

UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

M & M Reality Invest a.s.

Unijní prospekt pro růst nezajištěných listinných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p. a. v celkové jmenovité hodnotě do 100.000.000 Kč, která může být zvýšena až na 150.000.000 Kč, splatných v roce 2024

ISIN: CZ0003523706

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst („**Prospekt**“) nezajištěných listinných dluhopisů ve formě cenných papírů na řad, vydaných podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,00 % (slovy: pět procent) p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 100.000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 100.000.000 Kč (slovy: sto milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 % (slovy: padesát procent), se splatností v roce 2024, vydávaných společností **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120 (uvedené dluhopisy dále jen „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále jen „**Emitent**“; každá osoba vlastníci Dluhopisy dále jen „**Vlastník dluhopisu**“). Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise je stanoveno na den 16. 12. 2019 („**Datum emise**“) a emisní kurz k Datu emise činí 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Prospekt byl vyhotoven za účelem veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu čl. 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“). Dluhopisy budou nabízeny Emitentem.

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

Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s čl. 20 Nařízení o prospektu a v souladu s čl. 35 a násl. Prováděcího nařízení 2019/980 schválen rozhodnutím České národní banky, IČO: 481 36 450, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1 („**ČNB**“ nebo „**Česká národní banka**“), č. j. 2019/130896/CNB/570 ze dne 13. 12. 2019, které nabylo právní moci dne 14. 12. 2019. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 11. 12. 2019 („**Datum prospektu**“). Dojde-li po schválení tohoto Prospektu v průběhu veřejné nabídky k podstatným změnám údajů uvedených v Prospektu, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy. **Tento Prospekt je platný pouze po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení Českou národní bankou, tj. do dne 13. 12. 2020 (včetně). Poté, co Prospekt pozbude platnosti, jej Emitent nebude dále aktualizovat.**

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

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

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

Emitent

M & M Reality Invest a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

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

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

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

Investorům, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu investorů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících vlastnictví (držbu) Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoli 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 Prospektu formou odkazu, jestliže Prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, informace na těchto webových stránkách uvedené nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou či jiným dohledovým orgánem.

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

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

Některé pojmy uvozené v tomto Prospektu velkým počátečním písmenem jsou definovány v oddílu „Interpretace“ tohoto Prospektu. Shrnutí a oddíl „Podmínky cenných papírů“ tohoto Prospektu obsahují vlastní definice.

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

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

OBSAH

INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU	7
SHRNUTÍ	8
ODDÍL 1 – ÚVOD	8
ODDÍL 2 – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ	8
ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH	10
ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ	12
ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	14
OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU	14
PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V PROSPEKTU	14
PROHLÁŠENÍ TŘETÍCH STRAN	15
STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ	16
RIZIKOVÉ FAKTORY	25
PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ	32
PODROBNOSTI O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ	49
SPRÁVA A ŘÍZENÍ	53
FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	55
ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ	58
DOSTUPNÉ DOKUMENTY	59
ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE	60
ZDANĚNÍ	60
DEVIZOVÁ REGULACE	62
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	64
INTERPRETACE	66
ADRESY	67

INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU

Informace	Dokument	Přímý odkaz	Strana
Auditorem ověřená individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období končící ke dni 31. 12. 2018	„Zpráva o auditu 2018“	https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/MMRI_Zprava_auditu_2018.pdf	6-23
Zpráva auditora k individuální účetní závěrce Emitenta sestavené za účetní období končící ke dni 31. 12. 2018	„Zpráva o auditu 2018“	https://www.mmreality-invest.cz/images/pdf/MMRI_Zprava_auditu_2018.pdf	1-5

Účetní závěrku Emitenta za rok 2018, včetně zprávy auditora, lze nalézt na internetové stránce Emitenta: „www.mmreality-invest.cz“ v sekci „*Dokumenty*“ nebo přímo pod odkazy obsaženými ve výše uvedené tabulce.

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

SHRnutí

Oddíl 1 – Úvod

1. Obecné informace	
1.1 Název cenných papírů a jejich ISIN:	Název vydávaných dluhopisů („ Dluhopisy “) je „Dluhopisy M&M REALITY INVEST 5,00/24“. ISIN Dluhopisů je CZ0003523706.
1.2 Totožnost a kontaktní údaje emitenta, včetně jeho LEI:	Emitentem Dluhopisů je společnost M & M Reality Invest a.s. , IČO: 060 48 111, se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120 („ Emitent “). LEI Emitenta je 315700HKFBVTLKP7LP14. Kontaktní údaje Emitenta jsou následující: webová stránka: www.mmreality-invest.cz , e-mail: investice@mmri.cz , t.č.: +420 601 359 743.
1.3 Totožnost a kontaktní údaje orgánu, který prospekt schválil	Prospekt Dluhopisů byl schválen Českou národní bankou, IČO: 481 36 450, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1 („ ČNB “), tel.: 224 411 111, fax: 224 412 404, ID datové schránky: 8tgalej.
1.4 Datum schválení prospektu	Unijní prospekt pro růst Dluhopisů („ Prospekt “) byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2019/130896/CNB/570 ze dne 13. 12. 2019, které nabylo právní moci dne 14. 12. 2019.
1.5. Upozornění	
1.5.1 Prohlášení Emitenta	<p>Shrnutí jako úvod do prospektu: Shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu Dluhopisů a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední prospekt Dluhopisů jako celek</p> <p>Možnost utrpět ztrátu: Investicí do Dluhopisů by investor mohl přijít o veškerý investovaný kapitál nebo o jeho část.</p> <p>Náklady na překlad: V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Odpovědnost: Odpovědnost za shrnutí nesou pouze osoby, které jej, včetně jeho překladu, předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům mají pomoci při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>

Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

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

Hlavní činnost	<p>Emitent se věnuje nákupu rezidenčních nemovitostí (bytů a rodinných domů), jejich případné rekonstrukci či jinému zhodnocení s následným prodejem s vyšší marží. Do budoucna plánuje Emitent rozšířit svou činnost i do oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí a též do oblasti nákupu, zhodnocení, správy, prodeje či pronájmu komerčních nemovitostí, či do oblasti jejich výstavby.</p> <p>Ke dni 31. 10. 2019 Emitent držel nemovitosti v pořizovací hodnotě 393.149 tis. Kč, přičemž k tomuto datu realizoval od počátku roku 2019 prodeje nemovitostí v celkové výši 453.147 tis. Kč.</p>
Ovládající osoby	<p>Emitent je společně přímo ovládán společnostmi M & M reality holding a. s., IČO: 274 87 768, se sídlem Krakovská 583/9, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14537 („MMRH“), a NIVOYA INVEST s.r.o., IČO: 076 49 215, se sídlem Baarova 317/26, Chomutov, 783 35 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. C 76524 („Nivoya“), které jednájí ve shodě ve smyslu § 78 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů. Každá z těchto společností vlastní 50 % akcií Emitenta, jímž odpovídá 50 % podíl na základním podílu a hlasovacích právech Emitenta.</p> <p>Emitent je nepřímo ovládán dvěma fyzickými osobami, a to panem Petrem Morcinkem, nar. 4. 11. 1970, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech MMRH, a panem Ing. Karlem Hubáčkem, nar. 28. 11. 1967, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Nivoya.</p>
Ředitelé	<p>Statutárním orgánem Emitenta je statutární ředitel, kterým je ke dni vyhotovení Prospektu Dluhopisů pan Dalibor Machala, nar. 7. 5. 1961, bytem Na Valence 647/13, Smíchov, 150 00 Praha 5. Emitent nezřídil funkci generálního ředitele (nebo funkci rovnocennou).</p>

2.2. Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

2.2.1 Nejdůležitější finanční údaje	ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2017 (srovnávací) (v tis. Kč)
	Dlouhodobý majetek	0	26
Oběžná aktiva	208.522	2.000	
<i>z toho: zásoby</i>	144.970	0	
<i>z toho: pohledávky</i>	48.608	0	
<i>z toho: peněžní prostředky</i>	14.944	2.000	
Aktiva celkem	208.522	2.026	
Vlastní kapitál	-11.456	2.000	
Závazky	219.978	26	
<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	72.893	0	
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	147.085	26	
Pasiva celkem	208.522	2.026	
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-13.456	0	
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2017 (srovnávací) (v tis. Kč)	
Tržby za prodej zboží	185.452	0	
Výkonová spotřeba	187.171	0	
<i>z toho: náklady vynaložené na prodané zboží</i>	122.566	0	
<i>z toho: služby</i>	64.539	0	
Osobní náklady	75	0	
Ostatní provozní výnosy	173	0	
Ostatní provozní náklady	84	0	
Provozní výsledek hospodaření	-1.705	0	
Finanční výsledek hospodaření	-11.751	0	

	Výsledek hospodaření za účetní období	-13.456	0
	Čistý obrat za účetní období	186.795	0
<p>Emitent nevyhotovil mezitímní finanční výkazy, a proto je v tabulce výše neuvádí.</p> <p>Auditor ověřující účetní výkazy Emitenta za rok 2018, Ing. Margita Vlček Bučková, auditorské oprávnění Komory auditorů České republiky (KAČR) č. 2159, nevznesla v jejich souvislosti žádné výhrady či varování.</p>			
2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?			
<p>2.3.1 Nejvýznamnější rizikové faktory specifické pro Emitenta</p>	<p>Riziko pomalé návratnosti investovaných prostředků (v porovnání s likvidnějšími aktivy), která může být umocněna v důsledku (výskytu) následujících skutečností s potenciálem negativně ovlivnit výnos pro splacení dluhů Emitenta z Dluhopisů, specifických pro trh nemovitostí:</p> <p>a) závislost Emitenta na výběru vhodného umístění zhodnocované nemovitosti, kdy podcenění tohoto výběru může vést o snížení zájmů investorů o nemovitost Emitenta. Při výběru nemovitostí se Emitent neřídí žádným předem stanoveným klíčem a plně spoléhá na schopnost svých řídicích osob odhadnout výnosový potenciál lokality;</p> <p>b) dlouhodobě vysoké ceny nemovitostí, kdy dojde-li ke změně existující tržní situace, zejména v důsledku hospodářské recese, může dojít k poklesu poptávky po nemovitostech, tj. včetně nemovitostí Emitenta, a k neočekávanému snížení tržní hodnoty portfolia nemovitostí držaných Emitentem.</p> <p>Riziko postavení Emitenta jako dlužníka z úvěrových smluv, kdy v případě, že Emitent (jako dlužník) nebude plnit své závazky z úvěrové smlouvy uzavřené dne 29. 6. 2018 mezi Emitentem a společností Banka CREDITAS a.s. a úvěrové smlouvy uzavřené dne 28. 6. 2019 mezi Emitentem a společností Banka CREDITAS a.s., může věřitel (Banka CREDITAS a.s.) přistoupit k výkonu sjednaného zajištění, tj. zejména k prodeji zastavených nemovitostí či k uplatnění práv ze zajišťovacích biankosměnek, což může mít zásadní vliv na podnikání Emitenta, a jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.</p> <p>Riziko záporného vlastního kapitálu a dalšího směřování společnosti, kdy Emitent eviduje za rok 2018 záporný vlastní kapitál -11.456 tis. Kč, ke dni 31. 10. 2019 ve výši -11.969 tis. Kč, což může být vnímáno jako faktor snižující bonitu Emitenta, a v kraním případě vést až k neschopnosti Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů, resp. k úpadku Emitenta.</p> <p>Riziko nesprávného ocenění prodávaných nemovitostí Emitentem může vést ke sníženému zájmu o jejich koupi / pronájem ze strany investorů.</p> <p>Riziko likvidity pro které Emitent nemusí disponovat dostatkem likvidních prostředků k úhradě svých splatných dluhů. Ke dni 31. 10. 2019 evidoval Emitent krátkodobé pohledávky ve výši 13.833 tis. Kč, žádný krátkodobý finanční majetek, peněžní prostředky ve výši 68.308 tis. Kč a své krátkodobé závazky ve výši 370.303 tis. Kč. Pro porovnání ke dni 31. 12. 2018 Emitent evidoval krátkodobé pohledávky ve výši 39.602 tis. Kč, žádný krátkodobý finanční majetek, peněžní prostředky ve výši 14.944 tis. Kč a své krátkodobé závazky ve výši 147.085 tis. Kč. Zejména v případě nepříznivé situace na trhu s investičními příležitostmi na trhu nemovitostí, či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí, hrozí, že Emitent nebude schopen vypořádat investice v časovém horizontu nebo za přepokládanou cenu tak, aby produkovaly výnos nutný pro splacení dluhů z Dluhopisů.</p> <p>Riziko oslabené kontrolní funkce, kde Emitent nezřídil výbor pro audit, a jediným členem výkonného a kontrolního orgánu Emitenta je tatáž osoba.</p>		

Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

<p>3.1.1 Údaje o Dluhopisech</p>	<p>Dluhopisy jsou nezajištěnými listinnými dluhovými cennými papíry na řad, vydávanými podle českého práva s pevnou úrokovou sazbou 5,00 % p.a. v českých korunách, v předpokládaném počtu 1.000 ks (tj. nedojde-li k navýšení objemu emise Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů), o jmenovité hodnotě jednoho Dluhopisu ve výši 100.000 Kč a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 100.000.000 Kč (která může být dále zvýšena až o 50 %) splatnými v roce 2024, s nimiž jsou spojena práva upravená emisními podmínkami Dluhopisů, zejména právo na splacení jmenovité hodnoty, právo na výnos a právo účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů. Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 16. 12. 2019. Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným a nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž tak stanoví ustanovení právních předpisů, která mají donucovací povahu, jejichž jmenovitá hodnota má být splacena ke dni jejich konečné splatnosti (tj. ke dni 16. 12. 2024) nedojde-li k dřívější předčasné splatnosti Dluhopisů. K předčasné splatnosti může dojít (i) z rozhodnutí Emitenta, a to buď částečně anebo zcela, přičemž den (úplné nebo částečné) předčasné splatnosti nemůže nastat dříve než po uplynutí 12 měsíců od Data emise a Vlastníkům dluhopisů náleží právo na výplatu nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů spolu s alikvotním úrokovým výnosem; (ii) z důvodu porušení povinností Emitenta (nebo nastání jiných definovaných skutečností); (iii) z důvodu, že schůze vlastníků Dluhopisů souhlasila se změnou emisních podmínek Dluhopisů, k jejíž změně se její souhlas vyžaduje (a vlastník Dluhopisu nehlasoval pro přijetí nebo se této schůze vlastník Dluhopisů neúčastnil), (iv) nebo z důvodu, že vlastník Dluhopisu bude na základě svého rozhodnutí požadovat předčasné splacení Dluhopisů ke Dni výročí (jak je definován v emisních podmínkách Dluhopisů); v případech dle bodů (ii), (iii) a (iv) je na volném uvážení vlastníka Dluhopisu, zda bude požadovat předčasné splacení Dluhopisů.</p> <p>Úrokový výnos z Dluhopisů bude vyplácen jednou za dvanáct měsíců zpětně, vždy ke dni 16. 12. každého kalendářního roku, a to až do dne jejich konečné splatnosti nebo dne jejich předčasné splatnosti (pokud nastane), dle toho, který z těchto okamžiků se vyskytne dříve, za podmínek stanovených v emisních podmínkách Dluhopisů.</p>
<p>3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?</p>	
<p>3.2.1 Kotace</p>	<p>Emitent nepodal žádost o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému či trhu pro růst malých a středních podniků, ani takovou žádost do budoucna nepředpokládá.</p>
<p>3.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</p>	
<p>3.3.1 Záruka</p>	<p>Dluhy z Dluhopisů nejsou zajištěny žádnou zárukou.</p>
<p>3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro cenné papíry?</p>	
<p>3.4.1 Nejvýznamnější rizikové faktory specifické pro Dluhopisy</p>	<p>Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem: Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</p> <p>Riziko likvidity: Existuje riziko, že nevznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, nemusí existovat po dostatečně dlouhou dobu.</p> <p>Poplatky a inflace: Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry nebo jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo relevantním zúčtovacím systémem, či v důsledku inflace, která může snižovat reálnou hodnotu jejich investice.</p>

Riziko pevně stanovené úrokové sazby: Dluhopisy jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.

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

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

Riziko absence pojištění: Na pohledávky vlastníků Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu.

Riziko absence zajištění: Pohledávky investorů z Dluhopisů vůči Emitentovi nejsou zajištěny žádnou zárukou ať již Emitenta nebo třetí osoby.

Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů

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

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem po dobu od 16. 12. 2019 do 15. 12. 2020. Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Emitent bude nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a případně též dalším investorům v zahraničí (za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt), a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Emitent vyvine veškeré úsilí k tomu, aby Dluhopisy byly na finančním trhu umístěny, avšak v případě, že se takové umístění nepodaří, nebude Emitent povinen zbývající Dluhopisy upsat či koupit.

Investoři budou osloveni zejména za použití prostředků komunikace na dálku. Podmínkou nabytí Dluhopisů je uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů mezi investorem a Emitentem. Emitent je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu Dluhopisů vrátí Emitent dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu bez zbytečného odkladu po jeho provedení, které, není-li s investorem v konkrétním případě dohodnuto jinak, bude mít formu písemné, včetně e-mailové, zprávy doručené na adresu investora za tímto účelem sdělenou Emitentovi. Před doručením potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

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

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

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat vydáním listinného Dluhopisu investorovi nejpozději do 30 dnů ode dne zaplacení emisního kurzu, a to buď ve výplatním (výdejním) místě (které, nebude-li změněno v souladu s příslušnými ustanoveními

	<p>Emisních podmínek, je shodné s adresou sídla Emitenta), nebo poštou, kde náklady na doručení listin Dluhopisů hradí investor (upisovatel), a to za dalších podmínek (nepodstatných pro nabídku Dluhopisů) sjednaných ve smlouvě o úpisu Dluhopisů.</p> <p>Investor, který upíše či koupí Dluhopisy, nehradí kromě emisního kurzu, Emitentovi žádný poplatek za nabytí Dluhopisů. Tím není dotčena případná povinnost investora platit jiné poplatky, zejména poplatky za poštovní služby, poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení účtů, poplatky za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.</p>
4.2 Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?	
4.2.1 Nosné důvody nabídky	<p>Tento Prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů.</p> <p>Čistý celkový výnos z emise Dluhopisů bude Emitentem použit na rozšiřování podnikatelských aktivit Emitenta, případně společností ze skupiny M&M, které má ve svém důsledku vést k posílení pozice Emitenta v trhu a maximalizaci zisku. Za tímto účelem Emitent zamýšlí použít výtěžek z emise na navýšení objemu nakupovaných, zhodnocovaných a prodávanych nemovitostí, optimalizaci provozních nákladů, financování akvizic či zakládání společností nových, které mají sloužit jako SPV (special purpose vehicle) určené k realizaci jednotlivých projektů v budoucnu, zejména v oblasti výstavby. Tyto aktivity budou probíhat v oblasti nemovitostí, která zahrnuje mimo jiné vytipování vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, vlastní výstavbu a prodej či pronájem nemovitostí. K datu vyhotovení Prospektu Dluhopisů Emitent žádný takovýto projekt zatím neurčil.</p> <p>K datu prospektu Dluhopisů Emitent neurčil konkrétní částky vzniklé rozdělením výtěžku emise, které by měly být v konkrétních projektech investovány.</p> <p>Podle odhadu Emitenta bude čistý výtěžek emise Dluhopisů přibližně 94.000.000 Kč. V případě navýšení emise v maximálním rozsahu – o 50 %, je čistý výtěžek emise Dluhopisů odhadován Emitentem na přibližně 141.000.000 Kč. Čistý výtěžek emise Dluhopisů plánuje Emitent využít na navýšení objemu nakupovaných, zhodnocovaných a prodávanych nemovitostí, optimalizaci provozních nákladů, financování akvizic či zakládání společností nových, které mají sloužit jako SPV (special purpose vehicle) určené k realizaci jednotlivých projektů v budoucnu, zejména v oblasti výstavby.</p> <p>Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady emise Dluhopisů dosahovat částky přibližně 6.000.000 Kč, v případě navýšení emise v maximálním rozsahu – o 50 % přibližně částky 9.000.000 Kč. Investor nehradí za nákup Dluhopisu žádné poplatky.</p> <p>Žádná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Emitentovi není znám žádný zájem osob zúčastněných na nabídce nebo na emisí Dluhopisů, který by byl pro emisi Dluhopisů podstatný.</p>
4.3 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	
4.3.1 Umísťující osoba	<p>Osobou nabízející Dluhopisy je výhradně Emitent.</p> <p>Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování v žádném obchodním systému ani tuto žádost do budoucna nepředpokládá.</p>

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

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

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

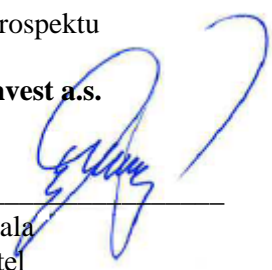
Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120,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

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

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

V Praze ke dni Data prospektu

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



Jméno: Dalibor Machala
Pozice: statutární ředitel

Prohlášení třetích stran

V Prospektu jsou uvedena a použita prohlášení od třetí strany – znalce – **Ing. Margity Vlček Bučkové**, adresa sídla: Bělohorská 1689/124, Praha 6 – Břevnov, 169 00 Praha, číslo auditorského oprávnění Komory auditorů České republiky (KAČR) č. 2159 („**Auditor**“), v podobě Auditorem ověřené individuální účetní závěrky Emitenta, včetně zprávy o auditu, za účetní období končící ke dni 31. 12. 2018.

Tato osoba nemá žádný významný zájem na Emitentovi; v této souvislosti Emitent zvažil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem, možnou předchozí účast v jeho statutárních orgánech, možný pracovní či obdobný poměr k Emitentovi či jejich možné propojení s jinými osobami zúčastněnými na emisi Dluhopisů. Veškeré tyto údaje byly do Prospektu zařazeny se souhlasem Auditora.

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

Prohlášení o schválení Prospektu příslušným orgánem

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

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

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

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

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

Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 Nařízení o prospektu.

STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

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

Údaje o Emitentovi

Základní údaje

Obecné

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

Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Emitenta

K Datu prospektu:

1. Emitent v období od 14. 11. 2018 do Data prospektu vydal nezajištěné listinné dluhopisy s fixním úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p.a., v celkové, k datu jejich emise přepokládané jmenovité hodnotě ve výši 500.000 tis. Kč, která může být navýšena až o 50 % (k Datu prospektu k tomuto navýšení jmenovité hodnoty nedošlo), splatné v roce 2023, k Datu prospektu vydané v celkové výši 140.700 tis. Kč, ISIN: CZ0003520371;
2. trvá závazek Emitenta z úvěrové smlouvy uzavřené dne 29. 6. 2018 mezi Emitentem a společností Banka CREDITAS a.s., IČO: 634 92 555, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 23903 („**Creditas**“), ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 2. 11. 2018 a dodatku č. 2 ze dne 21. 3. 2019 (úvěrová smlouvy uzavřená dne 29. 6. 2018 ve znění její dodatků č. 1 a č. 2 dále jako „**Úvěrová smlouva č. 1**“; dodatek č. 2 z dne 21. 3. 2019 k Úvěrové smlouvě č. 1 jako „**Dodatek č. 2 k Úvěrové smlouvě č. 1**“), na základě které se Creditas zavázala poskytnout Emitentovi úvěr až do výše 400.000 tis. Kč (k datu 31. 10. 2019 čerpal Emitent úvěr z této úvěrové smlouvy v částce odpovídající 26.744 tis. Kč), přičemž tento závazek je zajištěn:
 - (a) zástavním právem k nemovitostem v majetku Emitenta, a to postupně v závislosti na čerpání úvěru tak, aby souhrn pořizovacích cen zastavených nemovitostí a výše čerpaného úvěru byly v poměru 70:30,
 - (b) zástavním právem k pohledávkám Emitenta na účtu vedeném společností Creditas, a
 - (c) biankosměnkou vystavenou na řad Creditas, spolu s dohodou o vyplňovacím právu směnečném, dle které je Creditas oprávněna tuto zajišťovací biankosměnku vyplnit tak, že doplní směnečnou sumu a datum splatnosti, nebudou-li Creditas uhrazeny do 15. dne po dni splatnosti (tj. po 30. 3. 2020) dluhy z Úvěrové smlouvy č. 1 s tím, že směnečná suma bude vypočtena jako součet neuhrazených dluhů z titulu Úvěrové smlouvy, včetně všech úroků, úroků z prodlení či jiného příslušenství, a datum splatnosti bude stanoveno jako nejdříve 15. den po jejich splatnosti;
3. trvá závazek Emitenta z úvěrové smlouvy uzavřené dne 28. 6. 2019 mezi Emitentem a společností Creditas („**Úvěrová smlouva č. 2**“), na základě které se Creditas zavázala poskytnout Emitentovi na požádání peněžní prostředky formou revolvingového úvěru do výše 400.000 tis. Kč, kdy jeho část do výše 150.000 tis. Kč má být poskytnuta jako komitovaný úvěr,¹ a jeho část do výše 250.000 tis. Kč jako nekomitovaný úvěr² (k datu 31. 10. 2019 čerpal Emitent úvěr z této Úvěrové smlouvy č. 2 v částce odpovídající 106.601 tis. Kč); předmětný úvěr byl poskytnutý jako účelový, a to pro financování a refinancování podnikatelských aktivit Emitenta, a dluhy Emitenta z něho plynoucí jsou zajištěny zejména
 - (a) zástavním právem k pohledávkám z účtů vedených pro Emitenta bankou Creditas,
 - (b) zástavním právem ke všem akciím podílejícím se na základním kapitálu Emitenta, kde společnost MMRH vystupuje jako zastávce, a Creditas jako zástavní věřitel,
 - (c) biankosměnkou vystavenou Emitentem na řad Creditas, spolu s dohodou o vyplňovacím právu směnečném, dle které je Creditas oprávněna tuto zajišťovací biankosměnku vyplnit tak, že doplní směnečnou sumu a datum splatnosti, nebudou-li Creditas uhrazeny do 15. dne po dni splatnosti

¹ Komitovaný úvěr znamená, že Creditas se zavázala poskytnout prostředky v dohodnuté výši podle dohodnutých podmínek.

