

### 3M FUND MSI SICAV a.s.

#### **Základní prospekt dluhopisového programu přijatého v roce 2026 na dobu deseti let a v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 2.500.000.000 Kč**

Tento dokument představuje základní prospekt („**Základní prospekt**“) pro dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě až 2.500.000.000 Kč vydávané jako zaknihované cenné papíry podle českého práva v rámci dluhopisového programu („**Dluhopisový program**“) společností **3M FUND MSI SICAV a.s.**, IČO: 107 20 855, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26213 (uvedené dluhopisy dále „**Dluhopisy**“; uvedená osoba vydávající Dluhopisy dále „**Emitent**“; každá osoba vlastnící Dluhopis dále „**Vlastník dluhopisu**“). V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“) budou dluhopisy vydávány v rámci Dluhopisového programu formou jednotlivých emisí dluhopisů („**Emise**“). Doba trvání Dluhopisového programu (během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise) je stanovena na 10 let.

Dluhopisy budou zajištěny (i) zástavním právem ke 100 % zakladatelských akcií Emitenta; (ii) zástavním právem k 100 % investičních akcií Emitenta třídy Z, ISIN: CZ0008048212, (iii) finanční zárukou vydanou společností **MSI Capital s.r.o.**, IČO: 089 32 760, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 327758 („**Ručitel**“); (iv) zástavním právem ke 100% podílu Ručitele; a (v) případně zástavním právem k vázanému účtu vedenému u J&T BANKY (vše společně „**Zajištění**“).

Veškeré Zajištění je zřízeno ve prospěch agenta pro zajištění, který jedná jménem a v zájmu Vlastníků dluhopisů. Vlastníci dluhopisů nejsou oprávněni uplatňovat nároky ze Zajištění, včetně nároků z finanční záruky vydané Ručitelem, přímo vůči Ručiteli ani vůči jakékoli jiné osobě poskytující Zajištění; tato práva může vykonávat výhradně agent pro zajištění postupem stanoveným v příslušných Emisních podmínkách. Funkcí agenta pro zajištění byla pověřena **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1731 („**J&T BANKA**“).

Základní prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 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**“) a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ve smyslu článku 3 odst. 3 Nařízení o prospektu.

Základní 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 Základního prospektu je též znění společných emisních podmínek Dluhopisů, jak jsou uvedeny v kapitole „Společné emisní podmínky“ tohoto Základního prospektu („**Společné emisní podmínky**“). Vzhledem k tomu, že veškeré Emise budou veřejně nabízeny a/nebo přijaty k obchodování na regulovaném trhu, budou pro každou konkrétní Emisi Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušnými konečnými podmínkami, vypracovány v souladu s článkem 8 odst. 4 Nařízení o prospektu, které budou současně obsahově odpovídat požadavkům stanoveným Zákonem o dluhopisech na doplněk Dluhopisového

programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech (dokument splňující náležitosti konečných podmínek i doplňku Dluhopisového programu dále jen „**Konečné podmínky**“). Některá ustanovení Společných emisních podmínek mohou být Konečnými podmínkami pro určitou Emisi blíže specifikována, nahrazena či vyloučena v rozsahu předjímaném vzorovými Konečnými podmínkami v tomto Základním prospektu. Emisní podmínky určité Emise („**Emisní podmínky**“) budou tak tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a příslušnými Konečnými podmínkami. V Konečných podmínkách bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum Emise a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, činností spojenou s přípravou a zajištěním vydání Dluhopisů („**Aranžér**“).

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem prostřednictvím společnosti **J&T BANKA**, případně další osoba určená Emitentem po Datu prospektu ve vztahu k některé z Emisí, která bude uvedena v relevantních Konečných podmínkách Emise („**Manažer**“).

Emitent požádá prostřednictvím společnosti J&T BANKA jako kotečního agenta o přijetí všech Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 („**BCPP**“ nebo „**Regulovaný trh BCPP**“).

Základní 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 („**Česká národní banka**“) č. j.: 2026/072880/CNB/650, sp. zn.: S-Sp-2026/00264/CNB/653 ze dne 20. 5. 2026, které nabylo právní moci dne 21. 5. 2026. Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený Základní 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, tj. Dluhopisy a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu Základního prospektu. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu, avšak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti koupě těchto Dluhopisů.

