné porady.

Investorům, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy

mohou být z pohledu investorů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

Při uvádění informací pocházejících z interních odhadů a analýz Emitent vynaložil veškerou přiměřenou péči na jejich přesnost a správnost, avšak přesnost a správnost takovýchto informací Emitent nemůže zaručit. Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta ohledně budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

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

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

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

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě jakéhokoliv rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.

Obsah

I.	Obecný popis nabídkového programu	9
II.	Rizikové faktory	12
1.	Popis významných rizik specifických pro Emitenta.....	12
2.	Popis významných rizik specifických pro Zástavce a Zajištění	16
3.	Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy	17
III.	Odpovědnost za prospekt a charakteristika emitenta.....	19
1.	Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem.....	19
2.	Oprávnění auditoři.....	21
3.	Rizikové faktory	21
4.	Údaje o emitentovi	21
5.	Přehled podnikání.....	25
6.	Organizační struktura	31
7.	Údaje o trendech.....	33
8.	Prognózy nebo odhad zisku.....	38
9.	Správní, řídicí a dozorčí orgány	38
10.	Hlavní společníci.....	40
11.	Historické finanční údaje.....	41
12.	Mezitímní a jiné finanční údaje	44
13.	Ověření historických ročních finančních údajů.....	44
14.	Správní, soudní a rozhodčí řízení	45
15.	Významná změna finanční pozice Emitenta	45
16.	Doplňující údaje	45
17.	Významné smlouvy	45
IV.	Společné emisní podmínky.....	50
1.	Obecná charakteristika Dluhopisů.....	51
2.	Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz	53
3.	Status	55
4.	Povinnosti Emitenta	55
5.	Výnos Dluhopisů.....	56
6.	Splacení a odkoupení Dluhopisů.....	57
7.	Platby.....	59
8.	Zdanění.....	63
9.	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů	63

10.	Promlčení	65
11.	Administrátor.....	65
12.	Změny a vzdání se nároků.....	66
13.	Oznámení a zveřejňování dokumentů	66
14.	Schůze Vlastníků dluhopisů	67
15.	Rozhodné právo, jazyk, spory	71
V.	Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění	72
1.	Zajištění Dluhopisů	72
2.	Agent pro zajištění.....	72
VI.	Zdanění	75
1.	Česká republika	75
VII.	Formulář pro konečné podmínky dluhopisů.....	79
VIII.	dostupné dokumenty	91
IX.	Údaje začleněné odkazem.....	92
	Adresy	93

I. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 500.000.000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí 10 (deset) let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 15. 2. 2020.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent Doplněk dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, který v souladu s tímto zákonem zpřístupní.

V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Bude-li Emise určena k veřejné nabídce nebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu, připraví Emitent Konečné podmínky, které budou odpovídat formuláři pro konečné podmínky uvedenému v kapitole VII. *Formulář pro konečné podmínky* tohoto Základního prospektu, a které budou kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat rovněž bližší podmínky dané Emise týkající se veřejné nabídky a/nebo přijetí k obchodování na regulovaném trhu.

Výnos Dluhopisů může být pevný, nebo na bázi diskontu. V případě pevné úrokové sazby budou Dluhopisy úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném Doplněku dluhopisového programu. V případě výnosu na bázi diskontu bude výnos představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem Dluhopisu, za který vlastník Dluhopisu Dluhopis nabyt.

Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené. Dluhopisy budou zajištěny zástavním právem k 90% obchodnímu podílu na Emitentovi (dále jen „**Obchodní podíl**“), který vlastní společnost MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 6 (dále jen „**Zástavce**“) (zajištění Dluhopisů vyplývající ze zástavy Obchodního podílu dále též jen „**Zajištění**“). Práva vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat agent pro zajištění v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kterým je společnost CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Agent pro zajištění**“).

Převoditelnost Dluhopisů ani Kupónů (jsou-li vydávány) není nijak omezena.

Podoba Dluhopisů bude určena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Dluhopisy mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad.

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném příslušném Doplněku dluhopisového programu. Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem vlastními silami anebo prostřednictvím manažera Emise, společnosti CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, LEI 31570010000000043551, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále

jen „**Manažer emise**“). Manažer emise může být Emitentem změněn. Nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude Manažer emise také administrátorem Emise (dále jen „**Administrátor**“). Emitent může využívat také služeb dalších finančních zprostředkovatelů, kteří budou vyhledávat zájemce o Dluhopisy a budou zasílat jejich kontaktní údaje a objednávky Emitentovi.

Seznam zprostředkovatelů a smlouvy s Agentem pro zajištění budou zpřístupněny na stránkách Emitenta www.msicapital.cz v sekci *Pro investory*.

Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umísťování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny, tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů.

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 vydané v zaknihované podobě budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři (jak je tento definován níže) proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře (jak je tento definován níže).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, budou listinné Dluhopisy zaslány upisovatelům do 30 dnů ode dne splacení Emisního kurzu. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny. Po předchozí domluvě bude možné listinné Dluhopisy rovněž v pracovní dny předat na Určené provozovně. Určenou provozovnou se rozumí provozovna Administrátora stanovená v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude-li pro danou emisi určen Administrátor. Nebude-li pro danou emisi určen Administrátor, rozumí se Určenou provozovnou sídlo Emitenta.

Emisní kurz všech Dluhopisů k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako procentní vyjádření jmenovité hodnoty emitovaných Dluhopisů. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude emisní kurz Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude emisní kurz k Datu emise stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu k Datu emise. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá.

Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta nebo Administrátora, případně sdělen na vyžádání emailem.

Budou-li Dluhopisy předmětem veřejné nabídky, bude jejich cena v období do Data emise (včetně tohoto dne) odpovídat emisnímu kurzu k Datu emise a po Datu emise jejich aktuálnímu emisnímu kurzu stanovenému způsobem popsaným výše. Uvedené stanovení emisního kurzu, resp. ceny v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní) se použije pro primární i sekundární úpis, resp. nabídku Dluhopisů.

V České republice budou Dluhopisy nabízeny a prodávány ve formě veřejné nabídky, nebo ve formě neveřejné nabídky. Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly ČNB podány k uložení a následně uveřejněny příslušné Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

K datu vyhotovení Základního prospektu Emitent nepožádal ani neplánuje požádat o přijetí Emisí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů v České republice, ani v jiných zemích, nebo v mnohostranném obchodním systému.

Detailní podmínky nabídky, podmínek upsání, metody a lhůty pro splacení a připsání Dluhopisů, budou uvedeny v příslušných Konečných podmínkách.

U každé samostatné Emise bude určen konkrétní způsob využití výtěžku Emise, přičemž platí, že se bude jednat o jednu nebo více z následujících možností:

- zajištění finančních zdrojů za účelem financování pořízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do nemovitostní společnosti/i;
- poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti, která je součástí Skupiny a ve které vlastní Emitent nejméně 51% obchodní podíl, s určením nebo bez určení konkrétního projektu;
- zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta;
- zajištění finančních zdrojů za účelem financování projektů Emitenta, tedy financování developerských projektů a jejich realizace.

V případě realizace nemovitostního projektu prostřednictvím dceřiné společnosti spolu první tři odrážky úzce souvisí a výtěžek Emise se použije na všechny tyto účely.

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 Základního prospektu a nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů se vztahují určitá omezení. Upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, jsou povinni dodržovat příslušná zákonná omezení.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou i v některých zemích omezeny zákonem. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

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

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním 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 „vysoké“, „střední“, „nízké“.

1. Popis významných rizik specifických pro Emitenta

1.1 Rizika podnikání na realitním trhu a rizika spojená s půjčkami ve Skupině

*Na Emitenta působí především níže uvedená **rizika v oblasti realitního trhu a rizika spojená s půjčkami ve Skupině**, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:*

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko vysoké)

S investováním do nemovitostí je spojena závislost Emitenta na realitním trhu. Jedná se především o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. Prodej a nákup či výstavba nemovitostí je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat či pronajmout nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z Emise dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

Riziko související s umístěním nemovitostí (riziko střední)

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině správně neodhadne výnosový potenciál lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné postavené nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta nebo společnosti ve Skupině. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů z provozní nebo z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku.

Toto riziko považuje Emitent za středně vysoké, neboť umísťuje své projekty v Praze a v Brně, příp. jejich přílehlém okolí, tedy v lukrativních lokalitách, u nichž je riziko související s nevhodným umístěním projektu výrazně determinováno.

Riziko pohybu cen nemovitostí (riziko střední)

Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak Emitent a společnosti ve Skupině podstupují tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta či společnosti ve Skupině oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku.

Závažnost tohoto rizika se může zvýšit v souvislosti s doznívajícími epidemiemi koronaviru a aktuálním vojenským konfliktem na Ukrajině, což může mít za následek recesi ekonomiky a pokles cen nemovitostí na realitním trhu. To se na straně Emitenta může projevit nižší ziskovostí projektů, do kterých bude Emitent investovat, případně již investoval. Týká se zejména případného investování do kancelářských prostor. V případě rezidenčních nemovitostí se výše uvedené problémy do cen

nemovitostí nepromítly, případně se promítly pro Emitenta pozitivně, když ceny nemovitostí stále rostou. V souvislosti s horší dostupností vlastního bydlení se rovněž očekává růst cen nájemního bydlení.

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

Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít rovněž k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, může prostředky použít pro financování developerských projektů. Splácení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent tak nepřímě čelí rizikům podnikání společností ve Skupině. Nižší, než plánované výnosy společností ve Skupině mohou vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku.

K 31.5.2022 evidoval Emitent zápůjčky společnostem ve Skupině v celkové výši 179,2 mil. Kč, z této částky bylo zapůjčeno 2,5 mil. Kč MS Ďáblická, s.r.o., 77,0 mil. Kč MS Trnitá 2, s.r.o., 4,6 mil. Kč MS Letňanská, s.r.o. a 95,1 mil. Kč MS Ruzyňská, s.r.o., blíže viz kapitola III., čl. 17. *Významné smlouvy* tohoto Základního prospektu, kde jsou v tabulce uvedeny smlouvy o zápůjčkách jednotlivým společnostem.

Riziko nízkého nebo záporného vlastního kapitálu u společností ve Skupině

Dceřiné společnosti Emitenta (MS Ďáblická, s.r.o., MS Trnitá 2, s.r.o., MS Letňanská, s.r.o. a MS Ruzyňská, s.r.o.) mají velmi nízký nebo dokonce záporný vlastní kapitál a jsou významně zadlužené. Vzhledem ke svému účelu je Emitent na těchto společnostech existenčně závislý. Pokud by se dceřiné společnosti dostaly do finančních potíží, může to vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a snížení zisku.

Hlavní finanční údaje dceřiných společností jsou uvedeny v kapitole III., čl. 4.1 *Historie a vývoj Emitenta* tohoto Základního prospektu.

Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce/kupce pro nemovitost (riziko střední)

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného nájemce/kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta a společnosti ve Skupině. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku a na straně společnosti ve Skupině k poklesu schopnosti splácet závazky z úvěrů nebo zápůjček od Emitenta.

Emitent má v plánu realizovat projekty, v nichž se bude nacházet větší počet jednotek určených k pronájmu či dalšímu prodeji. Tato skutečnost riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro dané nemovitosti snižuje.

Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů (riziko střední)

Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na výstavbu či rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta či společnosti ve Skupině vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku.

Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko střední)

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení.

Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou společnosti ve Skupině a Emitentovi. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

K datu vyhotovení Základního prospektu nejsou Emitentovi známy žádné překážky v získání potřebných povolení. Toto platí pro všechny plánované projekty. Developer, který projekty řídí, tj. MS–INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.), postupuje a bude postupovat v souladu s platnou legislativou, aby potřebná povolení získal. V průběhu řízení Emitent očekává jen dílčí problémy, které budou řešeny vždy v intencích platných předpisů. Vzhledem k velkému množství projektů, které MS–INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST a.s.) v minulosti realizovala, Emitent očekává, že budou plánované projekty úspěšně dokončeny.

Projekty RD Ďáblická hvězdárna, RD Letňany a RD Ruzyně již mají stavební povolení a jsou ve výstavbě. Projekt Palác Trnitá 2 má zpracovanou projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí a probíhá její projednávání s dotčenými orgány a správci sítí, vydání územního rozhodnutí očekává Emitent v prvním čtvrtletí 2023 a vydání stavebního povolení očekává Emitent ve třetím čtvrtletí 2023.

1.2 Další rizika podnikání Emitenta

*Na Emitenta působí níže uvedená **rizika podnikání**, která všechna mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení:*

Riziko všeobecné hospodářské recese (riziko vysoké)

Toto riziko patří k obecným rizikům podnikání, v souvislosti s vojenským konfliktem na Ukrajině a doznívajícími dopady epidemie koronaviru je toto riziko ale vysoké. Realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. V souvislosti s vojenským konfliktem na Ukrajině dochází v mnoha oblastech podnikání k nečekaným problémům, které mohou mít za následek pokles HDP a potažmo pokles aktivity na realitním trhu a následně pokles cen nemovitostí.

Vojenský konflikt na Ukrajině má dopad jednak na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu branné povinnosti Ukrajinců nemohou počítat s těmito pracovníky. Dalším dopadem konfliktu mohou být problémy s dodávkami stavebního materiálu a stále se zvyšující náklady na energie a vstupy. Výše uvedené skutečnosti se mohou projevit posunutím plánovaných termínů dokončení jednotlivých projektů a vyšší nákladovostí projektů. Hospodářská recese tak může mít negativní dopad na Emitenta v podobě prodloužení trvání realizovaných projektů a s tím spojené snížení jejich ziskovosti.

Emitent prozatím nepocítil napřímo dopady pandemie koronaviru a vojenského konfliktu na Ukrajině, byť uvedená rizika vnímá a sleduje.

V současné době, kdy Emitent dokončuje prodeje svých dvou projektů rodinných domů (RD Ďáblická hvězdárna a RD Letňany) a zahájil prodeje rodinných domů (RD Ruzyně), Emitent nepocítí tlum potávkvy po domech. Naopak, poptávka je stabilní a domy se daří prodávat za plánované ceny či vyšší. Emitent působí převážně v segmentu rezidenčních nemovitostí, kde se zatím pandemie ve vztahu k poptávce a prodejním cenám nijak negativně neprojeví. Oproti tomu, cca 60-70% prodeju v projektech RD Ďáblická hvězdárna a RD Letňany bylo realizováno během pandemie. Pandemie se projevuje v segmentu nájemního bydlení a má také dopad na ceny komerčních nemovitostí. V segmentu nájemního bydlení došlo v průběhu pandemie k poklesu nájmu (v důsledku zastavení cestovního ruchu a tím spojeného využívání bytů na krátkodobé ubytování). V současné době se již ale nájmy vracejí na svoji předpandemickou úroveň a naopak začíná být pocíťován nedostatek bytů na pronájem v souvislosti s ustupující pandemií a přílivem uprchlíků z Ukrajiny. Co se týká komerčních nemovitostí, tlumená

ekonomická aktivita by mohla mít negativní vliv na schopnost Skupiny prodat či pronajmout nemovitosti za předpokládaných parametrů a tím i na snížení tržní hodnoty nemovitosti, což se může negativně projevit při případné konverzi developerského úvěru do investičního úvěru v okamžiku dokončení projektu, případně při realizaci prodeje nemovitostí za cenu, která umožní plnění dluhů z Dluhopisů. Toto riziko se dotýká připravovaného projektu Trnitá 2 v Brně, který zahrnuje komerční část. Projekt je nicméně v přípravě a dá se předpokládat, že do jeho dokončení, respektive aktivního nabízení na trhu, se situace s pandemií zlepší.

Pokud jde o provozní omezení, Skupina emitenta nemá žádné zaměstnance a se svými obchodními partnery se setkává v omezené míře. Jednání probíhají v případě potřeby na dálku, prostřednictvím komunikačního kanálu Teams.

Celkový rozsah, v jakém bude pandemie Covid-19 do budoucna ovlivňovat podnikatelské, provozní a finanční výsledky Skupiny, bude záviset na mnoha faktorech, které Skupina nemusí být schopna přesně předvídat a taky nejsou pod kontrolou Skupiny, včetně vládních kroků, které byly a jsou přijímány v reakci na pandemii Covid-19 a které mohou mít negativní vliv na hospodářskou činnost Skupiny.

Dění na Ukrajině má přímý vliv na nedostatek stavebních materiálů a delší dodací lhůty a s tím související růst cen betonu, železa, materiálů na zdění apod. Emitent rovněž vnímá problémy s pracovníky z Ukrajiny, kteří z důvodu vojenské povinnosti, odcházejí z území České republiky. Toto riziko se dotýká spíše projektu RD Ruzyně, kde probíhá tendrování stavebních prací. Emitent nicméně při přípravě rozpočtu pracuje vždy s rezervami a zálohy za stavební materiály hradí s předstihem. Tím eliminuje riziko růstu cen vstupů.

Riziko společnosti s krátkou historií (riziko vysoké)

Emitent působí na trhu pouze krátce, společnost vznikla 10. 2. 2020. 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. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, a tím ke snížení zisku.

Emitent při přípravě a realizaci jednotlivých projektů úzce spolupracuje se společností MS-INVEST, a.s., IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, jež je 10% vlastníkem Emitenta, a která má dlouhodobé a rozsáhlé zkušenosti s developerskými projekty.

Riziko likvidity (riziko nízké)

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 u společností ve Skupině. To může vést na straně Emitenta ke zvýšení provozních nákladů (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), a tím ke snížení zisku.

Dle auditované účetní závěrky za rok 2021 Emitent evidoval k 31.12.2021 krátkodobé závazky ve výši 81 tis. Kč. Převážnou část tvoří Závazky z obchodních vztahů ve výši 80 tis. Kč. Výše peněžních prostředků činila ke stejnému datu 18.429 tis. Kč.

Následně k 31.5.2022 Emitent evidoval krátkodobé závazky ve výši 76 tis. Kč. Výše peněžních prostředků činila ke stejnému datu 784 tis. Kč. K datu vyhotovení Základního prospektu je tak riziko likvidity minimální. Toto riziko se může zvyšovat s probíhající činností a navyšováním investic do SPVs

vlastněných Emitentem, nicméně je mitigováno existencí úvěrové linky od společnosti MS-INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.) na krytí úhrad úrokových výnosů Dluhopisů pro případy, kdy Emitent svou činností ještě nebude generovat dostatek likvidních finančních zdrojů. Maximální výše revolvingového úvěru je 29 mil. Kč.