² Nekomitovaný úvěr znamená, že Creditas se k poskytnutí prostředků v dané výši nezavázala, nicméně ponechává Emitentovi možnost požádat o poskytnutí daných prostředků, Creditas tuto žádost zváží, a až případnou akceptací této žádosti se k poskytnutí prostředků zaváže.

(tj. po 30. 6. 2021) dluhy z Úvěrové smlouvy č. 2 s tím, že směnečná suma bude vypočtena jako součet neuhrazených dluhů z titulu Úvěrové smlouvy č. 2, včetně všech úroků, úroků z prodlení či jiného příslušenství, a datum splatnosti směnky bude stanoveno jako nejdříve 15. den po splatnosti těchto dluhů,

- (d) ručitelským prohlášením společnosti MMRH ve prospěch Creditas, a
- (e) zástavním právem k nemovitostem ve vlastnictví Emitenta, a to postupně v závislosti na čerpání úvěru tak, aby výše expozice Creditas z poskytnutého úvěru v konkrétním případě financované nebo refinancované nemovitosti tvořila maximálně 70 % její kupní ceny;

4. Emitent za období od 1. 1. 2018 do 31. 10. 2019 přijal zápůjčky od společností Skupiny M&M (jak je definována v textu níže) konkrétně od společnosti MMRH ve výši cca 24.255 tis. Kč a společnosti M&M investiční s.r.o., IČO: 287 79 827, ve výši cca 24.669 tis. Kč; celková částka zápůjček přijatých Emitentem od společností ze Skupiny M&M odpovídá ke dni 31. 10. 2019 výši cca 136.899 tis. Kč (jistina a úroky)).

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

Pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že ke dni 31. 10. 2019 nepřijal žádné zápůjčky či jiné financování od společností nacházejících se vně Skupiny M&M, s výjimkou úvěrů od Creditas, jak je uvedeno výše.

Úvěrová hodnocení přidělená Emitentovi

Emitent si není vědom existence jakýchkoli úvěrových hodnocení, které by mu byly přidělené v procesu hodnocení buď na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním.

Informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta

Od konce posledního účetního období, za které jsou v tomto Prospektu uváděny údaje, tj. v období od 31. 12. 2018 do Data Prospektu, nedošlo k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta, kromě:

1. uzavření Dodatku č. 2 k Úvěrové smlouvě č. 1, na základě kterého:
 - (a) se Emitent stává jediným dlužníkem z Úvěrové smlouvy č. 1 (tj. ze závazku založeného touto smlouvou vystupuje (původní) spoludlužník, společnost Nemomax investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., IČO: 046 22 669, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21196 („Nemomax“));
 - (b) konečná splatnost úvěru z Úvěrové smlouvy č. 1 byla stanovena na 31. 3. 2020;
 - (c) biankosměnka původního spoludlužníka Nemomax byla umořena a Emitent vystavil novou biankosměnku na řad Creditas s obsahem odpovídajícím umořené biankosměnce;
2. uzavření Úvěrové smlouvy č. 2;
3. dalších změn uváděných v následující tabulce:

Položka	Změny v období od 31. 12. 2018 k 31. 10. 2019
Dluhopisy, ISIN: CZ0003520371	Došlo k navýšení objemu upsaných dluhopisů ve výši odpovídající součtu jejich jmenovitých hodnot, který odpovídá částce cca 138.900 tis. Kč
Úvěrová smlouva č. 1	Došlo k poklesu čerpané částky úvěru z Úvěrové smlouvy č. 1 o 34.818 tis. Kč (do 21.3.2019 byl Emitent pouze spoludlužník úvěru z Úvěrové smlouvy č. 1).
Úvěrová smlouva č. 2	Došlo k čerpání částky úvěru z Úvěrové smlouvy č. 2 ve výši 106.601 tis. Kč.
Financování přijaté od MMRH	Došlo k navýšení objemu prostředků poskytnutých Emitentovi ze strany MMRH o 24.255 tis. Kč.
Financování přijaté od M&M investiční s.r.o.	Došlo k čerpání prostředků poskytnutých Emitentovi společností M&M investiční s.r.o. ve výši 24.669 tis. Kč.

Popis očekávaného financování Emitenta

Emitent zamýšlí financovat svou činnost, včetně splacení svých dluhů z Dluhopisů, především z příjmů ze své podnikatelské činnosti (nebo z podnikatelské činnosti společností ze Skupiny M&M), jak je popsána v kapitole „Přehled podnikání“, oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“ níže, z úvěrového rámce poskytovaného z titulu Úvěrové smlouvy č. 1 a Úvěrové smlouvy č. 2 a dále, pro případ potřeby, též z dalšího financování poskytnutého společnostmi Skupiny M&M nebo některou ze společností ovládaných Ing. Karlem Hubáčkem, případně z jiného dluhového financování.

Přehled podnikání

Hlavní činnosti

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

Faktickým předmětem činnosti Emitenta je nákup rezidenčních nemovitostí (bytů a rodinných domů), jejich případná rekonstrukce či jiné zhodnocení a následný prodej s vyšší marží. Ke dni 31. 10. 2019 takto držel Emitent (krátkodobě, zpravidla nikoliv déle než 6 měsíců) portfolio 206 nemovitostí (69 bytů, 108 domů, 5 komerčních objektů a 24 pozemkových celků). K tomuto datu představovala celková hodnota těchto nemovitostí částku cca 393.149 tis. Kč, přičemž od počátku roku 2019 Emitent realizoval prodeje nemovitostí v celkové výši cca 453.147 tis. Kč. Zastavených (k zajištění dluhů Emitenta z Úvěrové smlouvy č. 1 a Úvěrové smlouvy č. 2) bylo 39 nemovitosti v majetku Emitenta v celkové účetní hodnotě cca 104.503 tis. Kč. Emitent se této obchodní činnosti věnuje v rámci celého území České republiky, přičemž se neomezuje na konkrétní oblasti, ani nepostupuje podle jiné předem určené metodiky. Přehledy o své obchodní činnosti s nemovitostmi, v členění dle jednotlivých krajů, uvádí Emitent v následující tabulce.

Nemovitosti k 31. 10. 2019 (v tis. Kč)	Byty	Domy	Komerční objekty	Pozemky	CELKEM
Jihočeský kraj	650	9 063			9 713
Jihomoravský kraj	3 070	22 756		2 823	28 649
Karlovarský kraj	3 110	4 100		1 595	8 805
Kraj Vysočina	6 580	5 217			11 797
Královéhradecký kraj	5 263	1 940			7 203
Liberecký kraj	7 490	9 390		2 105	18 985
Moravskoslezský kraj	8 490	30 180	726		39 396

Olomoucký kraj	7 999	11 366		1 538	20 903
Pardubický kraj	5 350	10 400		8 740	24 490
Plzeňský kraj	2 800	18 740		3 304	24 844
Praha	40 060	7 000			47 060
Středočeský kraj	12 204	44 932	23 374	1 331	81 840
Ústecký kraj	7 085	25 292		20 011	52 388
Zlínský kraj	2 550	10 860		3 666	17 076
	112 700	211 235	24 100	45 114	393 149

V minulosti se Emitent také věnoval dalším dlouhodobějším investicím do nemovitostí, za účelem jejich zhodnocení (především rekonstrukcím, včetně rekonstrukcí nemovitostí třetích osob) a jejich následnému prodeji a/nebo pronájmu; tyto investice Emitenta byly již ukončeny, kdy příslušné jednoúčelové společnosti, prostřednictvím kterých chtěl plánované projekty realizovat, byly v roce 2018 prodány. Do budoucna Emitent zamýšlí rozšířit svou činnost i do oblasti správy, zhodnocení a dlouhodobého pronájmu rezidenčních nemovitostí (tzv. výnosové nemovitosti), do oblasti nákupu, správy, zhodnocení, prodeje či pronájmu komerčních nemovitostí, a též do oblasti výstavby nemovitostí, včetně činností souvisejících s vytipováním vhodného území, zajištění tvorby projektu, získání všech potřebných povolení, vytvoření inženýrských sítí, a vlastní výstavby. Za tímto účelem zamýšlí zakládat jednoúčelové společnosti (SPV (*special purpose vehicle*)) určené k realizaci konkrétního projektu. K Datu prospektu Emitent žádné takové SPV nevlastní.

Kromě obchodní činnosti související s nákupem a prodejem nemovitostí tak, jak je popsána výše, se Emitent v období od uveřejnění posledních ověřených účetních výkazů Emitenta, tj. v období od 31. 12. 2018, do Data prospektu, se Emitent podílel na následujících významných projektech, službách či činnostech:

1. s účinností ke dni 29. 3. 2019 došlo k restrukturalizaci skupiny Emitenta, v rámci které (bývalý) jediný akcionář Emitenta, společnost Nemomax, postoupila svůj 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta společnosti MMRH, která se s k uvedenému datu stala novým, jediným akcionářem Emitenta;
2. dne 1. 7. 2019 uzavřela společnost MMRH se společností Nivoya smlouvu o úplatném převodu cenných papírů, na základě které převedla 10 ks akcií na jméno v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 100 tis. Kč, odpovídajících 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta, společnosti Nivoya.

Hlavní trhy

Trh rezidenčních nemovitostí

Rezidenční trh v ČR fungoval v roce 2018 a pokračuje i v roce 2019 bez zásadních problémů, nenachází se v krizi. Některé jeho součásti se však s problémy potýkat rozhodně budou. Jde hlavně o narůstající nedostatek bytů na trhu v Praze, pomalou a nedostatečnou výstavbu bytových domů, špatně nastavenou legislativu týkající se pronájmu bytů a špatně fungující SVJ. Zhoršují se podmínky přístupu hlavně mladých lidí k bydlení, zvyšují se majetkové rozdíly. Na současný vývoj bytového trhu se lze dívat i jinak, než jsme byli doposud zvyklí a než jak je vnímán většinovým proudem. Možná se začíná psát jeho jiný příběh a postupně se prohlubují rozdíly mezi skupinou nejbohatších lidí, kteří koncentrují i vlastnictví nemovitostí, a zbytku společnosti.

Ceny bytů stoupají. Podle dat Martina Luxe ze Sociologického ústavu Akademie věd ceny bytů vzrostly mezi jednotlivými čtvrtletími o 2–3 %, proti roku 2010 jsou v průměru o cca 35 % vyšší. Růst zasáhl prakticky všechna města a ceny bytů rostou výrazně rychleji než příjmy domácností. Jedná se o zcela

viditelné vybočení z rovnováhy. Ceny však až nyní dosahují na většině míst cen z roku 2008 a při započtení poměrně nízké ceny peněz situace zatím není s dostupností bydlení kritická. Dochází však k tomu, že spolu s cenami nemovitostí výrazně rostou i nájem a investovat do bydlení vzhledem k ostatním možnostem investování je stále zajímavé. Správně analyzovat současnou situaci na trhu by mělo být základem i pro rozhodování státu i ČNB vzhledem k jeho zásahům. V tomto ovšem spatřujeme velké nebezpečí dalšího vývoje. V každém případě je pro správné fungování bydlení u nás podstatné, aby správně fungovaly všechny jeho součásti. Zaměření na vlastnické bydlení, jak jsme byli zvyklí, z posledních desítek let, způsobilo upozadění nájemního bydlení. V prostředí, kde nájemní bydlení funguje správně a představuje významnější část fondu než u nás, tlumí cenové bubliny, podporuje pracovní trh a umožňuje lépe optimalizovat náklady. Nájem je navíc vhodný pro podstatnou část populace vzhledem k jejímu sociálnímu postavení, věku a životním preferencím.