Dluhopisy mají být veřejně nabízeny na území České republiky.

Základní prospekt byl vyhotoven ke dni 18. 5. 2026 („**Datum prospektu**“). Základní prospekt je platný pouze po dobu dvanácti měsíců od jeho pravomocného schválení Českou národní bankou, tj. do dne 21. 5. 2027. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Základní prospekt pozbyl platnosti nebo jestliže nedošlo k naplnění podmínek podle Článku 23 Nařízení o prospektu.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi k Datu prospektu známé a které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „**Rizikové faktory**“ Základního prospektu.

Základní prospekt, jeho případné dodatky, jakož i všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po Datu prospektu, jsou zájemcům k dispozici v elektronické podobě na internetových stránkách Emitenta [www.3mfund.cz](http://www.3mfund.cz) v sekci *Pro investory* a dále v sídle Emitenta na adrese Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8 v pracovní dny v době od 9.00 do 14.00 hodin a na adrese Určené provozovny určené v souladu s Emisními podmínkami v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hodin.

Jestliže Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na internetové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na internetových stránkách uvedené nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

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

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě dodatků Základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

*Aranžér*  
**J&T IB and Capital Markets, a.s.,**  
a  
*Emitent*  
**3M FUND MSI SICAV a.s.**  
a  
*Manažer*  
**J&T BANKA, a.s.**

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Základní prospekt je základním prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení o prospektu schváleným Českou národní bankou za účelem veřejné nabídky v České republice a za účelem přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Dluhopisy jsou vydávány podle práva České republiky.*

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

*Základní prospekt je nutné číst ve spojení s Konečnými podmínkami a s případnými dodatky Základního 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 Základním prospektu jsou platné pouze k datu jeho vyhotovení.*

*Dluhy z Dluhopisů je možné uspokojit z majetku Emitenta. Žádná jiná třetí osoba, s výjimkou Ručitele, (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. Přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu organizátor regulovaného trhu nepřebírá žádné dluhy z Dluhopisů, či záruky za ně čili přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP nepřebírá BCPP žádné závazky z Dluhopisů. Pohledávky z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.*

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

*Každý potenciální nabyvatel Dluhopisů nese vlastní odpovědnost za to, že prodej nebo nákup Dluhopisů proběhne v souladu s relevantní právní úpravou dotčené jurisdikce. Informace obsažené v části Doplnující informace - Zdanění jsou uvedeny pouze jako všeobecné informace a byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly blíže analyzovány ani nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradců.*

*Potenciálním nabyvatelům Dluhopisů, 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 potenciálních nabyvatelů či Dluhopisů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

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

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta a Ručitele, jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta a/nebo Ručitele ohledně budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent a/nebo Ručitel nemohou přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření, a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.*

*Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů finančního výkaznictví v platném znění schváleném v Evropské unii („IFRS“). Naopak, finanční údaje Ručitele vycházejí z Českých účetních standardů pro podnikatele („CAS“). Některé hodnoty uvedené v tomto Základním 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.*

*Pojmy uvozené v tomto Základním prospektu velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v tomto Základním prospektu. Znění Společných emisních podmínek v kapitole „Společné emisní podmínky“ tohoto Základního prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.*

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

## OBSAH

<b>DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ .....</b>	<b>4</b>
<b>OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU .....</b>	<b>7</b>
<b>RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>11</b>
<b>INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM .....</b>	<b>22</b>
<b>ODPOVĚDNÁ OSOBA .....</b>	<b>24</b>
<b>INFORMACE O EMITENTOVĚ .....</b>	<b>30</b>
<b>SPRÁVA A ŘÍZENÍ EMITENTA .....</b>	<b>38</b>
<b>ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH JINÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ EMITENTA .....</b>	<b>40</b>
<b>FINANČNÍ INFORMACE EMITENTA .....</b>	<b>42</b>
<b>SPRÁVA A ŘÍZENÍ RUČITELE .....</b>	<b>53</b>
<b>ÚDAJE O SPOLEČNÍCÍCH A DRŽITELÍCH JINÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ RUČITELE .....</b>	<b>55</b>
<b>FINANČNÍ INFORMACE RUČITELE .....</b>	<b>57</b>
<b>SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....</b>	<b>79</b>
<b>FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY .....</b>	<b>125</b>
<b>VZOR FINANČNÍ ZÁRUKY .....</b>	<b>132</b>
<b>DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE .....</b>	<b>142</b>
<b>INFORMACE O SOUHLASU .....</b>	<b>149</b>
<b>ADRESY .....</b>	<b>150</b>