2. Popis významných rizik specifických pro Zástavce a Zajištění

Riziko nízké hodnoty Zajištění (riziko střední)

Zajištění v podobě zástavy Obchodního podílu

Kvalita Zajištění se odvíjí od jeho skutečné hodnoty. Hodnota zastaveného Obchodního podílu je k datu schválení Základního prospektu nízká, jelikož Emitent, Zástavce a Skupina podnikají teprve krátce a negenerují dostatečné výnosy z podnikání a zisk. Hodnota Obchodního podílu se tak odvíjí zejména od vlastního kapitálu Emitenta.

Dle auditované účetní závěrky za rok 2021 činil základní kapitál Emitenta k 31. 12. 2021 500 tis.Kč, vlastní kapitál 18.338 tis. Kč; 90% obchodní podíl na Emitentovi tak měl ke konci roku 2021 předpokládanou hodnotu 16.504,2 tis. Kč.

K 31. 5. 2022 se výše základního kapitálu nezměnila a činila rovněž 500 tis. Kč, vlastní kapitál Emitenta byl k uvedenému datu 21.967 tis. Kč; 90% obchodní podíl na Emitentovi tak měl předpokládanou hodnotu 19.770,3 tis. Kč.

V rámci Dluhopisového programu předpokládá Emitent emitovat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě až 500.000 tis. Kč. Potenciální investoři by si tak měli být vědomi, že nízká hodnota zastaveného Obchodního podílu může mít nepříznivý dopad na uspokojení Vlastníků dluhopisů z realizace zástavy v případě, že Emitent nebude schopen plnit své závazky z Dluhopisů.

Práva Vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat Agent pro zajištění svým vlastním jménem (riziko střední)

Zajištění bude poskytováno ve prospěch Vlastníků dluhopisů prostřednictvím Agentu pro zajištění s tím, že Agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, a to na základě zákonného ustanovení obsaženého v Zákoně o dluhopisech. Agent pro zajištění tak bude vedle příslušného poskytovatele Zajištění jedinou stranou smluvní dokumentace upravující Zajištění. V rozsahu, v jakém uplatňuje a vykonává práva ze Zajištění Agent pro zajištění, nemůže taková práva uplatnit ani vykonávat samostatně žádný Vlastník dluhopisů. V případě, že Agent pro zajištění bude v prodlení s uplatněním či výkonem práv ze Zajištění, může Vlastníkům dluhopisů vzniknout újma s tímto prodlením spojená, aniž by Vlastníci dluhopisů měli možnost samostatně taková práva uplatnit či vykonat. Výše uvedené může vést k tomu, že Vlastníci dluhopisů mohou z výtěžku z realizace Zajištění získat menší plnění.

Právní institut agenta pro zajištění byl do Zákonu o dluhopisech zaveden novelou Zákonu o dluhopisech, která nabyla účinnosti 4. ledna 2019. Jelikož se jedná o první právní úpravu tohoto institutu v českém právním řádu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. Absence relevantní judikatury a neustálenost nového institutu agenta pro zajištění, a z toho vyplývající právní nejistota, mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů, a to především v případě, že by příslušný soud rozhodl, že některé ustanovení Zákonu o dluhopisech by mělo být vykládáno odlišně, než je aktuálně reflektováno a detailněji rozvedeno v příslušné části Základního prospektu nebo Emisních podmínek.

Riziko nižší než očekávané částky z realizace Zajištění (riziko střední)

V souladu s čl. 2.6 *Postup Agent pro zajištění při realizaci Zajištění* v kapitole V. *Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění* převede Agent pro zajištění Vlastníkům dluhopisů výtěžek z realizace zajištění až po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění, přičemž odměna Agent pro zajištění nepřesáhne hodnotu 10 % realizované hodnoty Zajištění. Odměna Agent pro zajištění tak může významně snížit částku získanou Vlastníky dluhopisů, kteří dostanou nižší než očekávanou částku ze Zajištění.

Riziko případné výměny Agent pro zajištění (riziko střední)

Emitent není schopen zajistit, že při případné výměně Agent pro zajištění bude k dispozici Agent pro zajištění, který bude mít s plněním povinností agenta pro zajištění dostatečné zkušenosti, přestože Emitent při jeho výběru bude postupovat v dobré víře a s náležitou pečlivostí. Tento problém je způsoben krátkodobou existencí institutu agenta v praxi. To může vést k tomu, že finanční a obdobné instituce, které tuto roli standardně na kapitálovém trhu vykonávají, nebudou ochotny roli Agent pro zajištění přijmout. Pokud se nepodaří vybrat Agent pro zajištění s dostatečnými zkušenostmi, hrozí, že jeho případná neschopnost vykonat Zajištění včas či jiné průtahy v jeho činnosti, způsobené jeho nedostatečnou odborností či zkušenostmi, mohou mít negativní vliv na uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění, které může být v takové situaci méně úspěšné, přičemž v konečném důsledku mohou Vlastníci dluhopisů z výtěžku z výkonu Zajištění získat menší plnění.

3. Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

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 úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta a společností ve Skupině. Emitent nemá k datu vyhotovení Základního prospektu dostatek finančních prostředků pro splacení Dluhopisů, které plánuje v rámci Dluhopisového programu vydat.

Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované malými 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.

Riziko inflace (riziko vysoké)

Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí diskontní sazbu v případě dluhopisů na bázi diskontu, respektive pevnou úrokovou sazbu Dluhopisu, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Riziko záporného reálného výnosu z Dluhopisu se v posledních několika měsících zvýšilo v důsledku predikce celkové inflace ve výši 12,3 % v roce 2022 a 4,4 % v roce 2023¹, a to mj. v souvislosti s konfliktem na Ukrajině. Rusko a Ukrajina hrají podstatnou roli jako dodavatelé řady surovin. Na komoditních trzích se konflikt projevil růstem cen a zvýšenou volatilitou. Emisní podmínky neobsahují protiinflační doložku.

¹ MFČR. Makroekonomická predikce – duben 2022. 08.04.2022. <https://mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2022/makroekonomicka-predikce-duben-2022-47117>

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.

Úrokové riziko (riziko nízké)

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.

Držitele dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou tak může postihnout riziko poklesu ceny takového dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplnku dluhopisového programu je po dobu existence Dluhopisů neměnná, avšak 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 pevnou úrokovou sazbou. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou. Platí také pravidlo, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

Cena Dluhopisu by měla odrážet vnitřní hodnotu Dluhopisu, která představuje současnou hodnotu všech příjmů plynoucích z Dluhopisu diskontovanou tržní úrokovou sazbou. S rostoucí vnitřní hodnotou Dluhopisu roste cena Dluhopisu a naopak. Pokud bude tržní cena Dluhopisu vyšší než jeho vnitřní hodnota, je Dluhopis nadhodnocen. Pokud bude tržní cena Dluhopisu nižší než jeho vnitřní hodnota, bude Dluhopis podhodnocen.

Držitel Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Ceny Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou pohyblivější než ceny Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u úročených Dluhopisů se stejnou splatností.

Emitent nepředpokládá aktivní obchodování investorů s emitovanými Dluhopisy a hodnotí proto úrokové riziko jako nízké.

Riziko předčasného splacení (riziko nízké)

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů. Vzhledem k tomu, že Emitent bude oprávněn emisi Dluhopisů 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.

III. ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

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

1.1 Osoby odpovědné za obsah Základního prospektu

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v Základním prospektu je Emitent – společnost MSI Capital s.r.o., se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 089 32 760, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, sp. zn. C 327758, jejímž jménem jednají tři jednatele společně.

1.2 Prohlášení osob odpovědných za Základní prospekt

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

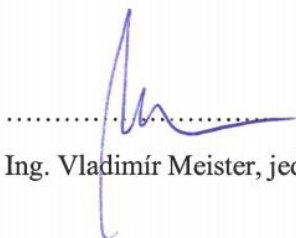
Za společnost MSI Capital s.r.o. dne 17. 6. 2022



Ing. Petr Malík, jednatel, výkonný ředitel



Ing. Lubomír Malík, jednatel



Ing. Vladimír Meister, jednatel

1.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv auditora k účetním závěrkám.

Účetní závěrky k 31.12.2020 a k 31.12.2021 ověřil:

Ing. Lubomír Holeček, č. osvědčení 1354, ze společnosti A-Audit s.r.o., se sídlem Hrnčířská 574/8, Ponava, 602 00 Brno, IČ 25571427, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, sp. zn. C 34634, číslo osvědčení KAČR č. 326.

(dále jen „**Auditor**“)

Zprávy Auditora k účetním závěrkám byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora.

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 nebo propojených osob.

1.4 Informace od třetích stran

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

- MFČR. Makroekonomická predikce – duben 2022. 08.04.2022. <https://mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2022/makroekonomicka-predikce-duben-2022-47117>
- Ekonomika letos poroste o 3,1 %. Ministerstvo financí České republiky. www.mfcr.cz. <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2021/ekonomika-letos-poroste-o-31--v-roce-202-41496>
- Tvorba a užití HDP – 4. čtvrtletí 2021. ČSÚ. 01.03.2022. <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2021>
- Sbohem, hypotéky? Co čekat na letošním realitním trhu. 06.01.2022. <https://forbes.cz/sbohem-hypoteky-co-cekat-na-letosnim-realitnim-trhu/>
- Ceny nemovitostí v Brně. <https://data.brno.cz/pages/rust-cen-nemovitosti-v-brne>
- Realitní trh 2021 v číslech. ESTATE. 14.02.2022. <https://www.estate.cz/byznys-reality/realitni-trh-2021-v-cislech/>
- Regional Research Forum zveřejňuje údaje o kancelářském trhu...FEEDIT. 10.02.2022. <https://feedit.cz/2022/02/10/regional-research-forum-zverejnuje-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-ostrave-za-druhe-pololeti-roku-2021/>
- Q4 2021: Pražský trh kanceláří ve druhém roce pandemie opět ožil, růst poptávky ale doprovázel také růst nájemného. Prague Research Forum. 25.01.2022. <https://www.pragueresearchforum.cz/cs/tiskova-zprava-q4-2021/>
- Další zdražování a tlak na nájemní byty. Válka na Ukrajině ovlivní i realitní trh. 09.03.2022. <https://forbes.cz/dalsi-zdrazovani-a-tlak-na-najemni-byty-valka-na-ukrajine-ovlivni-i-realitni-trh/>

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 Základního prospektu

Tento Základní prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2022/065210/CNB/570 ze dne 21. 6. 2022, které nabylo právní moci dne 30. 6. 2022, jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu. Česká národní banka schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu, a potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

Tento Základní prospekt byl vypracován jako základní prospekt podle článku 8 Nařízení o prospektu.

2. Oprávnění auditorů

2.1 Jména a adresy auditorů

Účetní závěrky za rok 2020 a 2021 ověřil Ing. Lubomír Holeček, č. oprávnění 1354, z auditorské společnosti A-Audit s.r.o., IČ: 255 71 427, se sídlem Hrnčířská 574/8, Ponava, 602 00 Brno.

2.2 Odstoupení/odvolání auditorů

U Emitenta nedošlo v období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje, k odstoupení ani odvolání auditora.

3. Rizikové faktory

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v čl. 1 kapitoly *II. Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Rizikové faktory vztahující se k Zástavci a Zajištění jsou uvedeny v čl. 2 kapitoly *II. Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům jsou uvedeny v čl. 3 kapitoly *II. Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

4. Údaje o emitentovi

4.1 Historie a vývoj Emitenta

Emitent vznikl dne 10. 2. 2020 podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným s cílem realizovat investiční developerské projekty.

Prostředky získané Emisí dluhopisů Emitent používá a bude používat k financování projektů v oblasti realitního trhu, a to typicky prostřednictvím tzv. SPV (Special Purpose Vehicle – společnost zvláštního určení, která je účelově založena k provedení jednoho konkrétního projektu) a prostřednictvím úvěrů či zápůjček dceřiným společnostem Emitenta založeným za účelem provedení konkrétního projektu. Emitent do budoucna nevylučuje také přímou realizaci nemovitostních projektů Emitentem.

Emitent v rámci svého dluhopisového programu emitoval následující Emise dluhopisů, jejichž nabídka k datu Základního prospektu trvá:

Č. konečných podmínek/název	Předpokl. jmenovitá hodnota	Upsáno k 31.12.2021	Upsáno k 31.05.2022	Úrok. sazba			
				ISIN	p.a.	Datum Emise	Splatnost
I. MSI Capital I - 5,8/25	120 000 000 Kč	99 530 000 Kč	100 420 000 Kč	CZ0003526485	5,8%	15.07.2020	15.07.2025
II. MSI Capital II - 4,2/23	25 000 000 Kč	5 900 000 Kč	6 990 000 Kč	CZ0003534257	diskont 4,2%	01.10.2021	01.04.2023
III. MSI Capital III - 7,1/26	45 000 000 Kč	0 Kč	24 470 000 Kč	CZ0003538118	7,1%	01.03.2022	01.03.2026
Celkem	190 000 000 Kč	105 430 000 Kč	131 880 000 Kč				

Výtěžek z Emise dluhopisů ve výši 131,88 mil. Kč byl použit následujícím způsobem:

Účel použití výtěžku z Emisí dluhopisů	Částka (mil. Kč)
Projekt RD Ďáblická hvězdárna	2,5
Příprava projektu Trnitá 2 (SPV MS Trnitá 2 s.r.o.)	69,4
Projekt výstavby RD Letňanská	4,6
Příprava projektu RD Ruzyně	30,45
Provozní potřeby (provozní náklady, reklama, náklady spojené s Emisí dluhopisů – úroky, provize)	10,93
Hotovost na účtech Emitenta	14,0
Celkem	131,88

Společnost MS-INVEST a.s. poskytla Emitentovi v roce 2020 příplatek mimo základní kapitál ve výši 20 mil. Kč. Tato částka je v rozvaze Emitenta vykazována v položce Ostatní kapitálové fondy.

Společnost Limetree Capital s.r.o. poskytla Emitentovi v říjnu 2020 půjčku ve výši 22 mil. Kč, která je splatná 31.12.2025. Tato půjčka je v rozvaze Emitenta vykazována v položce Jiné dlouhodobé závazky. V roce 2021 došlo k dalšímu čerpání půjčky, k 31.5.2022 činila výše půjčky 45 mil. Kč.

Společnost MSI Partners s.r.o. poskytla Emitentovi od května 2021 půjčky v celkové výši 3,1 mil. Kč. Tato půjčka je v rozvaze Emitenta vykazována v položce Dlouhodobé závazky/Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba.

U Emitenta došlo od jeho vzniku k následujícím významným událostem:

- Emitent v říjnu 2020 nabyl 100% obchodní podíl ve společnosti K Řepská, s.r.o. (k datu Základního prospektu již MS Ďáblická, s.r.o., IČ 081 90 097). MS Ďáblická, s.r.o. následně v listopadu 2020 koupila dotčené pozemky a projekt od společnosti M Ďáblická, s.r.o., IČ 291 35 478. MS Ďáblická, s.r.o. je SPV založené za účelem realizace projektu „Ďáblická hvězdárna“. Projekt byl dříve ve vlastnictví společnosti M Ďáblická, s.r.o., IČ 291 35 478, se kterou měl Emitent uzavřenu smlouvu o smlouvě budoucí kupní.
- V lednu 2021 Emitent nabyl 51% obchodní podíl ve společnosti MS Trnitá 2, s.r.o., IČ 079 69 305. Společnost MS Trnitá 2, s.r.o. je SPV založené za účelem realizace projektu „Palác Trnitá 2“.
- V březnu 2021 Emitent nabyl 100% obchodní podíl ve společnosti MS Letňanská, s.r.o., IČ 077 17 733, která vlastní pozemky projektu „RD Letňany“ a která byla založena za účelem realizace tohoto projektu.
- V dubnu 2021 Emitent nabyl 100% obchodní podíl ve společnosti MS Ruzyně, s.r.o., IČ 07874146, která vlastní pozemky projektu „RD Ruzyně“ a která byla založena za účelem realizace tohoto projektu.

Emitent nabyl výše uvedené podíly ve svých dceřiných společnostech za celkovou částku 8.050.000 Kč. Součástí jednotlivých transakcí bylo dále poskytnutí úvěrů ze strany Emitenta nabytým projektovým společností za účelem refinancování jejich stávajícího zadlužení či nákupu pozemků/projektů, podrobněji viz také čl. 17. *Významné smlouvy* dále v této kapitole.

Níže uvádíme hlavní finanční údaje za poslední dva roky u společností, které Emitent vlastní. Jedná se o neauditované nekonsolidované údaje.

MS Ďáblická, s.r.o. (údaje v tis. Kč)	2021	2020
Aktiva	256 346	109 434
Vlastní kapitál	-339	-283
Základní kapitál	20	20
Cizí zdroje	256 685	109 717
Hospodářský výsledek	-56	-295
Obrat	14	1 425

MS Trnitá 2, s.r.o. (údaje v tis. Kč)	2021	2020
Aktiva	124 899	103 198
Vlastní kapitál	-1 747	-1 460
Základní kapitál	20	20
Cizí zdroje	126 646	104 658
Hospodářský výsledek	-287	-1 328
Obrat	135	1

MS Letňanská, s.r.o. (údaje v tis. Kč)	2021	2020
Aktiva	202 192	69 874
Vlastní kapitál	41	48
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	202 151	69 826
Hospodářský výsledek	-6	-15
Obrat	25	5

MS Ruzyňská, s.r.o. (údaje v tis. Kč)	2021	2020
Aktiva	104 299	73 234
Vlastní kapitál	62	124
Základní kapitál	100	100
Cizí zdroje	104 237	73 110
Hospodářský výsledek	-62	43
Obrat	10	66

Do finanční situace výše uvedených společností se promítá skutečnost, že se jedná o účelově založené SPV, které negenerují téměř žádné výnosy, dokud nedostaví příslušné projekty. Z hlediska likvidity tyto společnosti nejsou ohroženy, protože zpočátku čerpají finanční prostředky od Emitenta a jakmile je vydáno stavební povolení na projekt, čerpají developerský bankovní úvěr.

Kromě výše uvedených Emisí dluhopisů byly navýšeny úvěrové rámce, u společnosti Limetree Capital s.r.o. ze 40 mil. Kč na 60 mil. Kč a u MS Ruzyňská, s.r.o. z 30 mil. Kč na 80 mil. Kč.

Ve společnosti MS Ruzyňská, s.r.o. byl splacen úvěr od Banky Creditas, a.s. v celkové výši 65,3 mil. Kč a podepsána úvěrová smlouva s Českou spořitelnou, a.s. na 228,026 mil. Kč.

Dále společnosti MS Letňanská, s.r.o., MS Ďáblická, s.r.o. a MS Ruzyňská, s.r.o. uzavřeli úvěrové smlouvy se společností MSI Finance I, s.r.o. Rovněž tyto 3 společnosti ručí ve stejné míře (solidární dlužnictví) za dluhy dle úvěrových smluv uvedených v 17. *Významné smlouvy* dále v této kapitole vůči společnosti MSI Finance I. Celkem se jedná o úvěry v objemu 108 mil. Kč.