Rezidenční trh v roce 2018 a na počátku roku 2019 pokračoval v trendu předchozího období, tedy růstu cen ve všech segmentech. Panovaly velmi příznivé podmínky u úrokových sazeb úvěrů, daří se ekonomice, je minimální nezaměstnanost, rostou příjmy domácností. Mění se i demografická situace. Přibývá jednočlenných domácností, snižují se počty mladých lidí a mění se i jejich preference. Většina českých domácností již bydlí ve vlastním, případně vlastní i další nemovitosti. Dominantní zájem o vlastnické bydlení a stále ještě určitý odstup nájemnímu bydlení nás řadí více k východní části Evropy a odlišuje od států více ekonomicky vyspělých.³

Organizační struktura

Skupina Emitenta

Emitent netvoří s jinými společnostmi žádnou skupinu Emitenta, tj. Emitent nevlastí (přímo nebo nepřímo) žádné dceřiné společnosti.

Skupina, již je Emitent součástí (zejména ve smyslu bodu 2.3 přílohy č. 25 Prováděcího nařízení 2019/980)

Obecně

Z (první) poloviny je Emitent vlastněn subjekty ze skupiny M&M, významné skupiny se zaměřením na Českou republiku. Skupina M&M v čele s mateřskou společností MMRH (a ovládána fyzickou osobou – Petrem Morcinkem) představuje univerzálního poskytovatele služeb se zaměřením na obchod s nemovitostmi a poskytováním souvisejících služeb pro retailový segment českého trhu („**Skupina M&M**“). Portfolio její aktivit tvoří zejména nákup, prodej a pronájem nemovitostí, zajišťování financování pro nemovitostní transakce, pojištění nemovitostí, zprostředkování investičních příležitostí do nemovitostí, či v neposlední řadě zajišťování dodávek energií (elektriny a plynu) pro bydlení.

Z (druhé) poloviny je Emitent ultimátně vlastněn společností NIVOE a.s., kterou ovládá fyzická osoba, Ing. Karel Hubáček, přičemž Emitent si není vědom, že by společnost NIVOE a.s. byla součástí (samostatné) skupiny společností.

Vlastnická struktura Emitenta

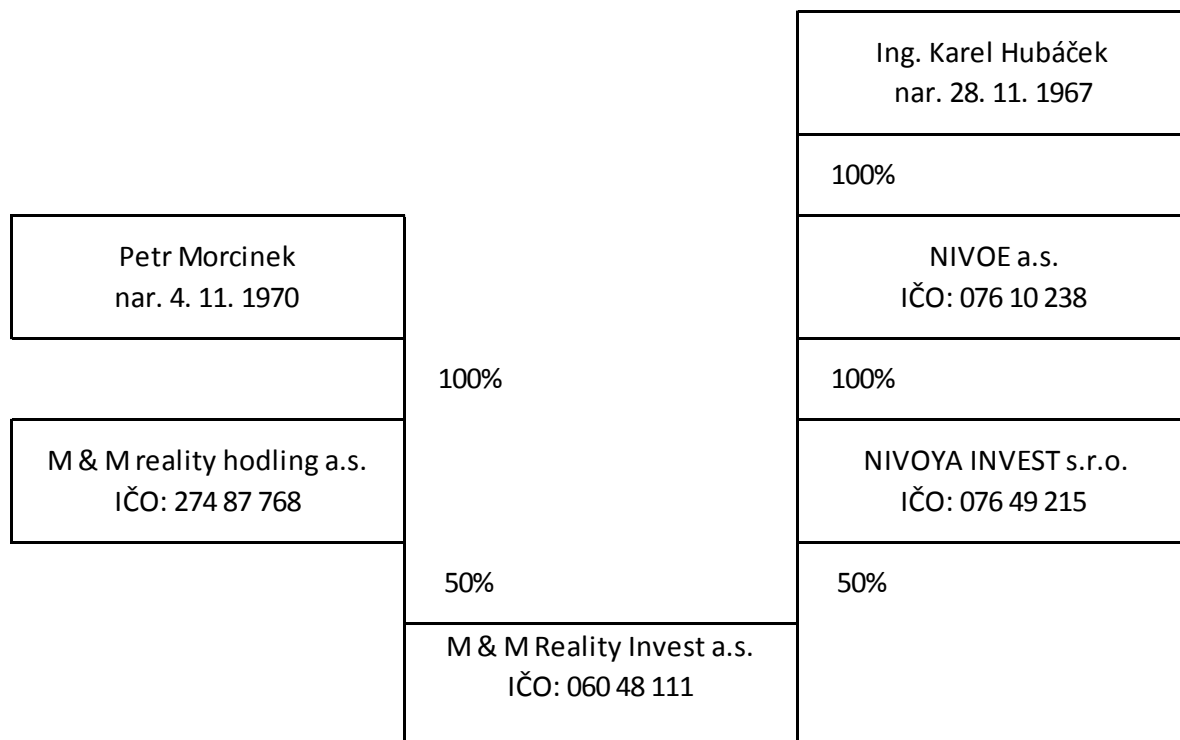
Vlastnická struktura Emitenta v linii vedoucí až k ovládajícím osobám pozůstává z následujících entit:

³ Zdroj: ARTN. Rezidenční trh. In: *Trend report 2019* [online], s. 30-31. Cit. 27. 9. 2019. Dostupné z: http://artn.cz/wp-content/uploads/2019/05/TrendReport-2019_CZ_web.pdf

1. společnost MMRH, která se zaměřuje na poskytování služeb v oblasti realitního trhu, zejména zprostředkováním prodeje nemovitostí, pronájmem objektů a jejich správou, a též poskytuje poradenství zejména právního, pojišťovacího a finančního charakteru v oblasti realit; Petr Morcinek vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech;
2. společnost Nivoya, která představuje jednoúčelovou společnost (SPV) vytvořenou za účelem držby majetkových účastí ve struktuře společností vzniklé v souvislosti s restrukturalizací (bývalé) skupiny Emitenta; k Datu prospektu společnost Nivoya nevykonává žádnou podnikatelskou činnost; tato společnost má 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta;
3. společnost NIVOE a.s., IČO: 076 10 238, se sídlem Baarova 317/26, Chomutov, 783 35 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11082 („Nivoe“), která představuje jednoúčelovou společnost (SPV) vytvořenou za účelem držby majetkových účastí ve struktuře společností vzniklé v souvislosti s restrukturalizací (bývalé) skupiny Emitenta; k Datu prospektu společnost Nivoe nevykonává žádnou podnikatelskou činnost; tato společnost vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Nivoya;
4. pan Petr Morcinek, nar. 4. 11. 1970, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti MMRH, a prostřednictvím této společnosti (nepřímě) vykonává hlasovací práva k 50 % akcií Emitenta;
5. Ing. Karel Hubáček, nar. 28. 11. 1967, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Nivoe, prostřednictvím které (nepřímě) vykonává hlasovací práva k 100 % hlasovacích práv ve společnosti Nivoya a k 50 % akcií Emitenta.

Organigram vlastnické struktury Emitenta

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



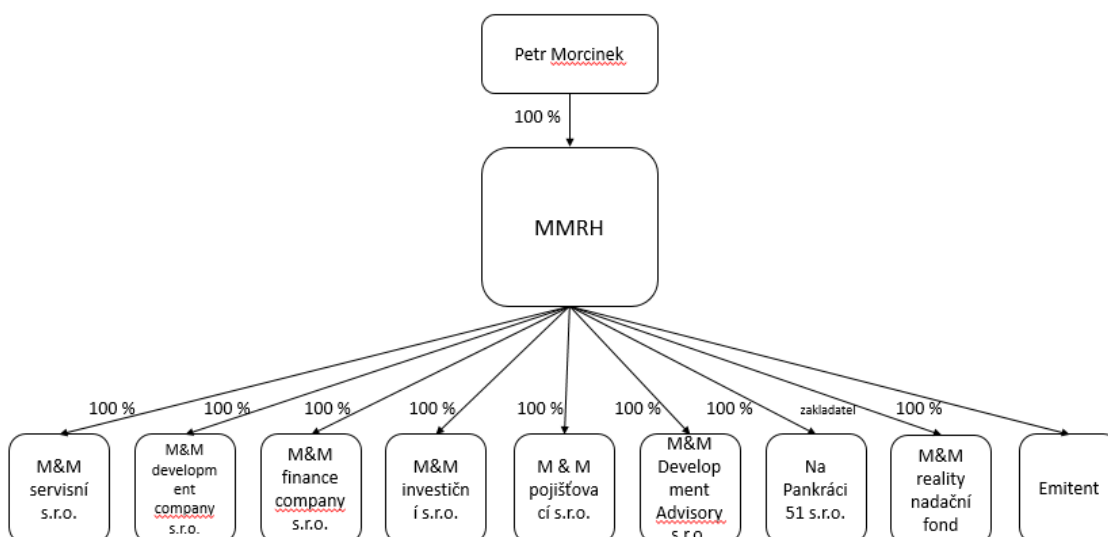
Procentní vyjádření v organigramu výše odpovídá podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech.

Nejvýznamnější subjekty Skupiny M&M

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

1. společnost MMRH, která se zaměřuje na poskytování služeb v oblasti realitního trhu, zejména zprostředkováním prodeje nemovitostí, pronájmem objektů a jejich správou, a též poskytuje poradenství zejména právního, pojišťovacího a finančního charakteru v oblasti realit; Petr Morcinek vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech;
2. společnost M&M servisní s.r.o., IČO: 259 32 667, která se zaměřuje zejména na zajišťování reklamy pro Skupinu M&M, včetně výroby reklamních a propagačních předmětů; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech;
3. společnost M&M development company s.r.o., IČO: 267 87 997, která se zaměřuje zejména na opravy a rekonstrukce nemovitostí vykoupených společnostmi ze Skupiny M&M; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech;
4. společnost M&M finance company s.r.o., IČO: 284 76 026, která se zaměřuje zejména na zprostředkování spotřebitelských úvěrů a dalších úvěrových produktů; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech;
5. společnost M&M investiční s.r.o., IČO: 287 79 827, která se zaměřuje zejména na výkup nemovitostí a jejich následný prodej za účelem dosažení zisku; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech;
6. společnost M & M pojišťovací s.r.o., IČO: 259 82 176, která se zaměřuje zejména na zprostředkování pojištění, doplňkového penzijního spoření a investic; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech;
7. společnost M&M Development Advisory s.r.o., IČO: 076 19 961, která se zaměřuje zejména na poskytování účetního, daňového a ostatního poradenství ve vztahu k pronájmu či správě nemovitostí; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech;
8. společnost Na Pankráci 51 s.r.o., IČO: 065 19 181, která se zaměřuje zejména na správu a pronájem vlastních nemovitostí; společnost MMRH vlastní v této společnosti 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech;
9. nadační fond M&M reality nadační fond, IČO: 077 050 069, který se zaměřuje zejména na poskytování peněžních příspěvků nebo věcných darů pro osoby v tíživé životní nebo sociální situaci, zejména na podporu osob se zdravotním postižením; zakladatelem nadačního fondu je MMRH.

Organigram nejvýznamnějších subjektů Skupiny M&M



Procentní vyjádření v organigramu výše odpovídá podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech.

Závislost Emitenta

Kromě financování, které společnost MMRH a M&M investiční s.r.o. poskytuje Emitentovi k financování jeho obchodních aktivit, Emitent není závislý na žádných subjektech ze skupiny, na které se podílel v tomto období nebo na které se podílí k Datu prospektu.

Údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky, tj. od 31. 12. 2018, dle jeho vědomosti nedošlo k žádné významné negativní změně jeho vyhlídek, ani k negativní významné změně vyhlídek skupiny, na které se podílel Emitent, kromě změny likvidity a nárůstu zadluženosti Emitenta, jak jsou popsány v kapitole „Významná změna finanční pozice Emitenta“ oddílu „Finanční výkazy a klíčové ukazatele výkonnosti“ tohoto Prospektu.

Emitent za negativní významnou změnu svých vyhlídek nepovažuje skutečnost, že na konci roku 2018 a v průběhu roku 2019 došlo k restrukturalizaci skupiny, přičemž odprodejem 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta společností Nemomax novému nabyvateli, společnosti MMRH, a následným odprodejem 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta společností MMRH novému nabyvateli, společnosti Nivoya, se s účinností ke dni 1. 7. 2019 mění vlastnická struktura Emitenta do (nové) podoby, která je popsána v kapitole „Organizační struktura“ oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“ tohoto Prospektu.

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky, tj. od 31. 12. 2018, dle jeho vědomosti nedošlo ani k žádné významné negativní změně finanční výkonnosti skupiny, na které se podílel v tomto období nebo na které se podílí k Datu prospektu.