## OBECNÝ POPIS DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Tento přehled je nutno číst v celém kontextu informací obsažených v tomto Základním prospektu, Společných emisních podmínkách a příslušných Konečných podmínkách dílčí Emise.

Slova a výrazy užitá v tomto obecném popisu mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole „Společné emisní podmínky Dluhopisů“.

<b>Emitent:</b>	<b>3M FUND MSI SICAV a.s.</b> , IČO: 107 20 855, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26213
<b>LEI</b>	3157004TYW5DXG2FXX14
<b>Internetová stránka Emitenta:</b>	<a href="http://www.3mfund.cz">www.3mfund.cz</a>
<b>Popis:</b>	Dluhopisový program umožňující vydání Dluhopisů.
<b>Rizikové faktory:</b>	<p>Existují určité rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vyplývajícím z příslušné Emise vydané v rámci Dluhopisového programu. Dále existují faktory stěžejní pro zhodnocení rizik trhu spojených s Emisemi vydanými v rámci Dluhopisového programu a rizika spojená se strukturou konkrétní Emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu.</p> <p>Všechna tato rizika jsou vymezena v kapitole <i>Rizikové faktory</i> tohoto Základního prospektu a zahrnují zejména:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) rizika vztahující se k Emitentovi a Ručiteli,</li> <li>(ii) rizika vztahující se ke Skupině Emitenta a jejím projektům,</li> <li>(iii) rizika související se Zajištěním,</li> <li>(iv) rizika související s finanční strukturou Skupiny Emitenta, a</li> <li>(v) rizika vztahující se k Dluhopisům jako investičnímu nástroji.</li> </ul>
<b>Manažer:</b>	J&T BANKA, a.s., a dále případně jiná osoba uvedená v Konečných podmínkách relevantní Emise.
<b>Administrátor/agent pro výpočty/kotační agent/agent pro zajištění:</b>	J&T BANKA, a.s.
<b>Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu a doba jeho trvání:</b>	Až 2.500.000.000 Kč souhrnné nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů všech Emisí. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, je stanovena na 10 let.
<b>Způsob úpisu:</b>	Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu formou jednotlivých Emisí. Konečné znění Emisních podmínek dílčí Emise je tvořeno

	Společnými emisními podmínkami a příslušným doplňkem dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek) ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech.
<b>Měna:</b>	Dluhopisy budou denominovány v českých korunách.
<b>Jmenovitá hodnota Dluhopisů:</b>	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu je stanovena v Konečných podmínkách příslušné Emise.
<b>Forma Dluhopisů:</b>	Dluhopisy budou vydány jako zaknihované cenné papíry.
<b>Úrokový výnos (Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem):</b>	Dluhopisy označené v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek) jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v příslušném doplňku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v příslušném doplňku dluhopisového programu.
<b>Úrokový výnos (Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem):</b>	Dluhopisy označené v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek) jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající příslušné hodnotě sazby PRIBOR, zvýšené nebo snížené o příslušnou Marži (je-li relevantní).
<b>Úrokový výnos (Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu):</b>	Dluhopisy označené v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek) jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny a jejich výnos je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (případně Diskontovanou hodnotou) a emisním kurzem takového Dluhopisu.
<b>Emisní kurz Dluhopisů:</b>	Emisní kurz všech Dluhopisů („ <b>Emisní kurz</b> “) vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek). Emisní kurz dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen na základě aktuálních tržních podmínek Manažerem, v případě významných změn dohodou Manažera a Emitenta. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob veřejně nabízejících Dluhopisy ve smyslu Nařízení o prospektu nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a> , v sekci <i>Důležité informace</i> , odkaz <i>Emise cenných papírů</i> záložka „3M FUND MSI“
<b>Splatnost:</b>	Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy a splatit jmenovitou hodnotu za podmínek uvedených v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek) a za podmínek stanovených daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení platby a v souladu s nimi.