4.2 Základní údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název: MSI Capital s.r.o.

Registrace: společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. C 327758, IČ 089 32 760, LEI 3157005H8N9INXGHUE29

Datum založení: 10. února 2020 na dobu neurčitou

Sídlo a právní forma: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika; právní forma je „společnost s ručením omezeným“

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, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Telefonní kontakt: +420 607 193 873

Emailový kontakt: info@msicapital.cz

Internetové stránky: www.msicapital.cz; informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu.

4.2.1. Nedávné události specifické pro Emitenta

Emitent si není vědom žádné nedávné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou událostí uvedených v čl. 4.1 *Historie a vývoj Emitenta*.

4.2.2. Úvěrová hodnocení

Emitentovi nebylo na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním přiděleno žádné úvěrové hodnocení.

4.2.3. *Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta*

Od ověřené účetní závěrky nedošlo u Emitenta k žádným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta, vyjma navýšení emisí dluhopisů uvedených výše v čl. 4.1 *Historie a vývoj Emitenta*, a navýšení půjček ve Skupině uvedených dále v této kapitole, čl. 17. *Významné smlouvy* tohoto Základního prospektu.

K 31.12.2021 Emitent vykázal v auditované účetní závěrce Dluhopisy v celkové výši 105.430 tis. Kč.

K 31.5.2022 činí celková výše umístěných Dluhopisů 131.880 tis. Kč.

K 31.12.2021 Emitent vykázal v auditované účetní závěrce půjčky ve Skupině 147.785 tis. Kč.

K 31.5.2022 činí celková výše půjček ve Skupině 179.200 tis. Kč.

4.2.4. *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, z finančních prostředků získaných ze zápůjček či úvěrů od společníků nebo jiných investorů, z finančních prostředků získaných od společníků prostřednictvím vkladů do ostatních kapitálových fondů nebo z finančních prostředků z podnikatelské činnosti Skupiny. Vzhledem ke kapitálové náročnosti developerských projektů v průběhu jejich výstavby se minoritní vlastník Emitenta (10% podíl), společnost MS-INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.), IČ 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zavázala prostřednictvím revolvingové úvěrové linky poskytnout Emitentovi v případě potřeby chybějící prostředky na splátku úrokových výnosů z Dluhopisů po dobu trvání Dluhopisového programu, a to až do výše 29 mil. Kč. Tato částka zhruba odpovídá roční výši úrokových výnosů při Emisi dluhopisů v maximální výši 500 mil. Kč.

5. Přehled podnikání

5.1 Hlavní činnosti Emitenta

5.1.1. *Hlavní kategorie prodávaných produktů nebo poskytovaných služeb*

Předmět podnikání Emitenta dle společenské smlouvy zahrnuje správu vlastního majetku.

Záměrem Emitenta je realizovat perspektivní realitní projekty na území České republiky, a to zejména v Praze, Brně a jejich přilehlém okolí.

V realitním sektoru Emitent vyhledává příležitosti pro realizaci projektů v oblasti rezidenčního bydlení, jako je výstavba rodinných a bytových domů či multifunkčních objektů. Emitent zároveň realizuje projekty v oblasti trhu s kancelářskými a obchodními prostory.

Emitent se zavazuje, že nové projekty, které budou financovány z Emise dluhopisů, budou splňovat následující parametry:

- Nemovitostní development v České republice.
- Záměr projektu je v souladu s územním plánem. Tj. nebude se jednat o spekulativní investice do projektů vyžadujících změnu územního plánu.
- Kalkulovaný hrubý developerský zisk činí minimálně 15 % (z nákladů na projekt).
- Emitent je vlastníkem projektové společnosti (SPV) s podílem minimálně 51 %.

Emitent má v plánu realizované projekty poskytnout jak k prodeji, tak k dlouhodobému nebo také krátkodobému pronájmu. V průběhu držby a správy nemovitosti, do které Emitent bude investovat,

budou pravidelně prováděny ekonomické a tržní analýzy, jejichž předmětem bude jak samotná nemovitost, tak hlavní nájemci nemovitosti.

Z právního hlediska Emitent zkoumá zejména existenci smluvního i zákonného zástavního práva k nemovitosti, především ke stavebním pozemkům, a dále 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 zkoumá, zda nemovitost není zatížena výkonem správního nebo soudního rozhodnutí, exekuce či na nemovitosti nevázne jiný spor. Případné investice do zatížené nemovitosti bude vždy posuzována individuálně ve vztahu ke konkrétnímu zatížení nemovitosti.

K datu vydání tohoto Základního prospektu jsou v přípravě tyto projekty:

1. Projekt „**Palác Trnitá 2**“ se nachází v těsné blízkosti nákupního centra Galerie Vaňkovka v centru města Brna. Výhodná poloha projektu zajišťuje výborné dopravní spojení městskou hromadnou dopravou. Zastoupení zde mají tramvajové, autobusové i trolejbusové linky, samozřejmě jsou i noční linky. V docházkové vzdálenosti se nachází centrum města. Napojení na dálnice D1 a D2 nezabere více než 10 minut.

Společnost MS-INVEST, a.s., IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, jakožto 10% vlastník Emitenta realizuje v uvedené lokalitě vlastní projekt s názvem „Palác Trnitá 1“. Díky tomu má Emitent jasnou představu o specifikách dané oblasti v souvislosti s realizací podobného projektu. Emitent bude taktéž těžit ze zkušeností MS-INVEST, a.s. v dané oblasti, protože projekt Palác Trnitá 2 je realizován ve spolupráci právě s MS-INVEST, a.s.

Popis projektu:

- Výměra pozemků 4 761 m².
- Projekt představuje tři majetkově oddělené budovy:
- Budova 1 (7 NP): Kanceláře s podlahovou plochou cca 4 215 m².
- Budova 2 (9 NP): Rezidenční bydlení podlahovou plochou cca 10 154 m².
- Budova 3 (7 NP): bydlení s podlahovou plochou cca 3 078 m² určené pro krátkodobé pronájmy (min. 2-3 měsíce) studentům a zahraničním pracovníkům.
- Retail (maloobchodní prostory) v 1.NP celého projektu s podlahovou plochou cca 900 m².
- Přibližně 260 garážových stání umístěných v podzemních podlažích a v 1.NP uprostřed projektu. Na střeše 1.NP uprostřed projektu budou umístěny předzahrádky bytů a společné prostory.

Časový harmonogram:

- V červenci 2019 byly projektovou společností ve vlastnictví spřízněných osob, pana Lubomíra Malíka a Vladimíra Meistera zakoupeny pozemky pro výstavbu projektu. Projektová společnost vlastníci pozemky byla následně v lednu 2021 prodána Emitentovi.
- Studie je odsouhlasena. Projekt je v souladu s územním plánem. Projektová dokumentace pro územní rozhodnutí byla zpracována a projednává se s dotčenými orgány a správci sítí. V době vydání Základního projektu se očekává vydání posledních stanovisek dotčených orgánů a podání žádosti o územní rozhodnutí.
- Vydání územního rozhodnutí předpokládá Emitent v prvním čtvrtletí roku 2023.
- Vydání stavebního povolení předpokládá Emitent ve třetím čtvrtletí roku 2023.

- Výstavba bude probíhat přibližně od čtvrtého čtvrtletí roku 2023 do čtvrtého čtvrtletí roku 2025
- Zkolaudování projektu očekává Emitent přibližně v prvním čtvrtletí roku 2026.



Obr. č. 1 až 4: MSI Capital vizualizace projektu Palác Trnitá 2

2. Projekt „**Ďáblická hvězdárna**“ se nachází v hlavním městě Praze. Jedná se o realizaci výstavby 24 rodinných domů v pražských Ďáblicích. Lokalita je výborně dostupná veřejnou hromadnou dopravou (autobusy 103, 348, 368, 369), 7 minut do nejbližší stanice metra Ládví, autem do centra cca 20 min.

Popis projektu:

- Výměra pozemků 9 127 m².
- Developerský projekt je tvořen souborem řadových a samostatných rodinných domů s dispozicemi 5+kk až 6+kk. Užitná plocha domu je od 158 do 195 m². Plocha pozemku činí 288 m² nebo 425 m². Každý RD má vlastní garáž. Čtyři samostatně stojící domy mají každý dvě garáže.

Časový harmonogram:

- Z důvodu odkupu dalších pozemků bylo rozhodnuto projekt realizovat ve 2 etapách, přičemž dokončení obou etap se předpokládá ve stejný čas.
- V říjnu roku 2019 byla zpracována dokumentace pro účely vydání územního rozhodnutí pro 1. etapu projektu a zahájeno územní řízení. Územní rozhodnutí pro 1. etapu nabylo

právní moci v lednu roku 2020, pro 2. etapu nabylo právní moci v dubnu roku 2020.

- K datu Základního prospektu již bylo vydáno stavebního povolení a bylo v právní moci a od čtvrtého čtvrtletí 2020 probíhá výstavba projektu.
- Výstavba projektu bude probíhat do září roku 2022.
- Zkolaudování projektu očekává Emitent ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022.

Stav projektu k datu Základního prospektu:

U 8 rodinných domů typu A a 4 rodinných domů typu C se dokončují práce na podlahách a dveřích, ostatní práce v interiéru jsou dokončeny. Vně domů probíhají práce na úpravě terénu a oplocení. U 8 rodinných domů typu B byly provedeny dlažby a obklady, provádí se malby a kompletace elektro. Následně budou položeny podlahy a osazeny dveře. U 4 rodinných domů typu D a E se provádí obklady a dlažby. Dále se dokončují práce na komunikacích ze zámkové dlažby a zahajují se sadové úpravy v lokalitě.



Obr. č. 5 až 8: MSI Capital vizualizace projektu Ďáblice

3. Projekt „RD Letňany“ se nachází v hlavním městě Praze. Jedná se o realizaci výstavby 30 rodinných domů v pražských Letňanech. Lokalita je výborně dostupná veřejnou hromadnou dopravou (autobusy 158, 195, 201), 6 minut do nejbližší stanice metra Letňany, autem do centra cca 25 minut.

Popis projektu:

- Developerský projekt je tvořen souborem řadových rodinných domů s dispozicemi 4+kk až 5+kk. Jedná se o 6 domů s užitnou plochou cca 120 m² a s terasou 16 m², 24 domů s užitnou plochou cca 138 m² a s terasou 13 m². Plocha pozemku ke každému rodinnému domu je mezi 190 a 365 m². Každý RD má vlastní garáž. Projekt je umístěn na pozemku s celkovou výměrou 9 187 m².

Časový harmonogram:

- V březnu 2021 nabylo právní moci společné stavební povolení a územní rozhodnutí na projekt.
- Výstavba projektu byla zahájena ve druhém čtvrtletí roku 2021 a bude probíhat do druhého čtvrtletí roku 2023.
- Zkolaudování projektu očekává Emitent ve druhém čtvrtletí roku 2023.

Stav projektu k datu Základního prospektu:

U 24 rodinných domů byly provedeny fasády a vnitřní omítky. Provedeny rovněž byly tepelné izolace podlah a betonáž podlah. Nyní se zahajují práce na obkladech a dlažbách. U dalších 6 rodinných domů se dokončují hrubé stavby a zahajují se práce na hrubých rozvodech v domech. Dále jsou provedeny hlavní řady inženýrských sítí a veškeré přípojky k jednotlivým rodinným domům. Aktuálně se provádí příprava komunikací a chodníků k jednotlivým rodinným domům.



Obr. č. 9 a 10: MSI Capital vizualizace projektu RD Letňany

4. Projekt „**RD Ruzyně**“ se nachází v hlavním městě Praze. Jedná se o realizaci výstavby 20 rodinných domů v pražské Ruzyni. Lokalita je výborně dostupná veřejnou hromadnou dopravou (autobusy 108, 168, 225), 10 minut do nejbližší stanice metra Nádraží Veveř, autem do centra cca 30 minut. V blízkosti je vlakové nádraží Praha-Ruzyně.

Popis projektu:

- Developerský projekt bude tvořen souborem řadových a samostatných rodinných domů s dispozicemi 5+kk až 8+kk, z toho 12 řadových rodinných domů, 3 dvojdomy a 2 samostatně stojící domy. Projekt je umístěn na pozemku s celkovou výměrou 6 967 m².

Časový harmonogram:

- V lednu 2021 byla podána žádost o vydání společného stavebního povolení.
- V březnu 2022 společné stavební povolení a územní rozhodnutí nabylo právní moci.

- Výstavba byla zahájena v prvním čtvrtletí roku 2022 a bude probíhat do čtvrtého čtvrtletí roku 2023.
- Zkolaudování projektu očekává Emitent v prvním čtvrtletí roku 2024.

Stav projektu k datu Základního prospektu:

Na projektu probíhá archeologický průzkum. Dokončuje se demolice stávajícího rodinného domu v jižní části pozemku. U rodinných domů typů B1 a B2 se vyzdívá 2.NP. Rodinné domy typu A1 a rodinný dům typu E mají dokončenou základovou desku. U rodinných domů typu C a D se betonují základní pasy.



Obr. č. 11 a 12: MSI Capital vizualizace projektu RD Ruzyně

5.1.2. Uvedení významných nových produktů nebo služeb

Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu neuvádí na trh žádné nové služby ani produkty.

5.1.3. Hlavní trhy, na kterých Emitent soutěží

Emitent působí na realitním trhu na území České republiky se zaměřením na trh rezidenčních a kancelářských nemovitostí.

Z důvodu plánovaných investic v České republice jsou dále uvedeny aktuální informace k vývoji české ekonomiky.

Rok 2021 byl ovlivněn dozívající epidemií koronaviru, v porovnání s rokem 2020 došlo k očekávanému oživení české ekonomiky a HDP se zvýšil o 3,3 %. Hlavním faktorem celoročního růstu byly výdaje na konečnou spotřebu domácností a změna stavu zásob. Ekonomický růst se projevoval napříč celým národním hospodářstvím.² Celý proces však byl a stále zůstává velmi křehký a nerovnoměrný a odvíjí se od epidemické situace. Zranitelnost české ekonomiky spočívá mimo jiné v její otevřenosti a exportně orientovaném průmyslu – ten byl ochromen narušeními dodávkami a nedostatkem komponentů.³ Ačkoli ekonomika celkově roste, strana nabídky růst zpomaluje, jelikož je limitovaná několika faktory, zejména nedostatkem specifických výrobních vstupů a problémy v dodavatelských řetězcích. To mimo jiné posiluje nepříznivý inflační vývoj.

V roce 2022 bude hospodářský vývoj zásadně ovlivněn konfliktem na Ukrajině a změnou nastavení mezinárodních obchodních vztahů. Predikce jsou z důvodu pokračujícího konfliktu nejisté. Očekává se,

² Tvorba a užití HDP – 4. čtvrtletí 2021. ČSÚ. 01.03.2022. <https://www.czso.cz/csu/czso/cvi/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2021>

³ ČNB – Zpráva o měnové politice – podzim 2021, dostupné z <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-podzim-2021/>

že se hlavní negativní dopady budou koncentrovat do 2. čtvrtletí 2022. Celoroční tempo růstu české ekonomiky by mělo zpomalit na 1,2 %. Růst by měl být tažen investicemi vládních institucí i soukromého sektoru a spotřebou. Spotřebu domácností však bude tlumit razantní nárůst životních nákladů, zejména cen energií, a zprísnění měnové politiky. Vysoká inflace zpomaluje ekonomický růst a snižuje životní úroveň obyvatel. Průměrná míra inflace by letos měla dosáhnout 12,3 %.⁴

Popis trhu ve vztahu k Emisi dluhopisů je uveden v kapitole 7. *Údaje o trendech* tohoto oddílu Základního prospektu.

5.2 Základ všech prohlášení Emitenta o postavení v hospodářské soutěži

Emitent nemá podle svých znalostí povědomí o tom, že by měl dominantní nebo významné tržní postavení na trhu.

6. Organizační struktura

6.1 Popis skupiny, jíž je Emitent členem a postavení Emitenta ve skupině

Emitent je společností s ručením omezeným vlastněnou dvěma společníky. Společnost MSI Partners s.r.o., IČ: 088 86 202, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná Městským soudem v Praze oddíl C vložka 327032, vlastní 90% obchodní podíl na Emitentovi, který je představován vkladem ve výši 450.000 Kč. Společnost MS-INVEST a.s. (dříve Moravská stavební - INVEST, a.s.), IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná Krajským soudem v Brně oddíl B vložka 2788, vlastní 10% obchodní podíl na Emitentovi, který je představován vkladem ve výši 50.000 Kč. Oba společníci společně dále také jen jako „**Společníci**“.

Emitent byl založen za účelem shromáždění finančních prostředků z Emise Dluhopisů a jejich dalšího investování do developerských projektů. Kromě přímého investování Emitent dále poskytuje úvěry či zápůjčky dceřiným společnostem ve Skupině, v nichž Emitent je nebo bude vlastníkem nejméně 51% obchodního podílu, za účelem financování konkrétních projektů Skupiny.

