

SAMOSTATNÁ KOPIE ZVLÁŠTNÍHO SHRUTÍ

K UNIJNÍMU PROSPEKTU PRO RŮST M & M REALITY INVEST A.S. ZE DNE 8. 12. 2021

Oddíl 1 – Úvod

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

Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

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

Hlavní činnost	Emitent se věnuje nákupu rezidenčních nemovitostí (bytů a rodinných domů), jejich případné rekonstrukci či jinému zhodnocení s následným prodejem s marží. Do budoucna plánuje Emitent rozšířit svou činnost i do oblasti pronájmu rezidenčních nemovitostí a též do oblasti nákupu, zhodnocení, správy, prodeje či pronájmu komerčních nemovitostí, či do oblasti jejich výstavby.
Ovládající osoby	Emitent je přímo ovládán společností M & M reality holding a. s., IČO: 274 87 768, se sídlem Krakovská 583/9, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 14537 (dále jako „MMRH“). Společnost MMRH vlastní 100 % akcií Emitenta, jímž odpovídá 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta. Emitent je nepřímým (prostřednictvím společnosti MMRH) ovládán panem Petrem Morcinkem, nar. 4. 11. 1970. Majetková účast Petra Morcinka představuje 96,1 % podíl na základním kapitálu a 100 % hlasovacích právech společnosti MMRH.
Ředitelé	Statutárním orgánem Emitenta je správní rada. Jediným členem správní rady je ke dni vyhotovení Prospektu pan Dalibor Machala, nar. 7. 5. 1961. Emitent nezřídil funkci generálního ředitele (nebo funkci rovnocennou).

2.2. Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

2.2.1 Nejdůležitější finanční údaje	ROZVAHA (dle CAS) (auditorem ověřené finanční údaje)	k 1. 1. 2021 ¹ (zahajovací rozvaha) (v tis. Kč)	k 31. 12. 2020 (Individuální ÚZ) (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (srovnávací) (Individuální ÚZ) (v tis. Kč)
		Dlouhodobý majetek (stálá aktiva)	13.750	11.725
	Oběžná aktiva	330.574	258.944	266.367
	<i>z toho: zásoby</i>	20.370	5.619	210.821
	<i>z toho: pohledávky</i>	211.410	155.955	22.912
	<i>z toho: peněžní prostředky</i>	98.794	97.370	32.634
	Aktiva celkem	344.331	270.676	443.938
	Vlastní kapitál	35.304	188	-27.551
	Závazky	307.671	269.249	462.697
	<i>z toho: dlouhodobé závazky</i>	245.600	245.600	217.500
	<i>z toho: krátkodobé závazky</i>	62.071	23.649	245.197
	Pasiva celkem	344.331	270.676	443.938
	Výsledek hospodaření běžného účetního období	-	27.740	-15.885
	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (dle CAS) (auditorem ověřené finanční údaje)		k 31. 12. 2020 (Individuální ÚZ) (v tis. Kč)	k 31. 12. 2019 (Individuální ÚZ) (srovnávací) (v tis. Kč)
	Tržby za prodej zboží		252.133	436.165
	Výkonová spotřeba		262.804	438.504
	<i>z toho: náklady vynaložené na prodané zboží</i>		184.966	312.611
	<i>z toho: služby</i>		75.617	124.947
	Osobní náklady		2.294	3.250
	Ostatní provozní výnosy		326.191	155.448
	<i>z toho: tržby z prodaného dlouhodobého majetku</i>		321.931	153.041

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

Ostatní provozní náklady		256.619	139.358
Provozní výsledek hospodaření		56.162	10.478
Finanční výsledek hospodaření		-22.245	-25.504
Výsledek hospodaření za účetní období		27.740	-15.885
Čistý obrat za účetní období		580.468	592.694

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

2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

2.3.1 Nejvýznamnější rizikové faktory specifické pro Emitenta

Rizika charakteristická pro trh s nemovitostmi, která mohou negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit si své závazky z Dluhopisů:

- závislosti na nemovitostním trhu a nízké diverzifikace**, kdy hospodářské výsledky Emitenta jsou značně závislé na (vč. makroekonomických) faktorech ovlivňujících trh s nemovitostmi, a případný neúspěch Emitenta na tomto trhu není kompenzován jiným podnikáním;
- závislost Emitenta na výběru vhodného umístění nemovitosti**, kdy podcenění tohoto výběru může vést ke snížení zájmů investorů o nemovitost Emitenta. Při výběru nemovitostí se Emitent neřídí žádným předem stanoveným klíčem a plně spoléhá na schopnost svých řídicích osob odhadnout výnosový potenciál lokality;
- 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 držených Emitentem;
- nízké likvidity nemovitostí**, kdy prodej nemovitosti s přijatelnou marží představuje zpravidla dlouhodobý proces; v případě, že Emitent nebude schopen obchod zrealizovat za podmínek přinášejících předpokládaný výnos, může výpadek očekávaného cash-flow ovlivnit schopnost Emitenta plnit své závazky z Dluhopisů;
- fluktuace pořizovacích nákladů**, kdy případný nárůst ceny vstupů, zejména pořizovací ceny nemovitosti, souvisejících nákladů na zhodnocení či zajištění technických služeb, mohou negativně ovlivnit očekávanou návratnost investice Emitenta s vlivem na jeho schopnost plnit si své závazky z Dluhopisů;
- nedostatku akvizičních příležitostí**, kdy omezení množství disponibilních nemovitostí na nabídkové straně (z důvodů růstu konkurenčních tlaků zejména v době pandemie) může vést k nedostatku obchodních příležitostí pro Emitenta.

Riziko oslabené kontrolní funkce: Emitent nezřídil výbor pro audit, a jediným členem výkonného a kontrolního orgánu Emitenta je tatáž osoba, což může vést ke zvýšení pravděpodobnosti výskytu exekutivních chyb a nesouladů s vlivem na schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko dlouhodobého zadlužení: Emitent eviduje dlouhodobé závazky – výhradně jako závazky z vydaných dluhopisů – ke dni 31. 12. 2020 (stejně jako ke dni 1. 1. 2021) ve výši 245.600 tis. Kč. Nutnost uspokojovat uvedené závazky ovlivňuje míru disponibilních prostředků k úhradě dluhů Emitenta z Dluhopisů.

Riziko závislosti na společnosti MMRH: Velikost dluhové expozice této společnosti vůči Emitentovi představuje k datu Prospektu částku 118.000 tis. Kč; neschopnost MMRH uhradit pohledávky Emitenta může negativně (sekundárně) ovlivnit schopnost Emitenta hradit své vlastní závazky z Dluhopisů.

Oddíl 3 – Klíčové informace o Dluhopisech

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

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

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

Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů

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

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

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

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

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

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

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

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

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