<p><b>Předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta:</b></p>	<p>Dluhopisy s pevným nebo pohyblivým úrokovým výnosem: Není-li v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek) stanoveno jinak, má Emitent, počínaje uplynutím dvou let od Data emise (včetně), právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni, nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku, přičemž toto právo dle (i) a (ii) může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 kalendářních dní před příslušným dnem předčasné splatnosti.</p> <p>Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu: Není-li v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek) stanoveno jinak, má Emitent, počínaje uplynutím dvou let od Data emise (včetně), právo: (a) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise (úplně), a to k jakémukoli dni, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 kalendářních dní před příslušným dnem předčasné splatnosti; nebo (b) předčasně splatit dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise (částečně), a to na základě oznámení o předčasném splacení oznámeného Vlastníkům dluhopisů, a to vždy k nejbližšímu 20. dni kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 40 dnů od tohoto oznámení.</p>
<p><b>Odkup Dluhopisů</b></p>	<p>Emitent může kdykoli odkoupit jakékoli množství Dluhopisů na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.</p> <p>Není-li v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek) stanoveno jinak, pak dojde-li ke Změně ovládní (jak je definována v článku 8.5 Společných emisních podmínek), je Vlastník dluhopisů oprávněn, podle svého rozhodnutí, požadovat odkup všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, a to (i) za 101 % aktuální jmenovité hodnoty Dluhopisů s pevným nebo pohyblivým úrokovým výnosem, navýšené o případný naběhlý alikvotní úrokový výnos splatný ke Dni odkupu, (ii) v případě Dluhopisů s úrokovým výnosem na bázi diskontu pak za 101 % aktuální Diskontované hodnoty ke Dni odkupu; to vše za podmínky že Dluhopisy poté, co došlo ke Změně ovládní, následně nepřevede.</p>
<p><b>Povinnost zdržet se zřízení zajištění:</b></p>	<p>Emitent je povinen zdržet se zřízení a nepřipustit jakékoli zajištění, jak je blíže popsáno v článku 4.1 Společných emisních podmínek.</p>
<p><b>Případy neplnění povinností:</b></p>	<p>Společné emisní podmínky obsahují případy neplnění povinností, ve kterých může dojít k předčasné splatnosti Dluhopisů (jak je blíže popsáno v článku 11.1 Společných emisních podmínek).</p>
<p><b>Status Dluhopisů:</b></p>	<p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou</p>

	těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný doplněk dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek). Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně Emise dluhopisů stejně.
<b>Zajištění Dluhopisů</b>	Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Zajištěním, jak je definováno a popsáno v článku 3.3 Společných emisních podmínek.
<b>Přijetí k obchodování na burze:</b>	Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP prostřednictvím Kótačního agenta a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k datu uvedenému v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek) příslušné Emise dluhopisů.
<b>Zdanění:</b>	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. Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.
<b>Ohodnocení finanční způsobilosti (rating):</b>	Emitentovi ani Ručiteli nebyl k Datu prospektu přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009, o ratingových agenturách, v platném znění, ani žádnou jinou společností. Informace o případném samostatném finančním hodnocení příslušné Emise bude uvedena v příslušném doplňku dluhopisového programu (v rámci Konečných podmínek).

## RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s řadou rizik. Potenciální investoři by měli před rozhodnutím o investici do Dluhopisů pečlivě zvážit níže uvedené rizikové faktory spolu s ostatními informacemi obsaženými v tomto Základním prospektu.

Níže uvedené rizikové faktory představují rizika, která jsou Emitentovi k Datu prospektu známa a která považuje za významná pro posouzení schopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

V rámci každé kategorie Emitent seřadil jednotlivé faktory podle jejich významnosti (a to jak z hlediska možnosti materializace rizika, tak z hlediska očekávaného rozsahu jejich negativních dopadů) v pořadí od nejvýznamnějších po nejméně významné.

### RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA A RUČITELE

Z pohledu Emitenta, Ručitele a jejich hospodářské činnosti existují zejména níže uvedené rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta a Ručitele, jejich hospodářské výsledky a jejich schopnost plnit závazky vyplývající z Dluhopisů. Potenciální investoři by měli níže uvedené rizikové faktory pečlivě zvážit spolu s ostatními informacemi uvedenými v tomto Základním prospektu.

Emitent i Ručitel působí převážně v oblasti financování a realizace rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů v České republice, a to zejména prostřednictvím svých dceřiných projektových společností. Jejich hospodářské výsledky jsou proto významně závislé na úspěšné přípravě, financování, realizaci a komercializaci těchto projektů.

Rizikové faktory jsou rozděleny na:

- a) rizikové faktory týkající se podnikání Emitenta a Ručitele;
- b) rizikové faktory týkající se finanční pozice Emitenta a Ručitele; a
- c) rizikové faktory týkající se vnitřních záležitostí Emitenta a Ručitele.

### **Rizikové faktory týkající se podnikání Emitenta a Ručitele**

#### **Riziko vlivu geopolitické situace na makroekonomický vývoj v České republice (riziko: střední)**

Podnikatelská činnost Emitenta a Ručitele je významně ovlivněna makroekonomickým vývojem v České republice, který je úzce provázán s geopolitickou situací ve světě. Jakkoli ministerstvo financí České republiky ve své Makroekonomické predikci zveřejněné dne 26. ledna 2026 očekává v roce 2026 hospodářský růst<sup>1</sup>, přetrvávající nebo eskalující ozbrojené konflikty, zejména konflikt na Ukrajině a napětí či konflikty na Blízkém východě včetně Íránu, mohou mít i dosud nepředvídaný nepříznivý dopad na evropskou i českou ekonomiku.

Tyto faktory mohou vést zejména k růstu cen energií a vstupů, narušení dodavatelských řetězců, zvýšené inflaci, kolísání úrokových sazeb, zhoršení dostupnosti financování, snížení spotřebitelské i podnikatelské důvěry a ke z toho plynoucímu celkovému snížení ekonomické aktivity. Současně mohou negativně ovlivnit důvěru investorů, stabilitu finančních trhů a ochotu financujících institucí poskytovat úvěry.

---

<sup>1</sup> Makroekonomická predikce MF ČR – leden 2026, Dostupné z: [Makroekonomická predikce - leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#)

V případě nepříznivého makroekonomického vývoje může dojít ke zpomalení hospodářského růstu nebo k recesi v České republice, což může vést ke snížení poptávky po nemovitostech a službách poskytovaných Emitentem a Ručitelem, poklesu hodnoty jejich aktiv a zhoršení jejich finanční situace.

Jakýkoli z výše uvedených faktorů, především pak jimi vyvolané oslabení poptávky, pokles cen nemovitostí nebo nájemného, růstu konkurenční nabídky nebo tlaku na ceny stavebních kapacit, může mít nepříznivý dopad na podnikání, hospodářské výsledky, finanční situaci a vyhlídky Emitenta a Ručitele, a tím i na jejich schopnost řádně a včas plnit závazky z Dluhopisů.

### **Riziko geografické a sektorové koncentrace portfolia (riziko: střední)**

Emitent i Ručitel zaměřují svou činnost převážně na nemovitostní projekty realizované na území České republiky, zejména v Praze, Brně a jejich okolí, přičemž hlavní část portfolia tvoří rezidenční a komerční nemovitosti. Tato koncentrace znamená omezenou geografickou i sektorovou diverzifikaci, což zvyšuje citlivost jejich podnikání na vývoj v těchto konkrétních segmentech a lokalitách.

V případě nepříznivého vývoje na českém realitním trhu, zejména v uvedených regionech, může dojít k poklesu poptávky po nemovitostech, snížení prodejních cen, prodloužení doby prodeje nebo pronájmu, případně k růstu neobsazenosti komerčních prostor. Tyto faktory mohou negativně ovlivnit příjmy Emitenta a Ručitele, hodnotu jejich aktiv a návratnost jednotlivých projektů.