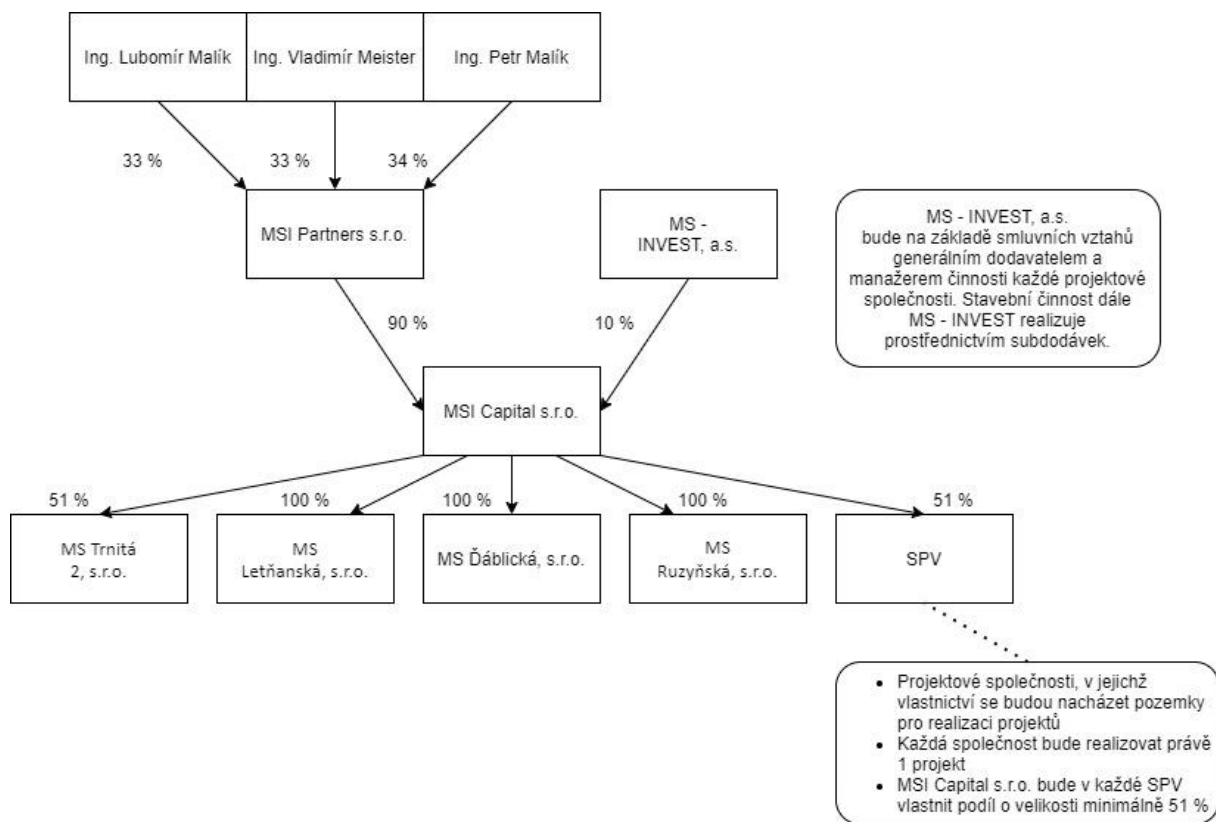
Emitent patří do širší skupiny MSI, která kromě Emitenta zahrnuje Společníky, sesterské společnosti, všechny společnosti, ve kterých bude mít Emitent přímý či nepřímý majetkový podíl, a dále ovládající osoby Emitenta (dále jen „**Skupina MSI**“).

Skupinou z hlediska poskytování plánovaných úvěrů a zápůjček se pro účely tohoto Základního prospektu rozumí Emitent a všechny společnosti, ve kterých bude mít Emitent přímý či nepřímý majetkový podíl (dále jen „**Skupina**“).

⁴ Dubnová makroekonomická predikce ČR. Ministerstvo financí České republiky. www.mfcr.cz. 08.04.2022. <https://www.mfcr.cz/cs/aktualne/tiskove-zpravy/2022/ekonomika-letos-zvolni-na-12-inflace-do-47119/>

Emitent vlastní k datu Základního prospektu následující majetkové podíly:

	Název firmy	IČO	Přímá majetková účast	Poznámka
1.	MS Trnitá 2, s.r.o.	076 69 305	51 %	Podíl zastaven ve prospěch Waldviertler Sparkasse Bank AG
2.	MS Letňanská, s.r.o.	077 17 733	100 %	Podíl zastaven ve prospěch TRINITY BANK a.s., IČ 253 07 835
3.	MS Ruzyňská, s.r.o.	078 74 146	100 %	Podíl zastaven ve prospěch Česká spořitelna, a.s. IČ 452 44 782
4.	MS Ďáblická, s.r.o.	081 90 097	100 %	Podíl zastaven ve prospěch TRINITY BANK a.s., IČ 253 07 835



Obr. č. 1: Schéma Skupiny (hlasovací práva nejsou oddělena od obchodního podílu)

6.2 Závislost na jiných subjektech ve Skupině

Emitent investuje a bude investovat do developerských projektů přímo nebo nepřímo prostřednictvím zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem ve Skupině, v nichž je nebo bude vlastníkem minimálně 51% obchodního podílu. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je a bude významně ovlivněna schopností financovaného člena Skupiny dostát svým dluhům, a dosáhnout návratnosti investice, vůči Emitentovi, což může vytvořit formu závislosti zdrojů, zisku, resp. financí Emitenta na daném členovi Skupiny a jeho hospodářských výsledcích.

7. Údaje o trendech

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

Emitent prohlašuje, že od data ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k žádné významné změně finanční výkonnosti Skupiny.

7.2 Informace o všech známých trendech, nejistotách, poptávkách, dluzích nebo událostech

Na Emitenta působí kromě obecného vývoje ekonomického cyklu a dalších obchodních výkyvů také trendy realitního trhu v České republice, kde Emitent jako investor a budoucí vlastník nemovitostí působí, především trendy ovlivňující nabídku a poptávku na trhu bytových a nebytových prostor.

Na realitním trhu v České republice i nadále panuje trend převisu poptávky nad nabídkou vhodných nemovitostí. Průměrné ceny nemovitostí v České republice jsou již několik let na vzestupu, přičemž nejvyšší jsou ceny nemovitostí ve velkých městech.

Rok 2021 byl na realitním trhu ve světle rekordů. Zatímco například nabídka volných a dostupných bytů v Praze byla vůbec nejnižší v moderní historii, ceny bytů nikdy nebyly vyšší. Rekordní zájem byl také o hypotéky. V roce 2022 lze očekávat u některých trendů pokračování, někde se ale vývoj zlomí. To se týká například hypoték, a to kvůli krokům centrální banky.⁵

Pokud jde o ceny bytů, lze i v roce 2022 očekávat pokračování růstu cen. Tempo růstu cen by se však mělo snižovat. Kvůli opatřením ČNB a dražším úvěrům na bydlení bude klesat počet zájemců o koupi nemovitosti. Se sníženou poptávkou se postupně prodlouží doba prodeje nemovitosti. Nové byty z developerských projektů se v roce 2021 prodávaly za dvojnásobnou cenu než v roce 2010. Nové byty se v druhé polovině roku 2021 nabízely v průměru za 137 tis. Kč/m², u některých projektů cena dosáhla i 160 tis. Kč/m². V roce 2022 se očekává růst cen v rozmezí pěti až deseti procent.⁶

Hypoteční trh v roce 2021 lámal rekordy. Objem poskytnutých hypoték (420 mld. Kč) se zvýšil přibližně o 75 %. Lidé si sjednali nejvíce hypoték od roku 2016. S koncem roku přišly také zásahy České národní banky proti inflaci v podobě zvyšování základní úrokové sazby. Pro rok 2022 se očekává objem poskytnutých hypoték pod 250 mld. Kč.

Ochlazení zájmu o hypotéky a nadále rostoucí ceny bytů povedou k rostoucímu zájmu o nájemní bydlení. To bude mít za následek růst cen nájemního bydlení. Do nájemního trhu v posledních dvou letech promluvil covid. To se projevilo zejména v Praze, kde nájmy postupně zlevňovaly, ale v druhé polovině roku 2021 se začaly vracet zpět do předpandemických čísel.

V případě kancelářských nemovitostí došlo v roce 2021 k zásadním změnám v tom, jak velké firmy a korporace přistupují k režimu práce svých zaměstnanců. Budoucností kancelářského trhu je především hybridní způsob práce, kdy se počítá alespoň částečně s prací na dálku.

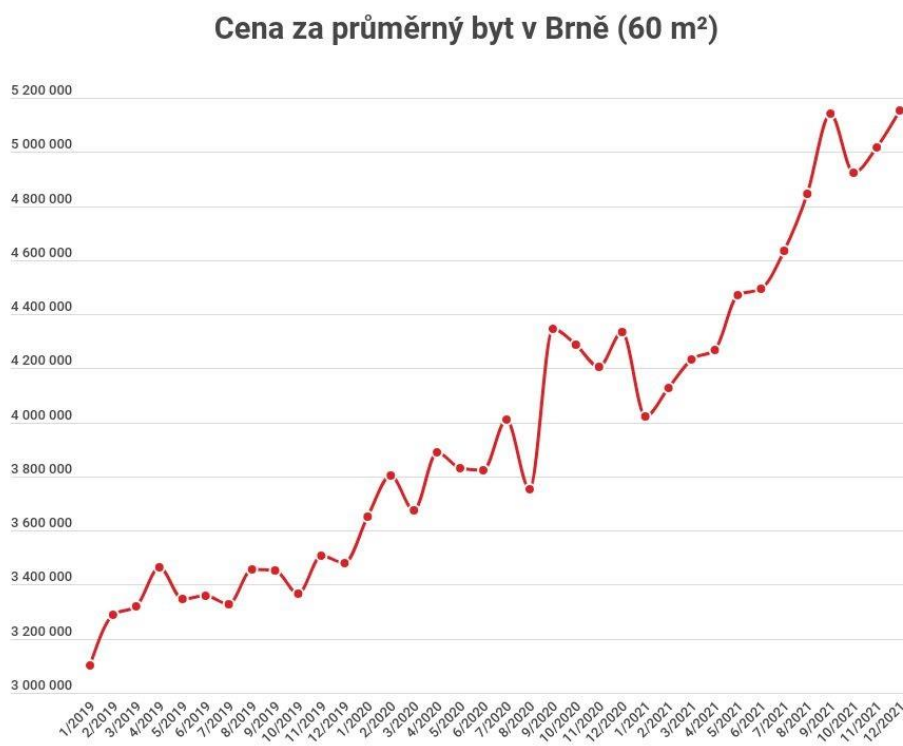
⁵ Sbohem, hypotéky? Co čekat na letošním realitním trhu. 06.01.2022. <https://forbes.cz/sbohem-hypoteky-co-cekat-na-letosnim-realitnim-trhu/>

⁶ dtto

Trh rezidenčních nemovitostí v Brně a Praze

Vzhledem k velkému převisu poptávky nad nabídkou bytů dochází v Brně již několik let k výraznému růstu cen nemovitostí pro bydlení. Ani období koronavirové krize s cenami nijak zásadně nezahýbalo směrem dolů, spíše naopak ceny začali dále stoupat. Brno má druhé nejdražší bydlení po hlavním městě.⁷ V roce 2021 dosáhla průměrná cena za metr čtvereční 91,4 tis. Kč, to je skoro o 28 % více než v roce 2020.⁸

Graf č. 1: Cena za průměrný byt v Brně (60 m²)

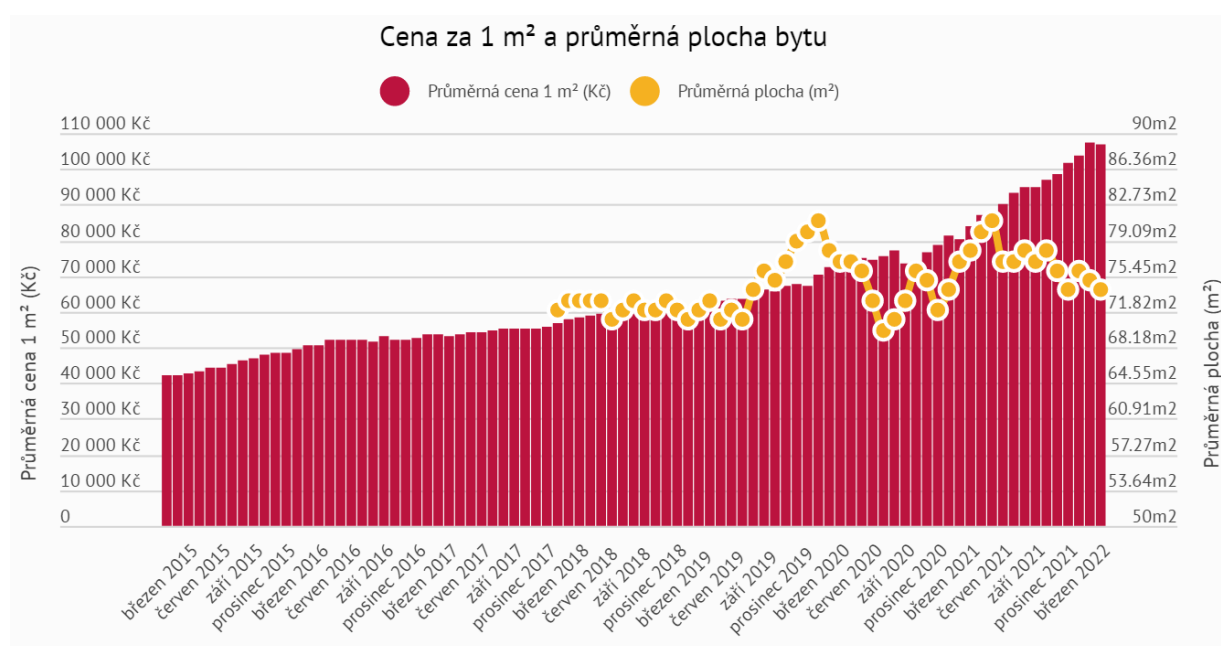


Zdroj: <https://data.brno.cz/pages/ceny-nemovitosti>

⁷ Ceny nemovitostí v Brně. <https://data.brno.cz/pages/rust-cen-nemovitosti-v-brne>

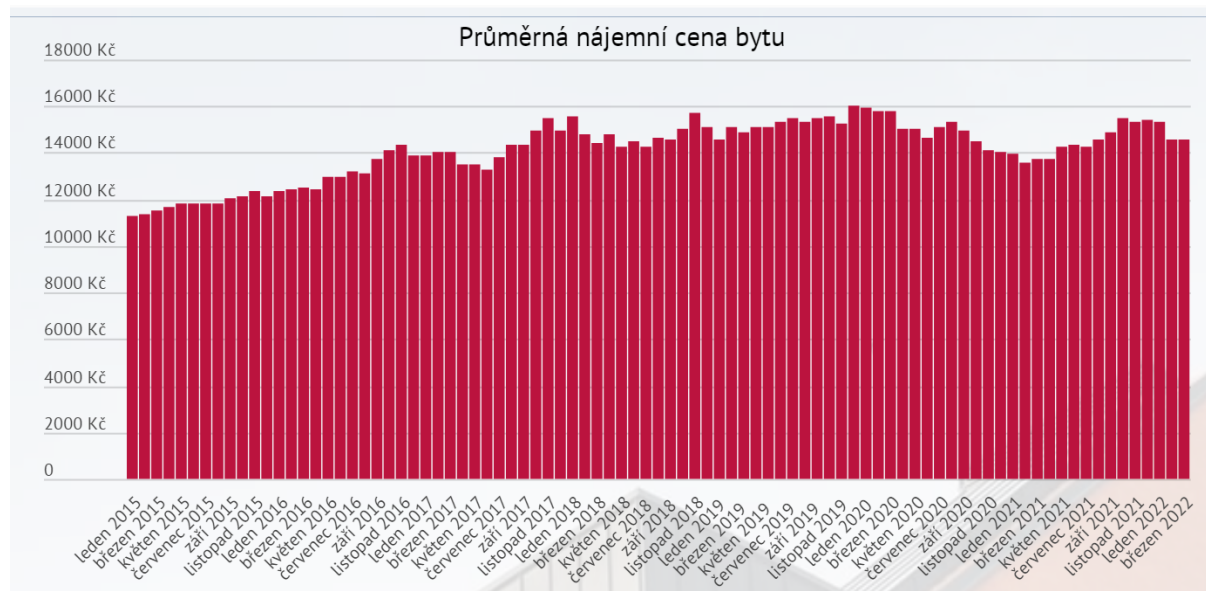
⁸ Realitní trh 2021 v číslech. ESTATE. 14.02.2022. <https://www.estate.cz/byznys-reality/realitni-trh-2021-v-cislech/>

Graf č. 2: Cena za 1 m² a průměrná plocha bytu (2015-2022)



Zdroj: <https://data.brno.cz/pages/ceny-nemovitosti>

Graf č. 3: Průměrná nájemní cena bytu v Brně (2015-2022)



Zdroj: <https://data.brno.cz/pages/ceny-nemovitosti>

V roce 2020 se v Brně prodalo celkem 3 168 bytů a v roce 2021 celkem 2 695 bytů. Co se týká oblíbenosti jednotlivých čtvrtí, nejvíce bytů v roce 2021 získalo nové majitele (222) v Bysterci, kde stál průměrný čtverečný metr 81 610 Kč. 204 bytů celkem se pak prodalo v Králově Poli a 182 v Židenicích.

Pro rok 2022 Emitent očekává další mírný růst cen, tempo růstu se však bude zpomalovat. V nejisté době představují nemovitosti poměrně jistou investici. K růstu cen bytů v Brně přispívá i to, že díky mnoha vysokým školám lidé po škole v Brně často zůstávají natrvalo, zároveň uvažují o přestěhování z nájemního bydlení do vlastního. Výstavba nových bytů je dlouhodobě malá, což přispívá významně k růstu cen.

Rezidenční trh v Praze se vyvíjí obdobně jako v Brně. Charakteristický je nedostatek kvalitních bytů v atraktivních lokalitách.

Levné hypotéky v první polovině roku 2021 i vzrůstající úspory domácností vedly k velkému zájmu o nemovitosti, který se v Praze projevil růstem prodejních i nabídkových cen. Nové byty se na konci třetího čtvrtletí 2021 prodávaly v průměru za 126,4 tis. Kč za metr čtvereční, což představuje 15% meziroční nárůst. Průměrná nabídková cena dosáhla dokonce průměrných 138,9 tisíce Kč za m², což bylo o 17,5 % víc než ve stejném období roku 2020. Nejlevněji se nový byt dal pořídit v Praze 9 a Praze 10, a to za 115,3, respektive 116,7 tis. Kč. Nejdražší bylo centrum s prodejními cenami nad hranicí 160 tis. Kč za m². V roce 2022 by se mělo začít projevovat zdražování hypoték a také nová, přísnější regulace ČNB. Na druhou stranu se ale do cen promítnou dražší materiály a stavební práce. Podle realitních expertů by se tak růst cen mohl zpomalit k tempu od pěti do deseti procent, se zlevněním se počítat nedá.⁹

Nejhorší dopady měl covid na trh nájmu v Praze, kde se pokles činí kvůli přebytku nabídky v roce 2020 počítal až v desítkách procent. V roce 2021 se díky částečnému oživení turismu na trh vrátila zhruba polovina z původních 14 tisíc jednotek nabízených před krizí. Ve třetím čtvrtletí 2021 stouplo nájemné meziročně ve všech pražských čtvrtích, průměrné zdražení činilo 2,1 %. Zhruba patnáct procent nabídky na trhu nájmu představovaly byty v developerských projektech, které byly zároveň nejdražší: 308 korun za m². V roce 2022 bude růst cen nájmu pokračovat, k celorepublikové horší dostupnosti vlastního bydlení se v Praze přidá další oživení turismu a krátkodobých nájmu a také rostoucí podíl nájemních bytů v developerských projektech.¹⁰

Kancelářský trh v Brně a Praze

V roce 2020 zaznamenal brněnský kancelářský trh pokles v mnoha parametrech. Snížil se počet dokončených projektů i ploch ve výstavbě, klesla absorpce plochy i poptávka po ní. Příčinou byly dopady koronavirové krize, tj. rozšíření práce z domova, přehodnocování budoucích prostorových potřeb firem, vyčkávání a celková nejistota. Rok 2021 přinesl výrazné oživení.