Prognózy nebo odhady zisku

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

RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

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

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

Rizikové faktory specifické pro Emitenta

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

Operační rizika

Trh nemovitostí jako relativně nelikvidní trh (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)

Trh s aktivy, které jsou předmětem obchodní činnosti Emitenta, je relativně specifickým s tím, že se vyznačuje řadou charakteristik, která by mohla být pro investory významná.

Za prvé, jde o nízko likvidní trh, kdy hledání vhodného kupujícího či nájemce představuje dlouhodobější proces, přinášející, v porovnání s likvidnějšími aktivy, relativně pomalou výnosnost dané investice. Předpokladem návratnosti prostředků je v úvodních fázích řádný / správný výběr lokality (ve které je nemovitost umístěna). Pokud by tomuto výběru Emitent nevěnoval náležitou péči, nebo by se mu nepodařilo z jakéhokoliv důvodu odhadnout výnosových potenciál lokality, ve které je nemovitost umístěna, může se stát, že konkrétní nemovitost bude jen stěží prodejná.

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

Výše uvedené faktory mohou ovlivnit rentabilitu obchodu s nemovitostmi, v případě negativní situace na trhu zejména vést ke snížení výnosů z provozní činnosti či zisku, a tím způsobit, že nemovitosti nebudou generovat dostatečný výnos pro splácení dluhů Emitenta z Dluhopisů.

Riziko postavení Emitenta jako dlužníka z Úvěrové smlouvy č. 1 a Úvěrové smlouvy č. 2 (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent je zatížen významnou úvěrovou expozicí vůči společnosti Creditas plynoucí z titulu uzavřené Úvěrové smlouvy č. 1 a Úvěrové smlouvy č. 2. Výše dluhů Emitenta z těchto smluv dosahuje (souhrnně) ke dni 31. 10. 2019 částku 133.344 tis. Kč. Jelikož společnost Creditas zajistila své pohledávky rozsáhlým majetkem ve vlastnictví Emitenta, zahrnujícím nemovitosti v majetku Emitenta v celkové účetní hodnotě cca 104.503 tis. Kč ke dni 31. 10. 2019, s možností zajišťovat i další nemovitosti v majetku Emitenta, a to postupně v závislosti na čerpání úvěrů tak, aby souhrn pořizovacích cen zastavených nemovitostí a výše čerpaného úvěru byly v poměru 70:30, jakož i veškeré akcie podílející se na základním kapitálu Emitenta, a též zajištěním v podobě biankosměnek společně s dohodami o vyplňovacím práve směnečném, opravňujících Creditas v těchto biankosměnkách vyplnit mimo jiné směnečnou sumu jako součet neuhrazených splatných závazků z příslušné Úvěrové smlouvy, nebude-li Emitent schopen příslušný úvěr splácet, může Creditas přistoupit k výkonu tohoto zajištění. Emitent k Datu prospektu nedisponuje jinými zdroji na případné splacení těchto úvěrů. Emitent proto nemůže předjímat ani zaručit, zda v budoucnu bude tento závazek, nebo jakákoli z jiných po Datu Dodatku č. 2 Emitentem poskytnutých záruk (zajištění) realizována. Případná realizace těchto záruk by mohla mít negativní dopad na finanční situaci Emitenta a tím i na schopnost Emitenta plnit své závazky plynoucí z Dluhopisů. Navíc, přistoupí-li Creditas k výkonu zajištění v době, kdy nebude jej možné realizovat za jeho předpokládanou (účetní) hodnotu, nýbrž ve skutečnosti bude realizováno (za nižší) tržní hodnotu, nemusí toto zajištění ani plně postačovat ke krytí všech dluhů z těchto úvěrů. Emitent by mohl být nucen rozšířit zajištění, a to i k majetku, který by se jinak použil na uspokojení pohledávek Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů.

Riziko nesprávného ocenění (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Výnosový potenciál obchodu s nemovitostmi do značné míry závisí na schopnosti Emitenta identifikovat z pohledu investora zajímavé lokality. Emitent se své obchodní činnosti věnuje v rámci celého území České republiky, přičemž se neomezuje na konkrétní oblasti, ani nepostupuje podle jiné předem stanovené metodiky. Každou nakupovanou nemovitost investor posuzuje individuálně, kdy zohledňuje mimo jiné faktory jako kupní síla na místním trhu. Pokud by se jí tedy Emitentovi nepodařilo správně odhadnout, mohlo by to vést ke sníženému až nulovému zájmu o nemovitosti Emitenta, a k souvisejícímu poklesu v jeho příjmech, v krajním případě až k vlivu na schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko záporného vlastního kapitálu (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent vykázal ke konci roku 2018 záporný vlastní kapitál ve výši -11.456 tis. Kč, přičemž záporný vlastní kapitál vykazoval i k datu 31. 10. 2019, a to ve výši -11.969 tis. Kč, což svědčí o skutečnosti, že o tuto částku hodnota závazků Emitenta převyšuje výši jeho aktiv. Záporný vlastní kapitál bývá označován jako znak špatné finanční kondice podniku, proto mělo-li by v budoucnu docházet k jeho prohlubování, může to vést až k úpadku Emitenta, v důsledku čehož by (s významnou pravděpodobností) nedošlo k naplnění očekávání investorů ohledně předpokládaných finančních toků plynoucích z vlastnictví Dluhopisů.

V souvislosti s uváděným rizikem záporného vlastního kapitálu Emitent očekává, že finanční rok 2019 ukončí s mírným zvýšením hodnoty vlastního kapitálu v porovnání s rokem 2018 (která však zůstane stále záporná). Současně Emitent očekává, že finanční rok 2020 ukončí s kladnou výší vlastního kapitálu, a to zejména z důvodu předpokládaného navýšení transakčního objemu obchodů s nemovitostmi, což by dle očekávání mělo vést k nárůstu ziskovosti Emitenta.

Finanční rizika

Riziko likvidity (míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká)

Existuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů Emitenta. Ke dni 31. 10. 2019 evidoval Emitent krátkodobé pohledávky ve výši 13.833 tis. Kč, žádný krátkodobý finanční majetek, peněžní prostředky ve výši 68.308 tis. Kč a své krátkodobé závazky ve výši 370.303 tis. Kč. Pro porovnání ke dni 31. 12. 2018 Emitent evidoval krátkodobé pohledávky ve výši 39.602 tis. Kč, žádný krátkodobý finanční majetek, peněžní prostředky ve výši 14.944 tis. Kč a evidoval své krátkodobé závazky ve výši 147.085 tis. Kč. Emitent hodlá hradit své výše uvedené závazky z příjmů plynoucích ze své obchodní činnosti, z úvěrového rámce poskytovaného z titulu Úvěrové smlouvy č. 1 a Úvěrové smlouvy č. 2 a dále, pro případ potřeby, též z dalšího financování poskytnutého společnostmi Skupiny M&M nebo některou ze společností ovládaných Ing. Karlem Hubáčkem, případně z jiného dluhového financování. Především v případě nepříznivé situace na trhu s investičními příležitostmi na trhu nemovitostí, či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí Emitenta, tedy hrozí, že Emitent nebude schopen vypořádat investice v časovém horizontu nebo za předpokládanou cenu, aby investice produkovali výnos nutný pro splacení dluhů z Dluhopisů.

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

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

Dluhy (závazky) Emitenta (individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 10. 2019 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2017 (srovnávací) (v tis. Kč)
Závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	502.203	219.978	26
Dlouhodobé závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	131.900	72.893	0
Krátkodobé závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	370.303	147.085	26
Obchodní závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	76.726	4.048	0
Neuhrazené závazky z obchodních vztahů po splatnosti	9.475	3	0
Neuhrazené závazky z Úvěrové smlouvy č. 1 po splatnosti	0	0	N/A
Neuhrazené závazky z Úvěrové smlouvy č. 2 po splatnosti	0	N/A	N/A
Neuhrazené závazky vůči vlastníkům dluhopisů, ISIN: CZ0003520371, po splatnosti	0	0	N/A
Ostatní závazky po splatnosti	0	0	N/A

Emitent evidoval ke dni 31. 10. 2019 neuhrazené dluhy Emitenta, tvořené výhradně dluhy Emitenta z obchodních vztahů, po splatnosti ve výši cca 9.475 tis. Kč, což tvoří cca 12 % z celkových závazků z obchodních vztahů a cca 2 % z celkových závazků Emitenta.

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

Riziko re financování (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou závislé na svém podnikatelském úspěchu, resp. na platební disciplíně příslušných smluvních partnerů. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné významné zdroje příjmů, pokud by nepostačovaly generované příjmy k úhradě závazků Emitenta z Dluhopisů, bude schopnost Emitenta uspokojovat své dluhy z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně prodejem svých aktiv. V těchto případech neexistuje záruka, že bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

Pro hodnocení rizika refinancování Emitent považuje za důležité své následující významné závazky:

1. Obchodní závazky Emitenta dosahující ke dni 31. 10. 2019 výše 76.726 tis. Kč, z čeho je částka 58.959 tis. Kč za vykoupené nemovitosti;
2. dále k 31. 10. 2019 též závazky Emitenta:
 - (a) z Úvěrové smlouvy č. 1 dosahují výše 26.744 tis. Kč;
 - (b) z Úvěrové smlouvy č. 2 výše 106.601 tis. Kč;
 - (c) z vydaných dluhopisů, ISIN: CZ0003520371, výše 140.700 tis. Kč; a
 - (d) z financování poskytnutého společnostmi ze Skupiny M&M výše 136.899 tis. Kč (jistina a úroky).

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

Rizika spojená s vnitřní nebo vnější organizací

Riziko oslabené kontrolní funkce v rámci vnitřního systému správy (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Emitent nezřídil výbor pro audit či obdobný kontrolní orgán. Funkci kontrolního orgánu u Emitenta vykonává správní rada. Absencí výboru pro audit může být oslabena kontrolní funkce v rámci vnitřního systému kontroly a řízení společnosti. Díky snížené kontrole je pak umocněné riziko vzniku možných chyb či finančních nesouladů, což může mít nepříznivý vliv na hospodaření Emitenta, a tím i jeho schopnost plnit své závazky z Dluhopisů. Tím spíše toto riziko nabývá na relevanci, uvážíme-li kumulaci funkcí v rámci monistického systému správy Emitenta. V postavení jediného člena statutárního (výkonného) orgánu Emitenta a současně jediného člena jeho správní rady (kontrolního orgánu) stojí jedna a tatáž osoba, tj. pan Dalibor Machala, nar. 7. 5. 1961.

Riziko nově vzniklé společnosti (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

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

Riziko střetu zájmů mezi akcionáři (nebo jejich ovládajícími osobami), Emitentem a Vlastníky dluhopisů (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

Emitent má k Datu prospektu dva akcionáře – společnosti MMRH a Nivoya. I vzhledem k historické zkušenosti Emitenta (tj. restrukturalizace skupiny na přelomu roků 2018 a 2019) nelze v budoucnosti vyloučit další změny strategie těchto akcionářů Emitenta a/nebo jejich ovládajících osob, nebo že nezačnou podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na jejich prospěch, spíše než na prospěch Emitenta. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům

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

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

Riziko likvidity (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

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

Poplatky (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

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

Inflace (míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední)

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

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

Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v Emisních podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („tržní

úroková sazba“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.

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

Pohledávky Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi plynoucí z Dluhopisů nejsou zajištěny žádným zástavním právem, ručením, zárukou či jiným zajištěním, ať již Emitenta, subjektu ze Skupiny M&M či třetí osoby. V případě insolvenčního řízení nebudou tedy pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojovány přednostně z určitého konkrétně delimitovaného majetku Emitenta, čímž se zvyšuje riziko, že nemusí dojít k plnému uspokojení jejich pohledávek z Dluhopisů.

Riziko nesplacení (míra rizika dle hodnocení Emitenta: nízká)

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

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

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

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

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

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

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Nabytí Dluhopisů v rozporu s příslušnými zákonnými omezeními může mít pro investora řadu právních následků, zejména v konečném důsledku může vést až k neplatnosti takového nabytí, a ke vzniku povinnosti vydat bezdůvodné obohacení.

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

Potenciální kupující Dluhopisů by si měli být vědomi, že Emitent bude oprávněn objednávky Dluhopisů dle vlastního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez prodlení vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor moci uskutečnit investici do

Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tudíž může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ

Tento oddíl obsahuje popis Dluhopisů vydávaných Emitentem v rozsahu znění Emisních podmínek ve smyslu Zákona o dluhopisech. Tyto Emisní podmínky, včetně vydání samotných Dluhopisů, byly schváleny rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta dne 9. 10. 2019. Jiná usnesení, povolení a schválení, na jejichž základě by Dluhopisy byly vytvořeny nebo emitovány, se nevyžadují.

EMISNÍ PODMÍNKY

Tyto emisní podmínky („**Emisní podmínky**“) upravují ve smyslu § 8 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“), práva a povinnosti společnosti **M & M Reality Invest a.s.**, IČO: 060 48 111, se sídlem Nádražní 535/15, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou B 11120 („**Emitent**“), ve vztahu k nezajištěným listinným dluhopisům ve formě cenných papírů na řad, vydaných Emitentem podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,00 % p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých) a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 100.000.000 Kč (slovy: sto milionů korun českých), která může být dále zvýšena až o 50 %, se splatností v roce 2024 („**Dluhopisy**“), a vlastníků Dluhopisů („**Vlastník dluhopisu**“).

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Emitent

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

1.2 Forma, podoba, jmenovitá hodnota, ISIN, druh

Dluhopisy jsou listinné cenné papíry ve formě cenného papíru na řad, vydávané Emitentem podle Zákona o dluhopisech. Dluhopisy jsou vydávány v předpokládaném celkovém počtu 1.000 kusů, každý o jmenovité hodnotě 100.000 Kč (slovy: sto tisíc korun českých). Dluhopisy budou úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši uvedené v článku 3.1 těchto Emisních podmínek. Název emise Dluhopisů je „Dluhopisy M&M REALITY INVEST 5,00/24“ a ISIN CZ0003523706. Dluhopisy jsou vydávány jako nepodřízené a nezajištěné, jak je blíže popsáno v článku 1.11 (*Status dluhů*) těchto Emisních podmínek.

1.3 Evidence a Vlastník dluhopisu

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

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

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

1.4 Převody Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází jejich rubopisem ve prospěch nového Vlastníka dluhopisů a jejich předáním; vůči Emitentovi je takový převod účinný až provedením zápisu o změně Vlastníka dluhopisu v Seznamu

vlastníků Dluhopisů. Emitent takový zápis provede bez zbytečného odkladu poté, co mu (i) způsobem dle článku 10.2 (*Oznámení Emitentovi*) těchto Emisních podmínek nový Vlastník dluhopisu tento převod písemně oznámí, a (ii) předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jinak prokáže své vlastnické právo k tomuto Dluhopisu. Jakákoli změna v Seznamu vlastníků Dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

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

1.5 Převoditelnost Dluhopisů a jejich převody

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

1.6 Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva

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

1.7 Povinnost splatit jmenovitou hodnotu

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

1.8 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

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

1.9 Schválení a povolení

Tyto Emisní podmínky, jakož i vydání Dluhopisů, bylo schváleno rozhodnutím statutárního ředitele Emitenta dne 9. 10. 2019. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

1.10 Rovné postavení

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

1.11 Status dluhů

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

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

2.1 Datum emise, Emisní kurz

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na den 16. 12. 2019 („**Datum emise**“). Emisní kurz („**Emisní kurz**“) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.

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

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

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů činí 100.000.000 Kč (slovy: sto milionů korun českých). Lhůta pro upisování dluhopisů začne běžet 0:00 hodin středoevropského času dne 16. 12. 2019 a skončí dne 15. 12. 2020 („**Lhůta pro upisování dluhopisů**“).

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

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

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

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

2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů

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

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

3. ÚROKOVÝ VÝNOS DLUHOPISU

3.1 Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy (resp. jejich aktuální jmenovitá hodnota) jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,00 % p. a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy ke dni 16. 12. každého kalendářního roku („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 6 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek. První platba úrokových výnosů bude provedena ke dni 16. 12. 2020.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jedno roční období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé

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

3.2 Konvence pro výpočet úroku

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

3.3 Stanovení úrokového výnosu

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

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

3.4 Konec úročení

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

3.5 Úročení v případě prodlení Emitenta

Jestliže bude Emitent v prodlení se splacením Dluhopisů, včetně situace, kdy je Emitent v prodlení se splacením Dluhopisů v návaznosti na úplné a/nebo částečné předčasné splacení dle těchto Emisních podmínek, nebo s vyplacením úrokového výnosu Dluhopisů, bude takový dluh Emitenta úročen úrokovou sazbou ve výši 5,00 % p. a.

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ A NABYTÍ DLUHOPISŮ EMITENTEM

4.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k jejich nabytí Emitentem a zániku způsobem stanoveným níže, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově dne 16. 12. 2024 („**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“), a to v souladu s článkem 6 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

4.2 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu článku 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek splatit veškeré Dluhopisy k jím v takovém rozhodnutí určenému dnu, a to buď částečně („**Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů**“) nebo zcela („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů ani Den předčasné splatnosti dluhopisů však nesmí nastat dříve než po uplynutí doby jednoho roku od Data emise. Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů musí být současně Den výplaty úroku.

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

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

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

4.3 Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasnou splatnost Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů výlučně (i) v souladu s tímto článkem 4.3 (*Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů*) těchto Emisních podmínek, (ii) v souladu s článkem 7 (*Předčasná splatnost Dluhopisů v případě neplnění povinností*) těchto Emisních podmínek, (iii) v souladu s článkem 11.4 (*Právo Vlastníků dluhopisů na předčasnou splatnost Dluhopisů v důsledku usnesení Schůze*) těchto Emisních podmínek, v žádných jiných případech nejsou Vlastníci dluhopisů oprávněni předčasně splacení Dluhopisů požadovat.

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

4.4 Nabytí Dluhopisů Emitentem

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

4.5 Zánik Dluhopisů nabytých Emitentem

Dluhopisy nabyté Emitentem přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je na základě svého volného uvážení oprávněn rozhodnout, zda Dluhopisy bude

držet ve svém majetku, zda je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku. Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem konečné splatnosti Dluhopisů, Dnem částečné předčasné splatnosti dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti Dluhopisů, Dni částečné předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni předčasné splatnosti dluhopisů předchází.

4.6 Výkon práv spojených s vlastními Dluhopisy

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi (jak je definovaná v článku 11.1(a) (*Působnost*) těchto Emisních podmínek) se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží. Je-li k Rozhodnému dni pro vyplacení úroků nebo k Rozhodnému dni pro splacení jmenovité hodnoty Vlastníkem dluhopisu Emitent, nevznikne Emitentovi právo na výplatu úrokového výnosu nebo jmenovité hodnoty takového Dluhopisu.

5. INFORMAČNÍ POVINNOSTI

5.1 Účetní závěrky

Emitent předloží Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek ihned jakmile bude k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku, svoji auditovanou účetní závěrku vyhotovenou k poslednímu dni daného účetního období.

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

6. PLATEBNÍ PODMÍNKY

6.1 Měna plateb

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

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

6.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a vyplacení úrokových výnosů Dluhopisů bude Emitentem prováděno k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také „**Den konečné splatnosti Dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den částečné předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den výplaty úroku**“ nebo „**Den splatnosti v Případě neplnění**“

povinností“ (jak je definován v článku 7.3 (*Splatnost předčasně splatných Dluhopisů*) těchto Emisních podmínek) nebo každý z těchto dní také „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky nejbližší následující pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

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

6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

(a) Jmenovitá hodnota

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

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

Pro účely určení Oprávněné osoby pro splacení jmenovité hodnoty nebude Emitent přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným v kalendářní den, na který připadá Datum ex-jistina, nebo kdykoli po tomto dni. Pokud to nebude odporovat platným a účinným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta učiněnou Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

(b) Úrokové výnosy Dluhopisu

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

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

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

6.4 Provádění plateb

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem (nebude-li zvlášť sjednána hotovostní výplata ve Výplatním (výdejním) místě dle článku 9.2 (*Výplatní (výdejní) místo*) těchto Emisních podmínek) na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské Unie nebo jiném státě tvořící Evropský hospodářský prostor podle instrukce, kterou příslušná Oprávněná osoba sdělí Emitentovi věrohodným způsobem nejpozději 5 (slovy: pět) pracovních dnů přede Dnem výplaty.

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

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

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

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

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

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

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

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě na základě řádné Instrukce a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru České národní banky, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Emitenta, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách.

Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem, pak se závazek splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu nebo úrokové výnosy Dluhopisu považuje vůči takové

Oprávněné osobě za splnění řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 10 (slovy: deseti) pracovních dnů ode dne, kdy Emitent obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či doplatek za časový odklad.

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

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

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

6.5 Změna způsobu a místa provádění plateb

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat, přičemž taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu ani se jinak dotknou práv Vlastníků dluhopisů; v opačném případě se k takové změně Emisních podmínek vyžaduje souhlas Schůze (jak je definována v článku 11 (*Schůze Vlastníků dluhopisů*) těchto Emisních podmínek). Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s článkem 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek.

7. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADĚ NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ

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

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

- (a) Prodlení s platbami

Emitent je v prodlení s jakoukoliv platbou v souvislosti s Dluhopisy více než 10 (slovy: deset) pracovních dní; nebo

- (b) Porušení ostatních povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoliv další povinnost v souvislosti s Dluhopisy (včetně povinností vyplývajících z těchto Emisních podmínek) a toto porušení nebo nesplnění povinností Emitenta nenapraví ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu způsobem podle článku 10.2 (*Oznámení Emitentovi*) těchto Emisních podmínek; nebo

(c) Ukončení podnikání

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

(d) Soudní a jiná rozhodnutí

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

(e) Protiprávnost

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

(f) Platební neschopnost

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

(g) Zrušení a likvidace

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

(h) Úkony ze strany věřitelů

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

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

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

7.2 Náležitosti žádosti o předčasné splacení

Žádost o předčasné splacení může být Vlastníkem dluhopisů učiněna v souladu s článkem 10.2 (*Oznámení Emitentovi*) těchto Emisních podmínek nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne, co Emitent oznámil Případ neplnění povinností postupem podle článku 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek nebo co se Vlastník dluhopisu o Případu neplnění povinností dozvěděl. V Žádosti o předčasné splacení je nutno uvést počet kusů Dluhopisů o jejichž splacení je žádáno a číslo účtu, na který má být provedena výplata. Žádost o předčasné splacení musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jménem Vlastníka dluhopisů jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

7.3 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů (tedy povinnost splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a poměrný úrokový výnos), ohledně nichž Vlastník dluhopisů požádal o předčasné splacení v Případě neplnění povinností podle článku 7.2 (*Náležitosti žádosti o předčasné splacení*) těchto Emisních podmínek, se stanou předčasně splatnými k poslednímu pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil písemnou žádost o předčasné splacení Dluhopisů („**Den splatnosti v Případě neplnění povinností**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů).

8. PROMLČENÍ

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

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

9.1 Zabezpečení výplat a výpočtů

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

9.2 Výplatní (výdejní) místo

(i) Má-li proběhnout vydání listinného Dluhopisu nabyvateli při úpisu, a nebylo-li ve smlouvě o úpisu sjednáno jinak a nezvolil-li Emitent vydání listinného Dluhopisu poštou; nebo (ii) vyskytne-li se potřeba vyplatit určitou částku spojenou s Dluhopisy Emitentem v hotovosti za předpokladu, že s tím Vlastník dluhopisu bude souhlasit, proběhne vydání Dluhopisu/hotovostní platba ve výplatním (výdejním) místě, kterým se pro účely celých těchto Emisních podmínek rozumí adresa sídla Emitenta.

Nebylo-li ve smlouvě o úpisu sjednáno jinak, odevzdá Vlastník dluhopisu listinný Dluhopis, který byl předčasně splacen na základě Předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta v souladu s čl. 4.2 (*Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta*) těchto Emisních podmínek, Předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů v souladu s čl. 4.3 (*Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů*) těchto Emisních podmínek, nebo Konečného splacení v souladu s čl. 4.1 (*Konečné splacení*) těchto Emisních podmínek, Emitentovi ve výplatním (výdejním) místě určeném v předchozím odstavci tohoto čl. 9.2 (*Výplatní (výdejní) místo*) Emisních podmínek (nedošlo-li k jeho změně v souladu s článkem 9.3 (*Změny v osobách podílejících se na vydání a splacení Dluhopisů*,

vypláčení úroků z Dluhopisů a změny ve výplatním (výdejním) místě) těchto Emisních podmínek), a to do 30 (slovy: třiceti) dnů od příslušného data.

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

Bez ohledu na jakékoli jiné ujednání těchto Emisních podmínek si Emitent vyhrazuje právo kdykoli jmenovat a/nebo určit jinou osobu výkonem činností uvedených v článku 9.1 (*Zabezpečení výplat a výpočtů*) těchto Emisních podmínek, nebo další výplatní (výdejní) místo za předpokladu, že se taková změna nebude negativně dotýkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů; má-li se taková změna negativně dotknout postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů Emitent svolá k jejímu schválení Schůzi (jak je definována v článku 11 (*Schůze Vlastníků dluhopisů*) těchto Emisních podmínek).