Celková výměra moderních kancelářských ploch činila na konci druhého pololetí roku 2021 celkem 637 900 m². Budovy třídy A představovaly celkem 73 % celkové plochy, zbylých 27 % tvořily kanceláře třídy B. V druhé polovině roku byla v Brně dokončena pouze rekonstrukce kancelářské budovy Rašínova 4 o velikosti 1 500 m². V únoru 2022 bylo ve výstavbě osm projektů a jedna rekonstrukce s celkovou moderní kancelářskou plochou 66 600 m², z nichž největší jsou Nová Zbrojovka D4 (12 000 m²), Brno Business Park E (12 000 m²), Šumavská Tower A (11 600 m²) a

⁹ Realitní trh 2021 v číslech. ESTATE. 14.02.2022. <https://www.estate.cz/byznys-reality/realitni-trh-2021-v-cislech/>

¹⁰ dtto

Centrum Šumavská II (10 300 m²). Z celkového objemu kancelářských prostor ve výstavbě by přibližně 47 % mělo být dokončeno v roce 2022¹¹

Hrubá realizovaná poptávka (včetně renegociací) ve druhém pololetí roku 2021 dosáhla 38 100 m², což představuje nárůst o 57 % v porovnání s předchozím pololetím a o 50 % při meziročním srovnání. Největší podíl (23 %) na tomto objemu měly v Brně společnosti ze sektoru poradenských služeb.

Pokud se jedná o neobsazenost kanceláří v Brně, celkem 75 500 m² moderních kancelářských ploch bylo na konci druhého pololetí roku 2021 volných. Míra neobsazenosti se mírně zvýšila na 11,8 %. Nejvyšší dosažitelné nájemné v Brně ve druhé polovině roku 2021 se drželo v rozmezí 15,00 – 16,00 eur za m² na měsíc.¹²

Pražský trh kanceláří ve druhém roce pandemie opět ožil, růst poptávky ale doprovázel také růst nájemného. Celková velikost kancelářských ploch v Praze ke konci roku 2021 činila 3,73 mil. m². Za celý rok 2021 bylo dokončeno 56 500 m² kancelářské plochy v rámci osmi budov, což je o 62 % méně než v předchozím roce 2020. V následujícím roce 2022 se očekává dokončení pouze devíti kancelářských projektů s celkovou plochou 76 300 m². A v roce 2023 by mohlo být dokončeno dalších 140 000 m² za předpokladu, že budou dodrženy současné plánované termíny developerů.¹³

Celková hrubá realizovaná poptávka (včetně obnovených smluv – tzv. renegociací – a podnájmů) dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021 velikosti 106 000 m², což představuje 6% mezičtvrtletní i meziroční nárůst. Neobsazenost kanceláří lehce klesla ze 7,9 % ve třetím čtvrtletí na 7,8 % ve čtvrtletí čtvrtém. Celková rozloha volných kanceláří na konci čtvrtého čtvrtletí dosáhla 292 700 m². Nejvyšší dosahované nájemné ve čtvrtém čtvrtletí roku 2021 vzrostlo a pohybovalo se v rozmezí 23,5–24 eur za m² na měsíc v centru města, 16–18 eur za m² na měsíc ve vnitřních a 13,5–15 eur za m² na měsíc ve vnějších částech města.

Dopady vojenského konfliktu na Ukrajině a dozívající pandemie koronaviru na realitní trh

Vojenský konflikt na Ukrajině znamená novou situaci pro realitní trh. Spolu s protiruskými sankcemi a celkovým bezprecedentním dopadem na evropskou ekonomiku bude mít vliv i na český realitní trh. Ačkoli jsou predikce zatím nejasné, lze na trhu s nemovitostmi očekávat především další zdražování. Vojenský konflikt na Ukrajině se projeví také v mimořádném tlaku na nájemní bydlení způsobený novou poptávkou v podobě uprchlíků před vojenským konfliktem. Kvůli zdražení hypoték se do nájemního bydlení chystá také rekordní množství českých domácností.

Do situace na realitním trhu vstupuje ještě více než doposud také problém s globální ekonomikou reagující na vojenský konflikt na Ukrajině. Ruská invaze otřásla dodavatelskými řetězci, které jsou kvůli pandemii covidu-19 stále v rozkladu, a ještě zvýšila náklady a prodloužila dodávky. Navíc prudce rostou ceny energií. Růst cen vstupů a problém s dodavatelskými řetězci se v cenách nemovitostí projevuje, i když nepřímo, v podstatě již od podzimu 2021. Konflikt na Ukrajině tuto

¹¹ Regional Research Forum zveřejňuje údaje o kancelářském trhu...FEEDIT. 10.02.2022.

<https://feedit.cz/2022/02/10/regional-research-forum-zverejnuje-udaje-o-kancelarskem-trhu-v-brne-a-ostrave-za-druhe-pololeti-roku-2021/>

¹² dtto

¹³ Q4 2021: Pražský trh kanceláří ve druhém roce pandemie opět ožil, růst poptávky ale doprovázel také růst nájemného. Prague Research Forum. 25.01.2022. <https://www.prageresearchforum.cz/cs/tiskova-zprava-q4-2021/>

situaci dále vyhroťí, neboť například výpadky dodávek konstrukční oceli mohou vést až k zastavení některých staveb, což opět povede k akceleraci růstu cen. Vojenský konflikt na Ukrajině se tak pravděpodobně projeví následujícími problémy: nebude materiál, materiál bude předražený nebo nebudou pracovníci. To všechno může mít negativní vliv na stavby, zejména na jejich cenu a nedodržení harmonogramů.¹⁴

V době vyhotovení Základního prospektu, kdy Emitent dokončuje prodeje svých dvou projektů rodinných domů (Domy Ďáblická hvězdárna a Rodinné domy Letňany) a zahájil prodeje rodinných domů (Rodinné domy Ruzyně), Emitent nepociťuje v důsledku pandemie koronaviru útlum poptávky po domech. Naopak, poptávka je stabilní a domy se daří prodávat za plánované ceny či vyšší. Emitent působí převážně v segmentu rezidenčních nemovitostí, kde se zatím pandemie ve vztahu k poptávce a prodejním cenám nijak negativně neprojevila. Oproti tomu, cca 60-70% prodejů v projektech Domy Ďáblická hvězdárna a Rodinné domy Letňany bylo realizováno během pandemie. Pandemie se projevuje v segmentu nájemního bydlení a má také dopad na ceny komerčních nemovitostí. V segmentu nájemního bydlení došlo v průběhu pandemie k poklesu nájmu (v důsledku zastavení cestovního ruchu a tím spojeného využívání bytů na krátkodobé ubytování). V současné době se již ale nájem vrací na svoji předpandemickou úroveň a naopak začíná být znatelný nedostatek bytů na pronájem v souvislosti s ustupující pandemií a přílivem uprchlíků z Ukrajiny. Co se týká komerčních nemovitostí, tlumená ekonomická aktivita by mohla mít negativní vliv na schopnost Skupiny prodat či pronajmout nemovitosti za předpokládaných parametrů a tím i na snížení tržní hodnoty nemovitosti, což se může negativně projevit při případné konverzi developerského úvěru do investičního úvěru v okamžiku dokončení projektu, případně při realizaci prodeje nemovitostí za cenu, která umožní plnění dluhů z Dluhopisů. Toto riziko se dotýká připravovaného projektu Trnitá 2 v Brně, který zahrnuje komerční část. Projekt je nicméně v přípravě a dá se předpokládat, že do jeho dokončení, respektive aktivního nabízení na trhu, se situace s pandemií zlepší.

Celkový rozsah, v jakém bude pandemie Covid-19 do budoucna ovlivňovat podnikatelské, provozní a finanční výsledky Skupiny, bude záviset na mnoha faktorech, které Skupina nemusí být schopna přesně předvídat a taky nejsou pod kontrolou Skupiny, včetně vládních kroků, které byly a jsou přijímány v reakci na pandemii Covid-19 a které mohou mít negativní vliv na hospodářskou činnost Skupiny.

8. Prognózy nebo odhad zisku

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

9. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle českého práva. Orgány Emitenta jsou valná hromada a jednatelé společnosti.

Valná hromada je nejvyšším orgánem Emitenta. Valná hromada je schopná usnášení, jsou-li přítomni společníci, kteří disponují alespoň polovinou všech hlasů. Valná hromada je oprávněna jednat a

¹⁴ Další zdražování a tlak na nájemní byty. Válka na Ukrajině ovlivní i realitní trh. 09.03.2022. <https://forbes.cz/dalsi-zdrazovani-a-tlak-na-najemni-byty-valka-na-ukrajine-ovlivni-i-realitni-trh/>

rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, společenskou smlouvou nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

9.1 Jména členů správních, řídicích nebo dozorčích orgánů

Ing. Petr Malík

jednatel a výkonný ředitel

Datum narození: 4. září 1980

Pracovní adresa: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku členství: 10. 2. 2020

Ing. Petr Malík je jednatelem a výkonným ředitelem Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení společnosti na denní bázi (day-to-day business).

Přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, které jsou pro Emitenta významné:

	Název firmy	IČO	Funkce a přímá majetková účast
1.	MSI Partners s.r.o.	088 86 202	Jednatel a řídicí společník (managing partner), 34 %
2.	Limetree Capital s.r.o.	081 05 952	Jednatel, 100 %
3.	MSI Finance I s.r.o.	095 43 449	Jednatel, 0 %

Tab. č. 1: Přehled významných majetkových a osobních účastí Ing. Petra Malíka

Ing. Lubomír Malík

jednatel

Datum narození: 27. května 1954

Pracovní adresa: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 10. února 2020

Ing. Lubomír Malík je jednatelem Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení společnosti.

Přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech mimo Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, které jsou pro Emitenta významné:

	Název firmy	IČO	Funkce a přímá majetková účast
1.	MS-INVEST, a.s.	255 44 756	Člen představenstva, 1/3
2.	MS Trnitá 2, s.r.o.	076 69 305	Jednatel, 24,5 %
3.	MSI Partners s.r.o.	088 86 202	Jednatel, 33 %
4.	MSI Finance I s.r.o.	095 43 449	Jednatel, 0 %

Tab. č. 2: Přehled významných majetkových a osobních účastí Ing. Lubomíra Malíka

Ing. Vladimír Meister

jednatel

Datum narození: 25. prosince 1961

Pracovní adresa: Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8

Den vzniku funkce: 10. 2. 2020

Ing. Vladimír Meister je jednatelem Emitenta. V rámci této funkce vykonává obchodní vedení společnosti.

Přehled majetkové a osobní účasti v obchodních společnostech mimo Emitenta ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu, které jsou pro Emitenta významné:

	Název firmy	IČO	Funkce a přímá majetková účast
1.	MS-INVEST, a.s.	255 44 756	Člen představenstva, 1/3
2.	MS Trnitá 2, s.r.o.	076 69 305	Jednatel, 24,5 %
3.	MSI Partners s.r.o.	088 86 202	Jednatel, 33 %
4.	MSI Finance I s.r.o.	095 43 449	Jednatel, 0 %

Tab. č. 3: Přehled významných majetkových a osobních účastí Ing. Vladimíra Meistera

9.2 Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného střetu zájmu mezi povinnostmi členů řídicích a dozorčích orgánů k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

10. Hlavní společníci

10.1 Ovládání Emitenta

Emitent je společností s ručením omezeným vlastněnou dvěma společníky. Společnost MS-INVEST, a.s. (dříve Moravská stavební – INVEST, a.s.), IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno vlastní 10% obchodní podíl na Emitentovi, což odpovídá vkladu ve výši 50.000 Kč. Společnost MSI Partners s.r.o., IČ: 088 86 202, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8 vlastní 90% obchodní podíl na Emitentovi, což odpovídá vkladu ve výši 450.000 Kč (dále také „**Ovládající osoba emitenta**“). Uvedené majetkové podíly odpovídají podílům na hlasovacích právech.

Společnost MSI Partners s.r.o., jakožto Ovládající osobu emitenta vlastní tři společníci, kteří jsou současně jednatelem Emitenta. Ing. Petr Malík, nar. 4. 9. 1980, bytem U Mlýnského kanálu 687/5, Karlín, 186 00 Praha 8, vlastní 34% obchodní podíl na Ovládající osobě emitenta. Ing. Lubomír Malík, nar. 27. 5. 1954, bytem Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, vlastní 33% podíl na Ovládající osobě emitenta. Ing. Vladimír Meister, nar. 25. 12. 1961, bytem Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6, vlastní 33% obchodní podíl (tři společníci dále jen „**Společníci ovládající osoby emitenta**“). Uvedené majetkové podíly odpovídají podílům na hlasovacích právech.

Přímou kontrolu nad Emitentem má Ovládající osoba emitenta a nepřímou kontrolu nad Emitentem vykonávají Společníci ovládající osoby emitenta. Povaha přímé kontroly je dána vlastnickým právem k 90% obchodnímu podílu na Emitentovi. Povaha nepřímé kontroly je dána vlastnickým právem Společníků ovládající osoby emitenta k obchodním podílům Ovládající osoby.

Práva a povinnosti společníků se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů a společenskou smlouvou. Společník společnosti má právo podílet se na řízení společnosti, jejím zisku a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací.

Emitent nepřijal žádná opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

10.2 Popis všech známých ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou Emitentovi známa žádná ujednání ani předpoklady, které by vedly ke změně kontroly nad Emitentem.

11. Historické finanční údaje

11.1 Ověřené historické finanční údaje za poslední dva finanční roky

Emitent vznikl dne 10. 2. 2020 a vyhotovil tak účetní závěrku za rok 2020 a 2021. Účetní závěrky za rok 2020 a 2021 byly vyhotoveny dle českých účetních standardů a byly ověřeny auditorem. Finanční údaje z účetní závěrky k 31. 12. 2021 s možností srovnání údajů k 31. 12. 2020 jsou uvedeny níže, jedná se o auditované nekonsolidované údaje.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy Emitenta	31. 12. 2021	31. 12. 2020
AKTIVA CELKEM	174342	126485
<i>B. Stálá aktiva</i>	<i>155835</i>	<i>34879</i>
B.III. Dlouhodobý finanční majetek	155835	34879
B.III.1. Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	8050	20
B.III.2. Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv	147785	34859
<i>C. Oběžná aktiva</i>	<i>18507</i>	<i>91606</i>
C.II. Pohledávky	78	16352
C.II.1. Dlouhodobé pohledávky	0	0
C.II.2. Krátkodobé pohledávky	78	16352
C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	80	781
C.II.2.4. Pohledávky ostatní	-2	15571
C.IV. Peněžní prostředky	18429	75254
<i>D. Časové rozlišení aktiv</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
PASIVA CELKEM	174342	126485
<i>A. Vlastní kapitál celkem</i>	<i>18338</i>	<i>14106</i>
A.I. Základní kapitál	500	500
A.II. Ážio a kapitálové fondy	20000	20000
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	-6394	
A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	4232	-6394
<i>B. + C. Cizí zdroje</i>	<i>153626</i>	<i>109399</i>
C. Závazky	153626	109399
C.I. Dlouhodobé závazky	153545	107990
C.I.1. Vydané dluhopisy	105430	85990
C.I.6. Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	3115	0
C.I.9. Závazky ostatní	45000	22000
C.II. Krátkodobé závazky	81	1409
C.II.1. Vydané dluhopisy	0	0

C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	80	41
C.II.8. Závazky ostatní	1	1368
<i>D.Časové rozlišení pasiv</i>	2378	2980

Výkaz zisku a ztráty	1.1.2021 – 31.12.2021	10.2.2020 – 31.12.2020
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0
II. Tržby za prodej zboží	0	0
A. Výkonová spotřeba	1966	5143
III. Ostatní provozní výnosy	0	0
F. Ostatní provozní náklady	17	466
<i>* Provozní výsledek hospodaření</i>	-1983	-5609
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	16658	1684
J. Nákladové úroky a podobné náklady	10437	2464
VII. Ostatní finanční výnosy	0	0
K. Ostatní finanční náklady	6	5
<i>* Finanční výsledek hospodaření</i>	6215	-785
** Výsledek hospodaření před zdaněním	4232	-6394
L. Daň z příjmů za běžnou činnost	0	0
** Výsledek hospodaření po zdanění	4232	-6394
*** Výsledek hospodaření za účetní období	4232	-6394
* Čistý obrat za účetní období	16658	1684

Výkaz o peněžních tocích	1.1.2021 – 31.12.2021	10.2.2020 – 31.12.2020
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku úč. období	75254	500
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	18576	-18356
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-120955	-34880
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	45554	127990
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-56825	74754
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	18429	75254

Z výše uvedených výkazů k 31.12.2021 plynou následující hlavní finanční údaje o Emitentovi uvedené v tis. Kč:

Výkaz zisku a ztráty		
	1.1.2021 - 31.12.2021	10.2.2020 - 31.12.2020
Provozní zisk/ztráta	-1983	-5609

Rozvaha

	31.12.2020	31.12.2020
Čistý finanční dluh	135197	34145

Výkaz peněžních toků

	1.1.2021 – 31.12.2021	10. 2. 2020 - 31.12.2020
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	18576	-18357
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	45554	127990
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-120955	-34880

Auditovaná účetní závěrka k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2021 jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem.

Výhrady ve zprávě auditora k účetní závěrce za rok 2020 a 2021 nebyly.

Auditor ověřil účetní závěrku za rok 2020 s výrokem:

*„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **MSI Capital s.r.o.** (dále jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2020 a přílohy včetně výkazu peněžní toky této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje společnosti jsou uvedeny mimo jiné v příloze.*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz účetních výkazů tj. aktiv a pasiv společnosti k 31.12.2020, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření, přílohy k účetní závěrce a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Celkovým posouzením prověřované účetní závěrky společnosti k 31.12.2020 dospěli ověřovatelé k závěru a dávají výrok bez výhrad. “

Auditor ověřil účetní závěrku za rok 2021 s výrokem:

*„Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **MSI Capital s.r.o.** (dále jen Společnost) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2021 a přílohy včetně výkazu peněžní toky této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje společnosti jsou uvedeny mimo jiné v příloze.*

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz účetních výkazů tj. aktiv a pasiv společnosti k 31.12.2021, nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření, přílohy k účetní závěrce a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Celkovým posouzením prověřované účetní závěrky společnosti k 31.12.2021 dospěli ověřovatelé k závěru a dávají výrok bez výhrad. “

11.2 Změna rozhodného účetního dne

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

11.3 Účetní standardy

Účetní závěrky Emitenta za rok 2020 a 2021 byly auditovány externím auditorem v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy České republiky. Emitent při sestavení účetní závěrky používá české účetní standardy, a to zejména vyhlášku č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

11.4 Změna účetního rámce

Emitent prohlašuje, že ověřené historické údaje za rok 2021 jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, který bude mít zveřejněná účetní závěrka Emitenta za rok 2022. Emitent neplánuje změnu rámce účetních standardů.