Dojde-li ke změnám dle předchozího odstavce bez svolání Schůze (jak je definována v článku 11 (*Schůze Vlastníků dluhopisů*) těchto Emisních podmínek), oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovou změnu spolu s dalšími případnými informacemi, které jsou nezbytné pro řádný výkon dané činnosti či uplatňování souvisejících práv z Dluhopisů, způsobem uvedeným v článku 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek a jakákoli taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů před nebo po Dni výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30 (slovy: třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

10. OZNÁMENÍ

10.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta www.mmreality-invest.cz, v oddílu označeném jako „*Dokumenty*“. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním způsobem předepsaným příslušným právním předpisem, nebo způsobem specifikovaným v příslušném zvláštním ustanovení těchto Emisních podmínek. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

10.2 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení, které má být podle těchto Emisních podmínek doručeno doporučeně Emitentovi, bude řádně učiněno, pokud bude doručeno Emitentovi na adresu jeho sídla. Pro účely řádného doručení bude jakékoli oznámení obsahovat označení název Dluhopisů „Dluhopisy M&M REALITY INVEST 5,00/24“ a ISIN CZ0003523706.

11. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

11.1 Působnost a svolání Schůze

(a) Působnost

Nestanoví-li právní předpisy jinak, do působnosti schůze Vlastníků dluhopisů („**Schůze**“) patří výlučně rozhodování o:

- (i) změnách těchto Emisních podmínek (pokud se souhlas Schůze k takové změně vyžaduje s tím, že žádná změna Emisních podmínek není možná bez souhlasu Emitenta);
- (ii) o jmenování nebo změně společného zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 11.3(c) (*Společný zástupce*) těchto Emisních podmínek, jakož i o stanovení podmínek jeho činnosti.

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

Za účelem vyloučení jakýchkoli pochybností se výslovně konstatuje, že dle Emisních podmínek je jedinou změnou zásadní povahy ve smyslu § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech výlučně návrh na změnu Emisních podmínek podle bodu (i) tohoto článku 11.1(a) (*Působnost*) Emisních podmínek.

- (b) Svolání

Emitent je kdykoliv oprávněn svolat Schůzi z vlastního podnětu.

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

Právo Vlastníků dluhopisů svolat Schůzi se v nejvyšším možném rozsahu povoleném právními předpisy vylučuje, tj. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat Schůzi pouze, pokud tak stanoví kogentní ustanovení právních předpisů nebo tyto Emisní podmínky, tj. zejména v případě, že Emitent nesvolá Schůzi v případě návrhu na změnu Emisních podmínek dle předchozího odstavce tohoto článku 11.1(b) (*Svolávání*) Emisních podmínek.

- (c) Náklady na organizaci

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak, čímž se rozumí zejména případ, že Emitent poruší svou povinnost svolat Schůzi dle druhého odstavce článku 11.1(b) (*Svolávání*) těchto Emisních podmínek. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, je povinen nejpozději v den oznámení o svolání Schůze (srov. písm. (d) (*Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze*) článku 11.1 (*Působnosti a svolávání Schůze*) těchto Emisních podmínek níže) doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Dluhopisů; řádné a včasné doručení takové žádosti jsou předpokladem pro platné svolání Schůze. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník dluhopisů.

- (d) Oznámení o svolání Schůze a odvolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejméně 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů a nedohodne-li se svolavatel s Emitentem na oznámení o svolání Schůze způsobem uvedeným v článku 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek, je svolavatel povinen oznámení o svolání Schůze uveřejnit alespoň v jednom celostátně distribuovaném deníku, a to ve lhůtě nejméně 15 (slovy: patnáct) kalendářních dnů přede dnem konání Schůze; ve stejné lhůtě je svolavatel také povinen doručit oznámení Emitentovi na adresu jeho sídla.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:

- (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta,

- (ii) název Dluhopisu, Datum emise a ISIN Dluhopisů,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod.,
- (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění a včetně úplných návrhů usnesení k jednotlivým bodům jednání a
- (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi (jak je definován v článku 11.2(a) (*Rozhodný den pro účast na Schůzi*) těchto Emisních podmínek).

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

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

11.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

- (a) Rozhodný den pro účast na schůzi

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

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

- (b) Hlasovací právo

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

Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je definován níže v článku 11.3(c) (*Společný zástupce*) těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla usnášeníschopná.

- (c) Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je vždy povinen účastnit se Schůze. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze i Společný zástupce (jak je tento pojem definován níže v článku 11.3(c) (*Společný zástupce*) těchto Emisních podmínek), další osoby zajišťující řádný průběh schůze (notář, předseda, zapisovatel atd.) a hosté přizvaní Emitentem.

11.3 Průběh Schůze, rozhodování Schůze

- (a) Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (slovy: třicet procent) jmenovité hodnoty nesplacených Dluhopisů.

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

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

(b) Předseda Schůze

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

(c) Společný zástupce

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

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

Případná smlouva o ustanovení Společného zástupce bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek

(d) Rozhodování Schůze

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

11.4 Právo Vlastníků dluhopisů na předčasné splacení Dluhopisů následkem usnesení Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se změnou těchto Emisních podmínek, a osoba, která byla Vlastníkem dluhopisu k Rozhodnému datu pro právo na účast na schůzi, a v souladu se zápisem z dané Schůze, hlasovala proti

usnesení nebo se neúčastnila dané Schůze, jak dokazuje zápis ze Schůze, může požádat o předčasné splacení všech Dluhopisů, které takový Vlastník dluhopisů vlastní k Rozhodnému dni pro právo na účast na Schůzi a které nebyly tímto Vlastníkem dluhopisů převedeny, spolu s narostlým a dosud neuhrazeným úrokem. Oznámení o předčasném splacení musí být Emitentovi doručeno do 30 (slovy: třiceti) dnů od zveřejnění usnesení Schůze v souladu s článkem 10.1 (*Oznámení Vlastníkům dluhopisů*) těchto Emisních podmínek, a musí splňovat obsahové náležitosti kladené na Žádost o předčasné splacení (jak je vyžaduje článek 7.2 (*Náležitosti žádosti o předčasné splacení*)) těchto Emisních podmínek). Právo na splacení Dluhopisů končí po vypršení uvedeného termínu.

11.5 Zápis z jednání

Svolavatel vypracuje zápis o Schůzi do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne jejího konání. V zápise uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi. Emitent je povinen do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze zpřístupnit všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým zpřístupnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů na adrese sídla Emitenta.

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

12. ZDANĚNÍ

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

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

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

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

13. ROZHODNÉ PRÁVO A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

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

Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů týkajících se Dluhopisů, Emisních podmínek nebo spory s nimi související, budou rozhodovat obecné (státní) soudy České republiky, přičemž v prvním stupni bude místně příslušným Městským soud v Praze.

14. JAZYKOVÉ VERZE

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

PODROBNOSTI O NABÍDCE A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

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

Důvody nabídky, použití výnosů a náklady

Tento Prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů.

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

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

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

Podmínky veřejné nabídky cenných papírů

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

Dluhopisy budou veřejně nabízeny k úpisu a koupi Emitentem po dobu od 16. 12. 2019 do 15. 12. 2020.

Podmínkou nabytí Dluhopisů je uzavření smlouvy o úpisu Dluhopisů mezi investorem a Emitentem. K jejímu uzavření může dojít na žádost upisovatele, rozhodne-li se kontaktovat Emitenta v návaznosti na provedenou nabídku (tato je popsána v podkapitole „Plán rozdělení a přidělování cenných papírů“ níže).

Emitent je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit. V případě krácení objemu Dluhopisů vrátí Emitent dotčeným investorům případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

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

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

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

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

Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

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

Oznamování přidělené částky

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

Stanovení ceny

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

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

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

Umístění a upisování

Emitent sám vykonává funkci manažera, tj. provádí činnosti spojené se zajištěním umístění Dluhopisů. Tím není dotčena možnost, aby Emitent zajistil vlastní umístění Dluhopisů prostřednictvím vybraných finančních zprostředkovatelů (za podmínek uvedených v kapitole „Souhlas Emitenta s použitím Prospektu“ oddílu „Podrobnosti a nabídce a přijetí k obchodování“ tohoto Prospektu níže).

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

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

Žádná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat, ani se žádnou osobou nebylo k Datu prospektu dohodnuto upsání emise Dluhopisů či její části na základě nezávazného ujednání. To mimo jiné znamená, že k Datu prospektu nebyla uzavřená žádná dohoda o upsání, přičemž Emitent uzavření obdobné dohody do budoucna rovněž nepředpokládá.

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

Přijetí k obchodování a způsob obchodování

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

Souhlas Emitenta s použitím Prospektu

Emitent souhlasí s použitím Prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli. Podmínkou tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

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

Souhlas s použitím Prospektu a s provedením pozdějšího dalšího prodeje nebo konečného umístění Dluhopisů byl udělen pro celou dobu trvání nabídkového období, které je vymezeno následující lhůtou: od 16. 12. 2019 do 15. 12. 2020.

Souhlas s použitím Prospektu byl udělen pro další prodej či konečné umístění Dluhopisů výhradně na území České republiky.

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

Jelikož Emitentovi nejsou k Datu prospektu příslušní finanční zprostředkovatelé, se kterými uzavře písemnou dohodu o dalším prodeji nebo konečném umístění Dluhopisů známí, Emitent jejich seznam a totožnost v tomto Prospektu neuvádí.

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly k Datu prospektu známy, budou zveřejněny (a lze je získat) na internetových stránkách Emitenta „www.mmreality-invest.cz“ v sekci „*Dokumenty*“.

SPRÁVA A ŘÍZENÍ

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

Správní, řídicí, dozorčí orgány a vrcholové vedení

Obecně ke struktuře orgánů Emitenta

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Emitent má dva volené orgány, a to statutárního ředitele a správní radu.

Statutární ředitel

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

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

Statutární ředitel je povinen respektovat při obchodním vedení jeho zaměření určené správní radou. Statutární ředitel si může vyžádat pokyn k obchodnímu vedení společnosti od valné hromady, nýbrž pouze prostřednictvím správní rady a s jejím souhlasem. Rozhodnutí statutárního ředitele se vyhotovuje v písemné formě a toto rozhodnutí podepisuje statutární ředitel.

Statutárním ředitelem je k Datu prospektu osoba uvedená v následující tabulce.

Dalibor Machala	
Narozen	7. 5. 1961
Pracovní adresa	Na Valentince 647/13, Smíchov, 150 00 Praha 5
Funkce	statutární ředitel
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	
Dalibor Machala působí ve statutárních orgánech těchto společností (kromě Emitenta):	
M&M servisní s.r.o. (CZ); M&M investiční s.r.o. (CZ); Bonus Club s.r.o. (CZ); M&M development company s.r.o. (CZ); M & M reality holding a. s. (CZ); Siporex Development s.r.o. (CZ); Na Pankráci 51 s.r.o. (CZ); Bytové družstvo Sluneční stráň (CZ); M&M Residence Beta s.r.o. (CZ); M&M Residence Alfa s.r.o. (CZ); M&M Stavební group s.r.o. (CZ); M&M Development Advisory s.r.o. (CZ); Mikro systém Žilina, s.r.o. (SVK); Spirit Group Agency, s. r. o. (SVK); Česko-Brazilská obchodní a průmyslová komora, z.s. (CZ).	
Dalibor Machala působí v dozorčích orgánech těchto společností (kromě Emitenta): Winterian, a.s. (CZ).	
Dalibor Machala nevlastní obchodní podíly v žádných obchodních společnostech, které by byly významné z pohledu Emitenta, kromě obchodního podílu ve společnosti Siporex Development s.r.o. (CZ).	

Správní rada

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

Správní rada má jednoho člena. Člen správní rady je současně předsedou správní rady. Statutární ředitel může být členem správní rady. Člena správní rady volí a odvolává valná hromada, přičemž funkční období člena správní rady je 5 let. Rozhodnutí člena správní rady se vyhotovuje v písemné formě a toto rozhodnutí podepisuje člen správní rady.

Jediným členem správní rady Emitenta k Datu prospektu je statutární ředitel Emitenta – pan Dalibor Machala (konkrétní údaje o tomto jediném členovi správní rady jsou dostupné z předchozí tabulky výše).

FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

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

Historické finanční údaje

K finančním údajem obecně

Historické finanční údaje Emitenta za rok 2018 jsou ve formě auditorem ověřené individuální účetní závěrky sestavené za účetní období končící ke dni 31. 12. 2018 dle českých účetních standardů (CAS) (základní účetní standard Emitenta).