11.5 Obsah ověřených finančních údajů

Ověřené historické finanční údaje obsahují rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu k účetní závěrce včetně výkazu peněžních toků.

11.6 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

11.7 Stáří finančních údajů

Emitent prohlašuje, že rozvahový den posledního roku, pro který byly finanční údaje ověřeny, není starší než 18 měsíců od data tohoto Základního prospektu.

12. Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil mezitímní účetní závěrku.

13. Ověření historických ročních finančních údajů

13.1 Prohlášení o ověření

Historické finanční údaje Emitenta za rok 2020 a 2021, uvedené v Základním prospektu, byly ověřeny Ing. Lubomírem Holečkem, auditorem odpovědným za audit, číslo oprávnění KA ČR 1354, ze společnosti A-AUDIT s.r.o. se sídlem Hrnčířská 8, 602 00 Brno, (dále jen „**Auditor**“).

Emitent prohlašuje, že výroky Auditora k účetním závěrkám uvedené v tomto Základním prospektu a účetní závěrky samotné jsou do tohoto Základního prospektu začleněny v té podobě, v jaké byly v souladu s požadavky ustanovení § 21a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněny.

13.2 Další údaje, které byly ověřeny auditory

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

13.3 Zdroje neověřených údajů

Zdroje neověřených údajů nejsou.

14. Správní, soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že není a nebyl účastníkem správního, soudního ani rozhodčího řízení za období nejméně předešlých 12 měsíců, které by mohlo mít anebo mělo negativní vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny a ani taková řízení Emitentovi nehrozí.

15. Významná změna finanční pozice Emitenta

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny ověřené finanční údaje nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta ani Skupiny, vyjma navýšení emisí dluhopisů uvedených v kapitole III., čl. 4.1 *Historie a vývoj Emitenta* a navýšení půjček ve Skupině uvedených dále v této kapitole, čl. 17. *Významné smlouvy* tohoto Základního prospektu.

K 31.12.2021 Emitent vykázal v auditované účetní závěrce Dluhopisy v celkové výši 105.430 tis. Kč.

K 31.5.2022 činí celková výše umístěných Dluhopisů 131.880 tis. Kč.

K 31.12.2021 Emitent vykázal v auditované účetní závěrce půjčky ve Skupině 147.785 tis. Kč.

K 31.5.2022 činí celková výše půjček ve Skupině 179.200 tis. Kč.

16. Doplňující údaje

16.1 Základní kapitál

Základní kapitál společnosti činí 500.000 Kč a byl v plné výši splacen. Základní kapitál Emitenta je rozvržen celkem do dvou podílů. Společnost Moravská stavební – INVEST, a.s. (k 1. 4. 2021 přejmenována na MS-INVEST a.s.), IČ: 255 44 756, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno, vlastní 10% obchodní podíl na Emitentovi, což odpovídá vkladu ve výši 50.000 Kč. Společnost MSI Partners s.r.o., IČ: 088 86 202, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, vlastní 90% obchodní podíl na Emitentovi, což odpovídá vkladu ve výši 450.000 Kč. Každý společník má pro účely hlasování na valné hromadě jeden hlas na každých 1.000 Kč svého vkladu. Převoditelnost podílů společníků je omezena předkupním právem společníků v poměru podle výše jejich dosavadních vkladů a souhlasem valné hromady. K datu Základního prospektu byl celý základní kapitál splacen.

16.2 Společenská smlouva

Emitent je zapsán v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 327758, IČ 089 32 760. Zemí registrace je Česká republika.

Emitent byl založen za účelem tvorby zisku, což vyplývá z povahy samotné obchodní společnosti. Jiné cíle nebo účely nejsou ve společenské smlouvě uvedeny. Předmětem činnosti je podle Článku II. společenské smlouvy Emitenta správa vlastního majetku.

17. Významné smlouvy

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neuzavřel žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny takové povahy, aby byl podstatný

pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů, vyjma úvěrových smluv uvedených v následující tabulce:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi Emitentem a:	Předmět smlouvy
Úvěrová smlouva	22.9.2020	<i>K Řepská, s.r.o. (nyní MS Ďáblická, s.r.o.) IČO: 081 90 097 Videňská 995/63, Štýřice, 639 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Celková částka 90 000 000 Kč - Splatnost 31.12.2023 - Úroková míra 12,6 % - K 31.5.2022 načerpáno 2,5 mil. Kč
Úvěrová smlouva	19.1.2021	<i>MS Trnitá 2, s.r.o. IČO: 076 69 305 Třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Celková částka 145 000 000 Kč - Splatnost 30.11.2023 - Úroková míra 12,6 % - K 31.5.2022 načerpáno 77 mil. Kč
Úvěrová smlouva	2.3.2021	<i>MS Letňanská, s.r.o. IČO: 077 17 733 Třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Celková částka 35 000 000 Kč - Splatnost 30.9.2024 - Úroková míra 12,6 % - K 31.5.2022 načerpáno 4,6 mil. Kč
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č.1 ze dne 16.12.2021	9.4.2021	<i>MS Ruzyňská, s.r.o. IČO: 089 32 760 Třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Celková částka 80 000 000 Kč - Splatnost 30.6.2026 - Úroková míra 12,6 % - K 31.5.2022 načerpáno 95,1 mil. Kč
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č.1 ze dne 22.4.2021	21.10.2020	<i>Limetree Capital s.r.o. IČO: 081 05 952 Sokolovská 694/100a, Praha 8 – Karlín, 186 00</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentovi: - Celková částka 60 000 000 Kč, - Splatnost 30.6.2027 - Úroková míra 12 % - K 31.5.2022 načerpáno 45 mil. Kč
Úvěrová smlouva	22.04.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí revolvingového úvěru Emitentovi: - Celková částka až 29 000 000 Kč - Úroková míra 8 % - K 31.5.2022 načerpáno 0 mil. Kč
Úvěrová smlouva	19.05.2021	<i>MSI Partners s.r.o., IČO: 088 86 202 Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8</i>	Smlouva o poskytnutí revolvingového úvěru Emitentovi: - Celková částka až 60 000 000 Kč - Úroková míra 12 % - K 31.5.2022 načerpáno 3,1 mil. Kč

Emitent dále v souladu s čl. 2.1 kapitoly V. *Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění* tohoto Základního prospektu uzavřel dne 2. 7. 2020 (i) Smlouvu s agentem pro zajištění a (ii) Smlouvu o zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení obchodního podílu. Uvedené smlouvy byly uzavřeny mezi Emitentem a společnostmi CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084 a MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202.

Dále jsou uvedeny významné smlouvy dceřiných společností Emitenta.

Projektová společnost **MS Ďáblická, s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi MS Ďáblická, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva (jako příkazce)	01.12.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)</i>	Příkazní smlouva: - Zajištění projektu, marketingu a inženýrské činnosti - Paušální odměna 2 mil. Kč (projektová dokumentace) - Procentuální odměna (8 % stavebních nákladů; 5 % výnosů)
Smlouva o dílo (objednatel)	20.11.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (zhotovitel)</i>	Smlouva o dílo: - Výstavba Obytného souboru „Pod Ďáblickou hvězdárnou“ - Celková cena díla 154 mil. Kč
Úvěrová smlouva	16.12.2020	<i>Trinity Bank, a.s. IČO: 253 07 835 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 265 mil. Kč - Splatnost 30.11.2023 - úvěr je zajištěn především zástavním právem k: (i) Nemovitostem ve vlastnictví MS Ďáblická, s.r.o., a (ii) obchodnímu podílu Emitenta ve společnosti MS Ďáblická, s.r.o.
Smlouva o úvěru	15.12.2021	<i>MSI Finance I s.r.o. IČO: 095 43 449 (Věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 30,8 mil. Kč - Splatnost 10.6.2023 - Úvěr je zajištěn přistoupením k dluhu společností MS Letňanská, s.r.o. a MS Ruzyňská, s.r.o.

Projektová společnost **MS Trnitá 2, s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi MS Trnitá 2, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva (jako příkazce)	30.11.2018	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)</i>	Příkazní smlouva: - Zajištění projektu, marketingu a inženýrské činnosti - Paušální odměna 2,7 mil. Kč (akviziční činnost) - Procentuální odměna (10 % stavebních nákladů; 5 % výnosů)
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č. 2 ze dne 1.2.2022	07.10.2019	<i>Waldviertler Sparkasse Bank AG, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Zemským soudem v Krems an der Donau, FN 36924 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 75 mil. Kč - Splatnost 29.09.2023 - úvěr je zajištěn především zástavním právem k: (i) Nemovitostem ve vlastnictví MS Trnitá 2, s.r.o., a (ii) obchodnímu podílu Emitenta ve společnosti MS Trnitá 2, s.r.o.

Projektová společnost **MS Letňanská, s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi MS Letňanská, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva (jako příkazce)	10.11.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)</i>	Příkazní smlouva: - Zajištění projektu, marketingu a inženýrské činnosti - Paušální odměna 7,2 mil. Kč (projektová dokumentace) - Procentuální odměna (8 % stavebních nákladů; 5 % výnosů)
Smlouva o dílo (objednatel)	21.04.2021	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (zhotovitel)</i>	Smlouva o dílo: - Výstavba Novostavby 30 rodinných domů - Celková cena díla 155,5 mil. Kč
Úvěrová smlouva	03.03.2021	<i>Trinity Bank, a.s. IČO: 253 07 835 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 260 mil. Kč - Splatnost 31.03.2024 - úvěr je zajištěn především zástavním právem k: (i) Nemovitostem ve vlastnictví MS Letňanská, s.r.o., a (ii) obchodnímu podílu Emitenta ve společnosti MS Letňanská, s.r.o.
Smlouva o úvěru	15.12.2021	<i>MSI Finance I s.r.o. IČO: 095 43 449 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 28,6 mil. Kč - Splatnost 10.1.2024 - Úvěr je zajištěn přistoupením k dluhu společnostmi MS Ďáblická, s.r.o. a MS Ruzyňská, s.r.o.

Projektová společnost **MS Ruzyňská, s.r.o.** uzavřela následující významné smlouvy:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena mezi Ruzyňská, s.r.o. a:	Předmět smlouvy
Příkazní smlouva (jako příkazce)	20.10.2020	<i>Moravská stavební – INVEST, a.s. (nově MS-INVEST, a.s.), IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (příkazník)</i>	Příkazní smlouva: - Zajištění projektu, marketingu a inženýrské činnosti - Paušální odměna 6,8 mil. Kč (akviziční činnost) - Procentuální odměna (8 % stavebních nákladů; 5 % výnosů)
Úvěrová smlouva	9.3.2022	<i>Česká spořitelna, a.s. IČO: 45244782 (věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: - Celková částka 228, 026 mil. Kč - Splatnost 31.03.2026 úvěr je zajištěn především zástavním právem k: (i) Nemovitostem ve vlastnictví MS Ruzyňská, s.r.o., a (ii) obchodnímu podílu Emitenta ve společnosti MS Ruzyňská, s.r.o.
Smlouva o dílo (objednatel)	14.3.2022	<i>MS-INVEST a.s., IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno (zhotovitel)</i>	Smlouva o dílo: - Výstavba Novostavby 20 rodinných domů Celková cena díla 153,241 mil. Kč

Smlouva o úvěru	15.12.2021	<i>MSI Finance I s.r.o.</i> <i>IČO: 095 43 449 (Věřitel)</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru: <ul style="list-style-type: none"> - Celková částka 48,6 mil. Kč - Splatnost 10.6.2024 - Úvěr je zajištěn přistoupením k dluhu společnostmi MS Ďáblická, s.r.o. a MS Letňanská, s.r.o.
-----------------	------------	---	--

IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností MSI Capital s.r.o. se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 089 32 760, LEI 3157005H8N9INXGHUE29, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 327758 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2020.

Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (jak je tento pojem definován níže) (dále jen „**Doplňk dluhopisového programu**“).

Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem vlastními silami anebo prostřednictvím manažera Emise, společnosti CYRRUS, a.s., IČ 639 07 020, LEI 31570010000000043551, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno (dále jen „**Manažer emise**“). Manažer emise může být Emitentem změněn. Nebude-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude Manažer emise také administrátorem Emise, který bude zajišťovat činnosti administrátora spojené s výpočty a výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“).

Určenou provozovnou se rozumí provozovna Administrátora stanovená v Doplnku dluhopisového programu, bude-li pro danou emisi určen Administrátor. Nebude-li pro danou emisi určen Administrátor, rozumí se Určenou provozovnou sídlo Emitenta.

Závazky Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny zástavním právem k 90% obchodnímu podílu na Emitentovi (dále jen „**Obchodní podíl**“), který vlastní společnost MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202, LEI 315700LZ6XFWUU18FA81, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 6 (dále jen „**Zástavce**“) (zajištění Dluhopisů vyplývající ze zástavy Obchodního podílu dále též jen „**Zajištění**“). Práva vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat agent pro zajištění v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kterým je společnost CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Agent pro zajištění**“), nedojde-li ke změně Agentu pro zajištění v souladu s čl. 2.1 kapitoly V. *Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění* tohoto Základního prospektu. Smlouvy vztahující se k Zajištění budou k dispozici na webových stránkách Emitenta www.msicapital.cz v sekci Pro investory nebo v běžné pracovní době v Určené provozovně.

ČNB vykonává dohled nad Emisí dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů (Dluhopisů). ČNB posoudila Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou konkrétní emisi Dluhopisů vydanou v rámci Dluhopisového programu upřesněny Doplnkem dluhopisového programu. V tomto Doplnku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty

výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další parametry Dluhopisů dané emise, které nejsou upraveny v rámci Emisních podmínek.

V případě veřejné nabídky nebo žádosti o přijetí na regulovaný trh bude Doplněk dluhopisového programu součástí zvláštního dokumentu připraveného pro každou emisi Dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“). Příslušné Konečné podmínky mohou jednak upravit, která z variant předpokládaná Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi uplatní, jednak dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat konkrétní podmínky veřejné nabídky, příp. přijetí na regulovaný trh.

Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude na žádost Emitenta přidělen společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČ: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spis. zn. B 4308 (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou oprávněnou osobou, identifikátor ISIN. Informace o přidělených identifikátorech ISIN, případně i o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům a Kupónům, budou-li vydávány, bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Veřejná nabídka cenných papírů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího základního prospektu.

1. Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota a měna; druh

Dluhopisy v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**listinné Dluhopisy**“) nebo jako zaknihované cenné papíry, jejichž forma je dána zápisem v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů (dále také jen „**zaknihované Dluhopisy**“), s tím že jejich podoba bude stanovena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

V příslušném Doplněku dluhopisového programu bude dále stanoven ISIN, jmenovitá hodnota Dluhopisů, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní), měna Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat listinné Dluhopisy jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé Dluhopisy. V případě, že budou Dluhopisy vydány jako hromadné listiny, má jejich vlastník právo požádat Emitenta o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy. Žádost vlastníka o nahrazení hromadných listin jednotlivými Dluhopisy musí být Emitentovi doručena písemně. Emitent je povinen vyhovět žádosti vlastníka do 30 dnů od jejího obdržení. Emitent je povinen písemně vyzvat vlastníka k převzetí jednotlivých Dluhopisů. Dluhopisy budou vlastníkově předány pouze oproti vrácení hromadné listiny.

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

Emitent může využít práva vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování. V takovém případě bude v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoven limit případného překročení předpokládané celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů.

Emitent v takovém případě určí dodatečnou lhůtu pro upisování, která skončí nejpozději v den, který je rozhodný pro splacení jednotlivých splátek jmenovité hodnoty dluhopisu nebo splacení dluhopisu.

Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

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 (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor, je-li pro danou emisi určen, pokládat každého Vlastníka zaknihovaných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. 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 to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

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. Obdobné platí též pro převoditelnost Kupónů, jsou-li vydávány.

Vlastníkem Dluhopisu vydaného v listinné podobě je osoba, která je uvedena v seznamu vlastníků Dluhopisů vedeným Emitentem (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). V případě, že bude pro konkrétní emisi Dluhopisů určen Administrátor, bude tato povinnost svěřena jemu. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále) nestanoví jinak, budou Emitent, nebo Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v seznamu Vlastníků dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny (jak je tento pojem definován dále). Obdobné platí též pro vlastníky Kupónů, jsou-li vydávány (dále také jen „**Vlastník kupónů**“).

K převodu listinných Dluhopisů dochází jejich předáním nabyvateli a vyznačením rubopisu ve prospěch nabyvatele, který musí být bezpodmínečný a přechází jím veškerá práva s listinnými Dluhopisy spojená. V rubopisu listinného Dluhopisu je nutno uvést údaje nutné k jednoznačné identifikaci osoby, na niž se listinný Dluhopis převádí, a den převodu listinného Dluhopisu. K účinnosti převodu Dluhopisu

vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem dluhopisu. Vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka dluhopisu do seznamu Vlastníků dluhopisů. Jakákoli změna v seznamu Vlastníků dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v seznamu Vlastníků dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

1.2.2. Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů ani Kupónů (jsou-li vydávány) není nijak omezena. Vlastnické právo k Dluhopisu se převádí v souladu s čl. 1.2.1 Emisních podmínek.

1.3 Oddělení práva na výnos

Pokud není v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, oddělení práva na výnos Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (dále také jen „**Kupóny**“), s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, se vylučuje. Budou-li Kupóny vydány, budou vydány ve stejné podobě jako Dluhopisy příslušné emise.

1.4 Dluh Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu jeho vlastníkově a poměrný úrokový výnos, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové výnosy, nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu, (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále také jen „**Diskontovaná hodnota**“) v případě předčasné splatnosti dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu), v souladu s těmito Emisními podmínkami ve znění Doplnku dluhopisového programu a Zákonem o dluhopisech.

Diskontní sazba znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiného Finančního centra.

1.5 Rating

Emitentovi nebylo uděleno ohodnocení finanční způsobilosti (rating) žádnou ratingovou agenturou, ani se neočekává, že pro účely tohoto Dluhopisového programu bude ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emitenta uděleno.

Informace o případném ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu pro konkrétní emisi dluhopisů.

2. Datum a způsob úpisu emise Dluhopisů; Emisní kurz

2.1 Datum emise; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Datum emise každé emise Dluhopisů a Lhůta pro upisování emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Lhůty

pro upisování emise dluhopisů, a to i postupně (v tranších). Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v čl. 13. těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů. Tuto skutečnost Emitent uveřejní stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů.

Pro účely tohoto článku znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v Doplnku dluhopisového programu.

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak, bude v případě dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou emisní kurz k Datu emise ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů nabízených po Datu emise bude stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

V případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu bude emisní kurz k Datu emise stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu k Datu emise. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise bude stanoven ve výši jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontované Diskontní sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu od Data splatnosti dluhopisu ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá.

Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta nebo Administrátora, případně sdělen na vyžádání emailem. Cena Dluhopisů bude v období do Data emise (včetně tohoto dne) odpovídat emisnímu kurzu k Datu emise a po Datu emise jejich aktuálnímu emisnímu kurzu stanovenému způsobem popsáním výše.

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného dluhopisu

Způsob a místo úpisu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob

a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu upsaného Dluhopisu, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

3. Status

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy závazky z Dluhopisů (všechny peněžité závazky Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, zajištěné Zajištěním (jak je definováno v Základním prospektu v kapitole *V. Zajištění dluhopisů a agent pro zajištění*), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*), jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné (*pari passu*) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a obdobně zajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů a Vlastníky kupónů (jsou-li vydávány) stejné emise Dluhopisů stejně.

4. Povinnosti Emitenta

4.1 Povinnost dodržovat omezení

Emitent se zavazuje, že od Data emise až do doby uhrazení všech dluhů z Dluhopisů budou dodržována veškerá omezení uvedená v tomto čl. 4 Emisních podmínek, ledaže tyto Emisní podmínky stanoví jinak. Příslušná omezení (*covenants*) budou posuzovány jednou ročně k datu 31.12. každého roku trvání jednotlivých emisí Dluhopisového programu, a to na základě účetní závěrky Emitenta schválené valnou hromadou Emitenta nejpozději do 6 měsíců od skončení příslušného účetního období daného roku.

4.2 Dodržování poměru vlastních zdrojů na celkových aktivech bez zůstatku hotovosti

Poměr vlastních zdrojů a aktiv bez zůstatku hotovosti za dané účetní období Emitenta nebude nižší než 20 %. Uvedený poměr se pro účely Emisních podmínek vypočítá následovně:

$$\frac{(\text{vlastní kapitál [řádek A. rozvahy pasiva]} + \text{půjčky od společníků [ř. C.I.9.1 + ř. C.II.8.1 rozvahy pasiva]} + \text{půjčky třetích stran se splatností delší než je splatnost emitovaných Dluhopisů})}{(\text{aktiva [řádek bez označení]} - \text{hotovost [ř. C.IV. Peněžní prostředky rozvahy]})} \geq 0,20.$$

4.3 Omezení výplaty podílů na zisku a splátek jistin úvěrů

Emitent se zavazuje, že nevyplatí jakýkoli podíl na zisku nebo podíl na jiných vlastních zdrojích, nesplatí jistiny úvěrů od společníků (kromě revolvingového úvěru od společnosti Moravská stavební – INVEST, a.s.), pokud by po provedení takové výplaty byl poměr definovaný v čl. 4.2 Emisních podmínek nižší než 20 %. Tj. výše uvedené výplaty může Emitent provést za předpokladu, že poměr definovaný v čl. 4.2 Emisních podmínek zůstane vyšší než 20 %. Pro vyloučení všech pochybností se uvádí, že Emitent může provádět změny v poměru mezi vklady do ostatních kapitálových fondů a půjčkami od společníků bez omezení. Omezení podle tohoto čl. 4.3 Emisních podmínek se netýká splácení úroků za poskytnuté zdroje, které mají delší splatnost než Dluhopis. Tyto úroky může Emitent splácet bez jakéhokoli omezení.

4.4 Udržování dostatečné hotovosti na účtech

Emitent je povinen udržovat dostatečné peněžní prostředky na bankovních účtech tak, aby platilo, že součet peněžních prostředků na bankovních účtech a nevyčerpané části revolvingového úvěru od společnosti MS-INVEST, a.s. se rovná minimálně jedné splátce úrokových výnosů z Dluhopisů.

5. Výnos Dluhopisů

5.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu.

„**Výnosové období**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (i) v případě prvního Výnosového období jedno období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a (ii) v případě dalších Výnosových období každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) až do Dne konečné splatnosti.

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v den výplaty úroků po skončení Výnosového období, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami (dále jen „**Den výplaty úroků**“). Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Výnosové období může být roční, pololetní, čtvrtletní, nebo měsíční. Výnosové období pro konkrétní Emisi dluhopisů bude stanoveno v Doplnku dluhopisového programu.

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní (dále také „**Technická lhůta**“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty nadále nabíhat úrokový výnos při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Dle tohoto nařízení úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

5.2 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem.

Jestliže po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení částky (jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct Pracovních dní („**Technická lhůta**“), pak bude po uplynutí této Technické lhůty nabíhat k této částce úrok při úrokové sazbě stanovené zákonem pro úrok z prodlení až do dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky. Výši úroku z prodlení stanovuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Úrok z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní, podle konvence úročení stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

5.3 Zlomek dní

„Zlomek dní“ znamená pro účely výpočtu úroku z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

(a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“, resp. „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrok stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrok stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);

(b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365 nebo Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;

(c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový výnos stanovován, a čísla 360;

(d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30/360“ nebo „360/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrok stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrok stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);

(e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.1 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 ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, jak je tento den označen v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“). Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že se jedná o Dluhopisy s postupným splácením jmenovité hodnoty ve splátkách (Amortizované Dluhopisy), pak bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

6.1.1. *Amortizované dluhopisy*

Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově.

Splacení jmenovité hodnoty bude rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů.

Příslušná splátka jmenovité hodnoty bude splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty úroků příslušného Výnosového období.

Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů.

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 Vlastníkům 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 Dluhopisů dané emise v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Bylo-li rozhodnuto o předčasné splatnosti konkrétní emise, budou Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v doposud nesplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem, případně, bude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, budou Dluhopisy splaceny v jejich diskontované hodnotě ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného Kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena vlastníkově Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu. Hodnotou nevráceného kupónu se rozumí poměrná část úrokového výnosu narostlého na předčasně splacených Dluhopisech od Data emise (včetně tohoto dne) do Dne předčasného splacení Dluhopisů (vyjma tohoto dne).

6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise s výjimkou dle čl. 9. těchto Emisních podmínek.

6.4 Odkoupení Dluhopisů

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

6.5 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.

6.6 Domněnka splacení

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) a celou částku naběhlých úrokových výnosů, jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu, pak budou tyto Dluhy pro účely čl. 6. těchto Emisních podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

6.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami použije k výplatě Vlastníkům dluhopisů.

7. Platby

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů nebo Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) a jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě Diskontovaná hodnota, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění dluhů dle těchto Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů (pokud je relevantní) a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Pro případ splacení Dluhopisů nebude považováno za porušení Emisních podmínek, bude-li dlužná částka vyplacena do 15 pracovních dnů po Dni konečné splatnosti

dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů (dále jen „**Technická lhůta**“). Emitent bude výplaty provádět sám, nebo prostřednictvím Administrátora, je-li pro danou emisi určen.

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý důsledku takového posunu.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET a (c) pro Dluhopisy denominované v jiné měně než v českých korunách nebo v EUR kterýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním Finančním centru pro měnu, v níž jsou Dluhopisy denominovány.

„**Finanční centrum**“ pro jednotlivou měnu znamená místo uvedené v příslušném Doplnku dluhopisového programu, kde se převážně kotují referenční sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají mezibankovní platby v takové měně.

7.3 Určení práva na obdržení výplaty související s Dluhopisy

7.3.1. Listinné Dluhopisy

V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů na řad (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které odevzdají příslušný Kupón.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky dluhopisu ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

V případě listinných Dluhopisů na řad budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů na řad (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty.

Pro účely určení Oprávněné osoby dle předchozího odstavce, Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) nebudou přihlížet k převodům Dluhopisů v případě listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

„Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty“ znamená den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

7.3.2. *Zaknihované Dluhopisy*

Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**) a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos pak osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Kupónů v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**).

V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (Amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou evidovány jako Vlastníci Dluhopisu v Centrálním depozitáři ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (dále také jen **„Oprávněné osoby“**). Dnem výplaty bude v tomto případě Den výplaty úroků.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu (případně u Amortizovaných dluhopisů příslušné části jmenovité hodnoty) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), 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 (popřípadě Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent ani Administrátor (je-li pro danou emisi určen) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni (včetně tohoto dne), byť by tento den nebyl Pracovním dnem.

„Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úroků se Den výplaty úroku neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

„Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty“ znamená den, který o patnáct kalendářních dnů (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší úsek) předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů neposouvá, byť by nebyl Pracovním dnem.

7.4 Provádění plateb

Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

Emitent (Administrátor je-li pro danou emisi určen) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) věrohodným způsobem, například uvedením platební instrukce ve smlouvě o úpisu nebo samostatným pokynem. Samostatný pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) platbu provést (takový pokyn spolu s ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „Instrukce“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen), přičemž Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) 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 Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) 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 Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen), spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si může Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) a příslušné daňové orgány vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Emitent (Administrátor, je-li pro danou emisi určen) může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) 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 (je-li pro danou emisi určen) 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 Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) doručena nejpozději pět Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu. V případě zaknihovaných Dluhopisů a Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.

Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy nebo Kupóny (budou-li vydány) se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí, a pokud je taková částka odepsána z účtu Emitenta (Administrátora, je-li

pro danou emisi určen), jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, v Den výplaty. Pro případ splacení dluhopisů nebude považováno za porušení Emisních podmínek, bude-li dlužná částka vyplacena kterýkoliv den z Technické lhůty.

Emitent ani Administrátor, je-li pro danou emisi určen, 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.

8. Zdanění

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Problematika zdanění v jednotlivých zemích, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny, je blíže popsána v kapitole VI. *Zdanění tohoto Základního prospektu.*

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v případech neplnění dluhů

9.1 Případy neplnění dluhů

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

(a) Prodlení s peněžitým plněním

jakákoli platba související s Dluhopisy nebo Kupóny (jsou-li vydávány) nebude provedena v souladu s těmito Emisními podmínkami a takové porušení zůstane nenapraveno déle než patnáct Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(b) Porušení jiných povinností z Emisních podmínek

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než povinnost uvedenou výše v odst. (a) tohoto čl. 9.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek (včetně povinností uvedených v čl. 4 těchto Emisních podmínek) a takové porušení zůstane nenapraveno déle než devadesát dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu (který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)

jakékoli Dluhy Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Případ porušení dle tohoto odst. (c) nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) je v případě Emitenta nižší než 30 mil. Kč (slovy: třicet milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách) a po splatnosti méně než 90 dnů. Případ porušení uvedený v tomto odst. (c) rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co

do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odstavce jakýkoli dluh Emitenta vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

(d) Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

Nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným, zastaví platby svých dluhů a/nebo není schopen po delší dobu, tj. déle než 3 měsíce, plnit své splatné dluhy, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 150 mil. Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 150 mil. Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakékoliv jiné měně); nebo

(e) Přeměny

v důsledku přeměny Emitenta, kde bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odštěpení), nebo převodu obchodního závodu či jeho části přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu podniku či jeho části není rozumných pochyb); nebo

(f) Změna předmětu podnikání

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost a/nebo Emitent pozbyde jakékoli povolení, souhlasy a licence, které jsou nezbytné k vykonávání jeho hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

(g) Porušení soudních rozhodnutí

Emitent je v prodlení s plněním peněžitého dluhu převyšujícího částku 150 mil. Kč (slovy: sto padesát milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) kalendářních dnů;

pak:

- (a) v případě Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným na adresu Určené provozovny, (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného

narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s čl. 9.2 těchto Emisních podmínek. Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi dluhopisu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se Oznámení o předčasném splacení týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu; nebo

- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s čl. 9.2 těchto Emisních podmínek.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle čl. 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů po dni, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

9.3 Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Oznámení o předčasném splacení však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 7 těchto Emisních podmínek.

10. Promlčení

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

11. Administrátor

11.1 Administrátor

11.1.1. Administrátor a Určená provozovna

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových či jiných výnosů v souvislosti s Dluhopisy a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů zajišťovat Emitent vlastními silami. Emitent však může pro konkrétní emisi pověřit výkonem činnosti administrátora spojených se splacením Dluhopisů třetí osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, v kterémžto případě bude tato uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (taková jiná nebo další osoba dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb (dále také jen „**Smlouva s administrátorem**“). Bude-li

zvolen Manažer emise, bude tento vykonávat i roli Administrátora, nebude-li v Konečných podmínkách stanoveno jinak. Stejnopis Smlouvy s administrátorem, bude-li uzavřena, bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a Vlastníkům kupónů (jsou-li vydávány) v sídle Emitenta nebo Administrátora.

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak bude v Doplnku dluhopisového programu stanovena provozovna Administrátora pro osobní a písemnou komunikaci (také jen „**Určená provozovna**“). Nebude-li pro danou emisi určen Administrátor, rozumí se Určenou provozovnou sídlo Emitenta.

11.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Bude-li pro danou emisi určen Administrátor, pak si Emitent 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.

11.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak tento 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.

12. Změny a vzdání se nároků

Je-li pro danou emisi určen Administrátor, pak se Emitent a Administrátor 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 a zároveň nezpůsobí Vlastníkům dluhopisů újmu.

13. Oznámení a zveřejňování dokumentů

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle Emisních podmínek bude platné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webových stránkách Emitenta, www.msicapital.cz v části „Pro investory“, 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 na adresu Určené provozovny stanovené v Doplnku dluhopisového programu.

Na webových stránkách Emitenta, www.msicapital.cz v sekci pro investory, budou rovněž uveřejněny veškeré dokumenty, na jejichž zveřejnění odkazují tyto Emisní podmínky.

14. Schůze Vlastníků dluhopisů

14.1 Působnost a svolání Schůze

14.1.1. 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 nebo Agent pro zajištění mohou svolat Schůzi pouze v případech uvedených níže v čl. 14.1.2 těchto Emisních podmínek. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech (viz čl. 14.1.2 těchto Emisních podmínek) a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník dluhopisů. V tomto případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta.

Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění, je povinen nejpozději v den oznámení konání Schůze (viz čl. 14.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Emitentovi (Administrátorovi, je-li pro danou emisi určen) (resp. i Emitentovi, jedná-li se o Schůzi svolávanou Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů nebo Agentem pro zajištění) 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, je-li pro danou emisi určen) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

14.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případech uvedených níže v tomto čl. 14.1.2 (dále jen „**Změny zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změn Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze k takové změně či změnám vyžaduje;
- (b) ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se smlouvou podle § 20 odst. 1, zákona o dluhopisech;
- (c) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise dluhopisů.

14.1.3. Oznámení o svolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v čl. 13 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději patnáct kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů nebo Agent pro zajištění, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny nejpozději 30 kalendářních dnů před navrhovaným datem schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným

v čl. 13 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 (název společnosti, IČ, adresu sídla a provozovny, kontaktní osobu a e-mail), (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 Praha nebo Brno, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod a zároveň 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.

14.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

14.2.1. Zaknihované dluhopisy

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 právě uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě věrohodné pro Emitenta (Administrátora, je-li pro danou emisi určen). K převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

14.2.2. Listinné Dluhopisy

V případě vydání Dluhopisu v listinné podobě je oprávněna se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze osoba (dále také jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), která byla Vlastníkem dluhopisu sedmý den předcházející den konání Schůze (tento den je v případě vydání listinných Dluhopisů nazýván také jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v seznamu Vlastníků dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům listinných Dluhopisů na řad oznámeným Emitentovi v průběhu Rozhodného dne pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

14.2.3. 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.

14.2.4. 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 (je-li pro danou emisi určen), Společný zástupce

(není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), Agent pro zajištění a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem (je-li pro danou emisi určen). Agent pro zajištění je povinen se zúčastnit Schůze svolané z důvodu dle čl. 14.1.2 (b) a (c) těchto Emisních podmínek.

14.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

14.3.1. 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 čl. 14.3.1. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li pro danou emisi určen), 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. Vlastní Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto čl. 14.3.1 nezapočítávají.

14.3.2. 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.

14.3.3. Společný zástupce

K datu Základního prospektu není ustanoven společný zástupce ve smyslu § 24 Zákona o dluhopisech. Schůze může usnesením ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů 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.msicapital.cz v sekci Pro investory.

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 i 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.

14.3.4. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle čl. 14.1.2 (a) (*změna Emisních podmínek*) těchto Emisních podmínek nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň tří čtvrtin hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. K přijetí odvolání Agentu pro zajištění a ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

14.3.5. 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. O svolání náhradní Schůze platí ustanovení čl. 14.3.1.

14.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

14.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnami 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 požadovat vyplacení (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizila.

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno, do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle čl. 13. těchto Emisních podmínek, písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými třicet dní po dni, kdy byla Žádost doručena na adresu Určené provozovny (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.

14.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti Dluhopisů

Nesouhlasí-li Schůze se Změnami zásadní povahy uvedenými v čl. 14.1.2 písm. (b) až (c) těchto Emisních podmínek, pak může Schůze současně rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s jejím usnesením, je Emitent povinen předčasně splatit těm Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), (i) doposud nevyplacené části jmenovité hodnoty Dluhopisu včetně poměrného výnosu z Dluhopisu, byly-li Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo

(ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů ke dni doručení žádosti, byly-li vydány Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, v souladu s těmito Emisními podmínkami.

Žádost dle předchozí věty je třeba učinit do třiceti dnů ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle čl. 13. těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen v takovém případě splatit Žadateli příslušnou částku způsobem a na místě, které pro splacení Dluhopisu stanoví tyto Emisní podmínky nejpozději do třiceti dnů ode dne doručení Žádosti (takový den, vedle jiných dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

14.4.3. *Náležitosti Žádosti*

V Žádosti podle článků 14.4.1 a 14.4.2 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 Emitentovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 9.1 těchto Emisních podmínek.

14.5 Zápis z jednání

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

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Ustanovení čl. 14.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

14.6 Společná Schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle čl. 14.1.2. písm. (b) až (c) svolat společnou schůzi Vlastníků dluhopisu všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášénischopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků dluhopisu každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

15. 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. ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

1. Zajištění Dluhopisů

Závazky z Dluhopisů vydaných dle Dluhopisového programu budou zajištěny zástavním právem k 90% obchodnímu podílu na Emitentovi (dále jen „**Obchodní podíl**“), který vlastní společnost MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202, LEI 315700LZ6XFWUU18FA81, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 6 (dále jen „**Zástavce**“) (zajištění Dluhopisů ze zástavy Obchodního podílu dále též „**Zajištění**“).

Práva Vlastníků dluhopisů k Zajištění bude uplatňovat a vykonávat agent pro zajištění v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, kterým je společnost CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Agent pro zajištění**“).

2. Agent pro zajištění

2.1 Institut Agentů pro zajištění

Za účelem posílení věřitelského postavení Vlastníků dluhopisů se Emitent rozhodl zajistit splacení Dluhopisů Zajištěním s pomocí institutu Agentů pro zajištění. Jde o způsob zajištění dluhopisů dle § 20 a §20a Zákona o dluhopisech. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který vykonává práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění a Emitentem (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Smlouva je investorům přístupná na webových stránkách Emitenta.