Auditor za rok 2018, Ing. Margita Vlček Bučková, auditorské oprávnění Komory auditorů České republiky (KAČR) č. 2159, neučinila v jejich souvislosti žádné výhrady, úpravy výroku či odmítnutí výroku, a ani žádné skutečnosti nezdůraznila.

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

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

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

Vybrané finanční údaje

ROZVAHA (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2017 (srovnávací) (v tis. Kč)
Dlouhodobý majetek	0	26
Oběžná aktiva	208.522	2.000
<i>z toho: zásoby</i>	144.970	0
<i>ze zásob: výrobky a zboží</i>	144.970	0
<i>z toho: pohledávky</i>	48.608	0
<i>z pohledávek: dlouhodobé pohledávky</i>	9.006	0
<i>z pohledávek: krátkodobé pohledávky</i>	39.602	0
<i>z toho: peněžní prostředky</i>	14.944	2.000
<i>z peněžních prostředků: peněžní prostředky na účtech</i>	14.938	0
Aktiva celkem	208.522	2.026
Vlastní kapitál	-11.456	2.000
Závazky	219.978	26
<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	72.893	0
<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	147.085	26
<i>z krátkodobých závazků: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	146.096	0
Pasiva celkem	208.522	2.026
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-13.456	0
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (Individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2017 (srovnávací) (v tis. Kč)
Tržby za prodej zboží	185.452	0
Výkonová spotřeba	187.171	0

<i>z toho: náklady vynaložené na prodané zboží</i>	122.566	0
<i>z toho: služby</i>	64.539	0
Osobní náklady	75	0
Ostatní provozní výnosy	173	0
Ostatní provozní náklady	84	0
Provozní výsledek hospodaření	-1.705	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	1.170	0
Nákladové úroky a podobné náklady	12.921	0
Finanční výsledek hospodaření	-11.751	0
Výsledek hospodaření před zdaněním	-13.456	0
Výsledek hospodaření za účetní období	-13.456	0
Čistý obrat za účetní období	186.795	0

Významná změna finanční pozice Emitenta

V období od data poslední ověřené účetní závěrky, tj. v období od 31. 12. 2018, do Data prospektu nedošlo k žádné významné změně ve finanční pozici Emitenta, kromě

1. změny likvidity v důsledku:

- (a) změny výše krátkodobých pohledávek Emitenta, která odpovídá poklesu o 25.769 tis. Kč (Emitent evidoval ke dni 31. 12. 2018 krátkodobé pohledávky ve výši 39.602 tis. Kč, přičemž ke dni 31. 10. 2019 jejich výše odpovídala částce 13.833 tis. Kč);
- (b) změny výše krátkodobých závazků, která odpovídá nárůstu o 223.218 tis. Kč (Emitent evidoval ke dni 31. 12. 2018 své krátkodobé závazky ve výši 147.085 tis. Kč, přičemž ke dni 31. 10. 2019 jejich výše odpovídala částce 370.303 tis. Kč);
- (c) změny výše peněžních prostředků, která odpovídá nárůstu o 53.364 tis. Kč (Emitent evidoval ke dni 31. 12. 2018 peněžní prostředky ve výši 14.944 tis. Kč, přičemž ke dni 31. 10. 2019 jejich výše odpovídala částce 68.308 tis. Kč), a

2. nárůstu zadluženosti Emitenta podle následující tabulky:

Dluhy (závazky) Emitenta (individuální ÚZ) (dle CAS)	k 31. 10. 2019 (v tis. Kč)	k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)	Nárůst (+) / pokles (-) (ke dni 31. 10. 2019 vůči dni 31. 12. 2018) (v tis. Kč)
Závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	502.203	219.978	+282.225
Dlouhodobé závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	131.900	72.893	+59.007
Krátkodobé závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	370.303	147.085	+223.218
Obchodní závazky celkem (tj. před i po splatnosti)	76.726	4.048	+72.678
Neuhrazené závazky z obchodních vztahů po splatnosti	9.475	3	+9.472
Neuhrazené závazky z Úvěrové smlouvy č. 1 po splatnosti	0	0	N/A
Neuhrazené závazky z Úvěrové smlouvy č. 2 po splatnosti	0	N/A	N/A
Neuhrazené závazky vůči vlastníků dluhopisů, ISIN: CZ0003520371, po splatnosti	0	0	N/A
Ostatní závazky po splatnosti	0	0	N/A

3. nárůstu objemu aktiv Emitenta, tj. zejména nemovitostí určených k obchodní činnosti Emitenta, kdy ke dni 31. 10. 2019 takto držel Emitent (krátkodobě, zpravidla nikoliv déle než 6 měsíců) portfolio 206 nemovitostí (69 bytů, 108 domů, 5 komerčních objektů a 24 pozemkových celků) (pro porovnání ke dni 31. 12. 2018 to bylo portfolio 87 nemovitostí); ke dni 31. 10. 2019 představovala celková hodnota těchto nemovitostí částku cca 393.149 tis. Kč (pro porovnání ke dni 31. 12. 2018 celková hodnota nemovitostí odpovídala částce 151.288 tis. Kč), což odpovídá nárůstu objemu aktiv držených Emitentem o 119 kusů nemovitostí, z hlediska jejich hodnoty o částku 241.861 tis. Kč.

V souvislosti s výše uvedeným prohlášením Emitent podotýká, že s účinností ke dni 29. 3. 2019 došlo k restrukturalizaci skupiny Emitenta, v rámci které (bývalý) jediný akcionář Emitenta, společnost Nemomax postoupila svůj 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta společnosti MMRH, která se s k uvedenému datu stala novým, jediným akcionářem Emitenta. V rámci této restrukturalizace společnost MMRH s účinností ke dni 1. 7. 2019 následně prodala 50 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta společnosti Nivoya, čímž vlastnická struktura Emitenta mění do podoby aktuální k Datu prospektu, která je popsána v kapitole „Organizační struktura“ oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“ tohoto Prospektu.

ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

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

Hlavní akcionáři

Osoby v postavení akcionářů

Základní kapitál Emitenta je rozdělen do 20 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě, každá ve jmenovité hodnotě 100 tis. Kč. Z toho 50 % těchto akcií vlastní akcionář společnost MMRH a zbylých 50 % vlastní akcionář společnost Nivoya.

Ovládající osoby

Emitent je společně (přímo) ovládán společnostmi MMRH a Nivoya, které jednají ve shodě ve smyslu § 78 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent je nepřímým ovládan dvěma fyzickými osobami, a to panem Petrem Morcinkem, nar. 4. 11. 1970, a panem Ing. Karlem Hubáčkem, nar. 28. 11. 1967.

Mechanismy ke změně kontroly

Emitent si není vědom existence žádných mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Soudní a rozhodčí řízení

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

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

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů statutárního ředitele nebo správní rady Emitenta ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, kromě toho, že pan Dalibor Machala současně vystupuje jako statutární ředitel Emitenta, jediný člen jeho správní rady a zároveň je jediným členem představenstva společnosti MMRH, která vlastní v Emitentovi 50 % podíl na jeho základním kapitálu a hlasovacích právech.

Významné smlouvy

S výjimkou Úvěrové smlouvy č. 1 a Úvěrové smlouvy č. 2, nemá Emitent k Datu prospektu uzavřenou žádnou významnou smlouvu (tj. smlouvu přesahující rámec běžného podnikání Emitenta), která by mohla vést ke vzniku povinnosti nebo nároku Emitenta a/nebo Skupiny M&M, jenž by byl podstatný pro schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

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

DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze v pracovních dnech v době od 9.00 do 16.00 hod. nahlédnout v sídle Emitenta do následujících dokumentů (nebo jejich kopií):

- (a) stanovy Emitenta; a
- (b) auditorem ověřená individuální účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2018, včetně zprávy auditora.

Do výše uvedených dokumentů lze nahlédnout též na internetových stránkách Emitenta „www.mmreality-invest.cz“, v části označené jako „*Dokumenty*“.

ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE

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

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

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

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

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

Zdanění

Úrokový příjem

Úrok vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem), podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při výplatě) ve výši 15 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu Evropské unie („EU“), (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem (nebo české stálé provozovně právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem), nepodléhá srážkové dani, nýbrž tvoří součást obecného základu daně právnické osoby a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2019).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a současně je daňovým rezidentem (i) jiného členského státu EU, (ii) dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo (iii) třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění, mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, podléhá srážkové dani ve výši 15 %, nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění sazbu nižší. V ostatních případech se uplatní srážková daň ve výši 35 % (pro rok 2019).

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

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

Shrnutí výše předpokládá, že příjemce úroku je jeho skutečným vlastníkem a že daný úrok je podle daňového práva země, jejímž je příjemce úroku rezidentem, považován za jeho příjem. Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroku rezidentem, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně. Nárok na uplatnění výhodnějšího daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění je podmíněn doložením aktuálního potvrzení o daňovém domicilu příjemce úroku a případně dalších potřebných dokumentů podle platné daňové legislativy a ustálené praxe. Plátců úroků nebo platební zprostředkovatel může po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění zákona č. 105/2016 Sb., jež shrnuje postupy při automatické výměně informací pro daňové účely dle globálního standardu CRS a postupy dle Směrnice Rady 2011/16/EU ve znění směrnice Rady 2014/107/EU.

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

Příjem z prodeje

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – fyzické osoby umístěnou v České republice) se obecně zahrnují do běžného základu daně z příjmů fyzických osob podléhajícího sazbě daně ve výši 15 % (pro rok 2019).

Pokud Dluhopisy nebyly fyzickou osobou zahrnuty do obchodního majetku a doba mezi nabytím a prodejem Dluhopisů přesáhla dobu 3 let, je příjem z prodeje Dluhopisů osvobozen od daně z příjmů. Navíc, pokud úhrn příjmů z prodeje Dluhopisů, resp. veškerých cenných papírů, nepřesáhne u fyzické osoby v jednom kalendářním roce částku 100 tis. Kč, je tento příjem osvobozen od daně i při nedodržení výše uvedeného tříletého časového testu.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem (nebo stálou provozovnou daňového nerezidenta – právnické osoby umístěnou v České republice), se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího zdanění příslušnou sazbou daně z příjmů právnických osob (19 % v roce 2019). U základního investičního fondu je sazba daně 5 % v roce 2019; u fondu penzijní společnosti a instituce penzijního pojištění s výjimkou penzijní společnosti nebo obdobné společnosti obhospodařující fondy obdobné fondům penzijního pojištění je sazba 0 % v roce 2019. Ztráty z prodeje jsou obecně daňově uznatelné.

Příjmy z prodeje Dluhopisů realizované českým daňovým nerezidentem (fyzickou i právnickou osobou), které plynou od českého daňového rezidenta nebo od stálé provozovny českého daňového nerezidenta umístěné v České republice, jsou obecně předmětem zdanění obecnou sazbou daně z příjmů (19 % u právnických osob, 15 % u fyzických osob v roce 2019), nestanoví-li příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění uzavřená Českou republikou jinak nebo není-li tento příjem osvobozen od daně z příjmů fyzických osob (viz výše).

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

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

Devizová regulace

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

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

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

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

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

- (d) prodej cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem nebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,
- (e) přijímání úvěrů od osob s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky,
- (f) zřizování účtů v České republice osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky a ukládání peněžních prostředků na jejich účty.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Tento oddíl „Vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi“ je pouze shrnutím určitých právních souvislostí českého práva týkajících se vymáhání soukromoprávních nároků spojených s Dluhopisy vůči Emitentovi. Toto shrnutí nepopisuje jakékoli právní souvislosti vymáhání uvedených nároků vyplývající z právních předpisů jakéhokoli jiného státu než České republiky. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu a jejich převažujícího výkladu a může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky). Informace, uvedené v tomto oddílu jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nečiní žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Dluhopisy jsou vydány českým Emitentem podle českého práva. Pro soudní řízení v souvislosti s Dluhopisy jsou příslušné obecné soudy České republiky. Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s Dluhopisy ani nejmenoval žádného zástupce pro soudní řízení v jakémkoliv zahraničním státě. V důsledku výše uvedeného může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, které jsou založeny na ustanoveních zahraničních právních předpisů. Emitent upozorňuje, že podle jeho vědomostí soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

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

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

- (a) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo
- (b) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo
- (c) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo
- (d) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo
- (e) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo

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

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

INTERPRETACE

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

Znění Emisních podmínek oddílu „*Podmínky cenných papírů*“ tohoto Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

ADRESY

EMITENT

M & M Reality Invest a.s.

Nádražní 535/15

702 00 Ostrava

Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

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

Jungmannova 745/24

110 00 Praha 1

Česká republika

AUDITOR EMITENTA PRO ROK 2018

Ing. Margita Vlček Bučková

Bělohorská 1689/124

169 00 Praha 6

Česká republika