Agent pro zajištění je v souladu s tímto Základním prospektem a Smlouvou s agentem pro zajištění zavázán vyplatit skutečně realizovaný výtěžek Zajištění a jakákoliv další přijatá plnění ve prospěch Vlastníků dluhopisů Vlastníkům dluhopisů.

Zajištění bylo zřízeno před Datem první emise tohoto Dluhopisového programu. Emitent uzavřel dne 2. 7. 2020 (i) Smlouvu s agentem pro zajištění a (ii) Smlouvu o zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení obchodního podílu. Uvedené smlouvy byly uzavřeny mezi Emitentem a společnostmi CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084 a MSI Partners s.r.o., IČ 088 86 202.

Při plnění funkce Agentů pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“) přijatých alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z emise Dluhopisů ve vztahu k Zajištění. V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentů pro zajištění nebo ukončení Smlouvy, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce Agentů pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba (dále jen „**Nový agent pro zajištění**“). Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s Novým agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentů pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentů pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s čl. 13 Emisních podmínek.

2.2 Agent pro zajištění v postavení věřitele

Při výkonu práv Agent pro zajištění se v souladu s § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech na Agent pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky, tedy všech pohledávek z Emisí Dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu.

Agent pro zajištění je v souladu s § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- b) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- c) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.

Emitent se zavazuje toto postavení Agent pro zajištění respektovat a poskytovat mu potřebnou součinnost.

2.3 Zřízení Zajištění

Emitent zřídil před Datem první emise tohoto Dluhopisového programu Zajištění ve prospěch Agent pro zajištění, a toto Zajištění je povinen řádně udržovat až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z Dluhopisů vydaných na základě Dluhopisového programu.

Zajištění bylo zřízeno a případně bude uvolněno následujícím způsobem:

Zástava Obchodního podílu. Zástavní právo k Obchodnímu podílu ve prospěch Agent pro zajištění vzniklo na základě uzavření písemné smlouvy o zástavě obchodního podílu (dále jen „Zástavní smlouva“) dne 2. 7. 2020. Předmětem Zástavní smlouvy je vedle zástavního práva i zákaz zcizení a zatížení Obchodního podílu. Zástavní právo k Obchodnímu podílu, zákaz zcizení a zákaz zatížení vzniklo v okamžiku nabytí právní moci usnesení příslušného soudu o zápisu uvedených práv do Obchodního rejstříku dne 3. 7. 2020.

2.4 Uvolnění Zajištění

Uvolnění zastaveného Obchodního podílu podléhá předchozímu schválení Agent pro zajištění. V případě prodeje či zatížení Obchodního podílu, vždy pouze s předchozím souhlasem Agent pro zajištění, musí být sjednána kupní cena či protihodnota zatížení v penězích přiměřená.

2.5 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agent pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky po splatnosti, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace Zajištění. Vlastníci dluhopisů nejsou sami oprávněni uplatňovat práva ze Zajištění v rozsahu, v jakém je uplatňuje Agent pro zajištění. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agent pro zajištění, včetně realizace Zajištění rozhoduje Schůze, pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění dluhů dle Emisních podmínek. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agent pro zajištění, postupu a způsobu takového vymáhání, včetně realizace Zajištění, rozhodne Schůze.

2.6 Postup Agent pro zajištění při realizaci Zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ neplnění dluhů dle Emisních podmínek a následně Schůze v souladu s čl. 2.5 výše rozhodne o vymáhání závazků Emitenta z Dluhopisů, bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně realizace Zajištění, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze. Výtěžek z realizace

Zajištění bude vyplacen na samostatný účet Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Smlouvy s agentem pro zajištění, přičemž odměna Agentu pro zajištění nepřesáhne hodnotu 10 % realizované hodnoty Zajištění, převede výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů sdělených v Instrukcích. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění součinnost pro realizaci Zajištění a výplatu výtěžku realizovaného Zajištění Vlastníkům dluhopisů. Případný přebytek pak bude vrácen Emitentovi. V případě, že výtěžek z realizace Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně a neuspokojená část jejich pohledávek z Dluhopisů bude vymáhána vůči Emitentovi v souladu s právními předpisy.

VI. ZDANĚNÍ

Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

Text tohoto článku je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí týkajících se nabývání, vlastnictví a dispozic s Dluhopisy a neusiluje o to být komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu tohoto Základního prospektu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Budoucím nabyvatelům Dluhopisů Emitent doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice.

1. Česká republika

1.1 Obecná úprava

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny (tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů).

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze ZDP k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

Splacení jmenovité hodnoty (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li Vlastníkem dluhopisu s pevným úrokovým výnosem fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů. Právníckým osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právnické osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností. Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

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

1.2 Fyzické osoby

(a) Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně u podnikajících fyzických osob, jež zahrnuly tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. přesahuje-li základ 48násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 48násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Vlastník Dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto Dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako vlastník Dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

(b) Zdanění výnosů z dluhopisu

V případě dluhopisů s pevným úrokovým výnosem je výnos Vlastníka dluhopisů zdaňován v samostatném základu daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů upozorňujeme, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

V případě dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při splacení Dluhopisu nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyt, považuje dle § 8 odst. 2 písm. a) ZDP za příjem z kapitálového majetku, který je součástí základu daně z příjmu fyzických osob a zdaňuje se sazbou daně 15 %, resp. přesahuje-li základ 48násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 48násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %.

(c) Fikce daňového rezidentství

Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

1.3 Právnícké osoby

Právnícká osoba jako vlastník Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhající alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právnických osob sazbou daně ve výši 19 %.

Stejná sazba daně (19 %) se použije také u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, kdy právnické osoby zahrnou do svého základu daně z příjmu jako kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při splacení Dluhopisu nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyt (§ 8 odst. 2 písm. a) ZDP.

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentem realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

1.4 Čeští daňoví nerezidenti – specifika

(a) Obecný princip

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

(b) Zpětný prodej – fyzické osoby

V případě zpětného prodeje dluhopisů vlastníkem – fyzickou osobou, který není českým daňovým rezidentem, emitentovi, který je českým daňovým rezidentem, nebo emitentovi, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, podléhá rozdíl při zpětném prodeji mezi cenou zpětného prodeje dluhopisu a emisním kurzem při jeho vydání zdanění v samostatném základu daně srážkovou daní ve výši 15%.

(c) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo zajištění daně. 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.

VII. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahujících finální podmínky nabídky Dluhopisů, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru.

V případě, že Emise dluhopisů nebude veřejně nabízena, nebo nebude požádáno o její přijetí k obchodování na regulovaném trhu, vyhotoví Emitent pro danou Emisi Dluhopisů pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu s Nařízením o prospektu podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujících konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných konečných podmínkách.

KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 nařízení 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 o prospektu**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti MSI Capital s.r.o. se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 089 32 760, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 327758, LEI 3157005H8N9INXGHUE29 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2022/065210/CNB/570 ze dne 21. 6. 2022, které nabylo právní moci dne 30. 6. 2022, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č. j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta nebo Dluhopisů, které jsou předmětem Základního prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

[Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Veřejná nabídka cenných papírů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího základního prospektu.

Poslední den platnosti předchozího základního prospektu: [●]

Následný základní prospekt bude uveřejněn na [●].

Právo na odvolání souhlasu podle čl. 8 odst. 11 a čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.]

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.msicapital.cz, v sekci Pro investory, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole IV. *Společné emisní podmínky* v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „Emisní podmínky“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v kapitole II. *Rizikové faktory* tohoto Základního prospektu.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

[SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ]

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise dluhopisů ve smyslu Nařízení o prospektu.]

[●]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „Doplněk dluhopisového programu“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500.000.000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „Dluhopisový program“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu. Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.]

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
ISIN Kupónů (je-li požadováno):	[● / nepoužije se]
Podoba Dluhopisů:	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede ●]
Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	[● / nepoužije se]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[● ks] / [● ks, v případě navýšení ● ks]
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK)/ [●]]
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 - [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	[ano / ne]

Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování [●] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]
---	---

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	[Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle [Emitenta / [nebo] Administrátora], případně sdělen na vyžádání emailem.] / [Emisní kurz jakýchkoliv vydaných nebo nabízených Dluhopisů po Datu emise bude určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisu Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle [Emitenta / [nebo] Administrátora], na internetových stránkách Emitenta www.msicapital.cz v sekci Pro investory, případně sdělen na vyžádání emailem.]
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory i prostřednictvím finančních zprostředkovatelů [v sídle Emitenta / [a/nebo] v sídle a pobočkách Administrátora [●] / [a/nebo] [●].] Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent vlastními silami / [a/nebo] Administrátor/ [a/nebo] [●].]
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	[Dluhopisy vydané v zaknihované podobě budou vydány jejich připsáním na majetkový účet upisovatele/upisovatelů v Centrálním depozitáři proti zaplacení Emisního kurzu. K vypořádání obchodu dojde prostřednictvím vypořádacího centra Centrálního depozitáře] / [listinné Dluhopisy budou zaslány upisovatelům do 30 dnů ode dne splacení Emisního kurzu. Podmínkou zaslání Dluhopisů je zároveň doručení podepsané smlouvy o úpisu na adresu Určené provozovny. Po předchozí domluvě bude možné listinné

	Dluhopisy rovněž v pracovní dny předat na Určené provozovně.] / [●]
Způsob a lhůta splacení emisního kurzu:	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●]] / [na bankovní účet Administrátora číslo [●]] / [●]. Lhůta splacení: do [●] pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu.
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších]

3. STATUS DLUHOPISŮ

Status Dluhopisů:	Nepodřízené Dluhopisy; zajištěné zástavním právem k 90% obchodnímu podílu na Emitentovi ve prospěch Agenta pro zajištění
Agent pro zajištění:	[[CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o., IČ 079 11 084, se sídlem Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1] / [●]]

4. VÝNOSY

Úrokový výnos:	[pevný / na bázi diskontu]
Zlomek dní:	[Act/Act / Act/365 / Act/360 / 360/360 / 30E/360]
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	[použije se / nepoužije se]
Nominální úroková sazba:	[● % p.a.]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně / pololetně / čtvrtletně / měsíčně zpětně]
Den výplaty úroků:	[●]
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v čl. 7.3.1 a 7.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	[použije se / nepoužije se]
Diskontní sazba	[● / dle čl. 1.4 Emisních podmínek]

5. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v čl. 7.3.1 a 7.3.2. Emisních podmínek)	[● / nepoužije se]
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[ano / ne]
Amortizované Dluhopisy	[použije se/nepoužije se]
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	[Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v pravidelných splátkách vždy k příslušnému Datu výplaty úroků, jak je uvedeno ve splátkovém kalendáři připojeném k tomuto Doplnku jako příloha č. 1.]

6. PLATBY

Finanční centrum:	[● / nepoužije se]
--------------------------	--------------------

10. MANAŽER EMISE A ADMINISTRÁTOR

Manažer emise:	[CYRRUS, a.s. / ● / nepoužije se]
Administrátor:	[Emitent / Manažer emise / ●]
Určená provozovna:	[sídlo Emitenta / ●]

13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[● / nebyl ustanoven]

PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1	Podmínky platné pro nabídku	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu. [Emitent bude Dluhopisy až do [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]
	Celkový veřejně nabízený objem	[● / nepoužije se]
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.]
1.2	Lhůta veřejné nabídky	[● / nepoužije se]
	Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku osloveni [Emitentem / [a / nebo] finančními zprostředkovateli / [a / nebo] Manažerem emise] a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) projednány před podpisem smlouvy. Následně investor uzavře [prostřednictvím Emitenta / [nebo] finančního zprostředkovatele / [nebo] přímo komisionářskou smlouvu s Manažerem emise] a vyplní příkaz k úpisu Dluhopisů. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody [Emitenta / [nebo] finančního zprostředkovatele / [nebo] / [Manažera emise] a investora, nebo distančním způsobem. / [●]
1.3	Možnost snížení upisovaných částek	[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je [Emitent/Manažer emise/Administrátor] oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátiť za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele 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/Manažerovi emise/Administrátorovi]. / [●] / [nepoužije se].

1.4	Minimální a maximální částka žádosti o úpis	[[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit není omezena / Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [●]]. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.] / [●]
1.5	Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení	[●]
1.6	Zveřejnění výsledků nabídky	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www. [●], v sekci Pro investory, do [●]. / [●] / nepoužije se].
1.7	Výkon překupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	Kategorie potenciálních investorů	[Emitent bude Dluhopisy nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům] / nepoužije se]
	Č. tranše	[Dluhopisy nejsou vydávány v tranších. / Dluhopisy jsou vydávány v tranších / č. tranše [●] / nepoužije se]
	Č. série	[●] / [nepoužije se]
2.2	Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům	[Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.] / [●] / [nepoužije se].
3. Stanovení ceny		
3.1	Cena za nabízené Dluhopisy	[Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; [cena po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude vždy připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●]]/ [cena po datu emise: cena za Dluhopisy vydané nebo nabízené po Datu emise bude určena diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisu Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány.]]. Aktuální cena bude zveřejněna v sídle [Emitenta [a / nebo] Administrátora], na internetových stránkách Emitenta

		www.msicapital.cz v sekci Pro investory, případně sdělena na vyžádání emailem.]
3.2	Náklady a daně účtované na vrub investorů	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. / [●] / nepoužije se]. [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, přičemž poplatky účtované investorům nepřesáhnou [●] % z upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.]
4. Umístění a upisování		
4.1	Název a adresa koordinátora nabídky	[●] / [nepoužije se]
4.2	Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců	[●] / [nepoužije se]
4.3	Údaje o osobách, které se závazaly k úpisu, významné znaky dohod o upsání, provize za upsání	[●] / [nepoužije se]
4.4	Datum uzavření dohody o upsání	[●] / [nepoužije se]
5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		
5.1	Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, 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.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●]. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise. / [●] / nepoužije se]
5.2	Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy	[●] / [Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.]

	jako nabízené Dluhopisy	
5.3	Zprostředkovatel sekundárního obchodování	[●] / [Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.] / [nepoužije se]
5.4	Emisní cena	[●] / [nepoužije se]
6. Doplnující údaje		
6.1	Poradci	[●] / [nepoužije se]
6.2	Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři	[●] / [nepoužije se]
6.3	Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je již poskytovatel hodnocení dříve zveřejnil	[ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 / [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).]
6.4	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. / [●]
6.5	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude konkrétně použit k [následujícímu účelu] / [následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta, a to v poměru k objemu nabízených Dluhopisů], přičemž čísla jsou dle předběžných odhadů k datu vyhotovení Konečných podmínek a mohou se změnit: [[financování zařízení účasti a investičních výdajů spojených s investicí Emitenta do nemovitostní společnosti/í [●], [●] %] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti [●] ze Skupiny za účelem realizace developerského projektu, konkrétně [●], [●] %] / [poskytnutí úvěru nebo zápůjčky společnosti [●] ze Skupiny, přičemž k datu vyhotovení Emisního dodatku nejsou známy konkrétní projekty, do kterých bude společnost ze Skupiny investovat, [●] %] / [zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu, [●] %] / [zajištění finančních zdrojů za účelem financování projektů Emitenta, tedy financování developerských projektů [●] a jejich realizace, [●] %].] [Náklady na přípravu emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč, v případě navýšení objemu Emise

		<p>[●] Kč]. Celkové náklady emise činí [●] Kč[, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč]. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise [včetně případného navýšení] po odečtení celkových nákladů, tedy [●] Kč[, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč].</p> <p>[[Očekávaný čistý výtěžek emise Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.] / [Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci [uvedeného záměru] / [uvedených záměrů] ve výši [●] Kč plánuje Emitent získat [●]].] / [●]</p>
6.6	Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací	<p>[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i>]</p>

7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky		
7.1	Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách	<p>Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent.</p> <p>Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.</p> <p>Za společnost MSI Capital s.r.o. dne [●]</p> <p>.....</p> <p>Jméno: [●] Jméno: [●] Jméno: [●]</p> <p>Funkce: [●] Funkce: [●] Funkce: [●]</p>
7.2	Interní schválení emise Dluhopisů	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].

VIII. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Základního prospektu lze na webových stránkách www.msicapital.cz v sekci Pro investory podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů (nebo jejich kopií):

- Aktuální společenská smlouva Emitenta
- Smlouva s Agentem pro zajištění
- Zajišťovací dokumentace – zástavní smlouva k obchodnímu podílu na Emitentovi

IX. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Následující údaje jsou do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu:

Informace	Dokument	Odkaz	Str.
Finanční údaje k 31. 12. 2020, auditované	Auditovaná účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2020	https://www.msicapital.cz/data/files/audit_zprava_MSI%20Capital_2020.pdf	Celý dokument
Finanční údaje k 31. 12. 2021, auditované	Auditovaná účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2021	https://www.msicapital.cz/data/files/auditovana_ucetni_zaverka_msi_capital_2021.pdf	Celý dokument
Formulář pro konečné podmínky k předchozímu Základnímu prospektu	Předchozí základní prospekt	https://www.msicapital.cz/data/files/MSI_Capital_ZP_2021_final.pdf	77 - 87

Části výše uvedených dokumentů, které do Základního prospektu začleněny nebyly, nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části Základního prospektu.

Formulář konečných podmínek z předchozího Základního prospektu je zahrnut odkazem z důvodu pokračující veřejné nabídky emisí:

- MSI Capital I – 5,8/25, ISIN CZ0003526485¹⁵,
- MSI Capital II – 4,2/23, ISIN CZ0003534257¹⁶,
- MSI Capital III – 7,1/26, ISIN CZ0008118¹⁷,

Jejichž konečné podmínky jsou uveřejněny na webových stránkách Emitenta www.msicapital.cz v sekci Pro investory.

¹⁵ https://www.msicapital.cz/data/files/Konecne_podm%c3%adnky_MSI_Capital%20I_sekund%c3%a1rni_nabidka.pdf

¹⁶ https://www.msicapital.cz/data/files/konecne_podminky_MSI_Capital_II_diskont_30082021_final_SIGNED.pdf

¹⁷ https://www.msicapital.cz/data/files/konecne_podminky_msi_capital_iii_14022022.pdf

ADRESY

EMITENT

**MSI Capital s.r.o.
Sokolovská 694/100a, Karlín,
186 00 Praha 8**

PRÁVNÍ PORADCE

**SCHEJBAL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář
Jiráskova 229/25, Veverí,
602 00 Brno**

AUDITOR

**Ing. Lubomír Holeček, č. osvědčení 1354
A-AUDIT s.r.o.
Hrnčířská 574/8, Ponava,
602 00 Brno**