Riziko koncentrace se může projevit rovněž v případě regulatorních změn, změn územního plánování, stavební legislativy nebo daňového zatížení specificky dopadajících na český realitní trh. Lokální faktory, jako je přesycení trhu v konkrétních lokalitách, změny v preferencích kupujících či nájemců nebo omezení dostupnosti financování pro koncové klienty, mohou mít rovněž významný dopad.

Oproti diverzifikovanému portfoliu působícímu ve více zemích či sektorech tak může mít negativní vývoj v rámci českého realitního trhu nebo jeho jednotlivých segmentů nepřiměřeně výrazný dopad na podnikání, hospodářské výsledky, finanční situaci a schopnost Emitenta a Ručitele plnit své závazky z Dluhopisů.

### **Riziko tržní poptávky, konkurence a cen nemovitostí (riziko: střední)**

Emitent a Ručitel jsou vystaveni vývoji trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí v České republice, přičemž hospodářské výsledky projektů závisí zejména na úrovni poptávky, dosažitelných prodejních cenách, výši nájemného a intenzitě konkurence.

V případě oslabení poptávky může dojít k prodloužení prodejních cyklů, nutnosti poskytovat cenové slevy nebo pobídky nájemcům, případně ke zvýšení neobsazenosti komerčních prostor. Současně může růst konkurenční nabídky vytvářet tlak na ceny a výnosnost projektů.

Takový vývoj může negativně ovlivnit peněžní toky projektových společností a mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky Emitenta a Ručitele a jejich schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

### **Riziko související se získáním veřejnoprávních povolení pro realizaci projektů (riziko: střední)**

Některé projekty, do nichž Emitent nebo Ručitel přímo či nepřímo investují nebo mohou investovat po Datu prospektu, nemusí mít k Datu prospektu všechna veřejnoprávní povolení nezbytná pro realizaci zamýšlené výstavby. Realizace těchto projektů přitom může být podmíněna získáním zejména pravomocného povolení záměru, stavebního povolení nebo jiných rozhodnutí a souhlasů příslušných orgánů veřejné moci. U projektu Rezidence Ivanovice doposud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení a projekt se nachází ve fázi předrealizační přípravy. Obdobně je tomu u pozemků určených pro druhé etapy projektů MS Satalická a MS

Hostivická, kde aktuálně rovněž nejsou vydána stavební povolení. Tyto plochy jsou drženy jako strategické pozemkové rezervy s budoucím rozvojovým potenciálem, přičemž jejich realizace je plánována v návaznosti na dokončení předchozích fází.

Nelze vyloučit, že některá potřebná povolení nebudou vydána vůbec, budou vydána se zpožděním nebo za podmínek, které negativně ovlivní ekonomiku projektu. Zdržení nebo nemožnost realizace projektu může mít nepříznivý dopad na očekávané výnosy Emitenta nebo Ručitele a v konečném důsledku na jejich schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

### **Riziko zpoždění realizace projektů a překročení rozpočtu (riziko: střední)**

Developerské projekty jsou vystaveny riziku časových prodlev a růstu nákladů. Ke zpoždění může dojít zejména v důsledku prodlžení při získávání povolení, nedostatku stavebních kapacit, změn projektu nebo sporů s dodavateli. Současně může dojít k růstu cen stavebních prací, materiálů nebo financování. Kombinace těchto faktorů může vést k překročení plánovaného rozpočtu projektu a ke snížení jeho ziskovosti.

### **Riziko spojené s nájemci nemovitostí (riziko: střední)**

Emitent i Ručitel jsou prostřednictvím svých projektových společností vystaveni rizikům vyplývajícím ze vztahů s nájemci komerčních a rezidenčních nemovitostí. Hospodářské výsledky projektů závisí zejména na schopnosti udržet stávající nájemce, zajistit dostatečnou obsazenost nemovitostí a vybírat nájemné řádně a včas.

V případě platební neschopnosti nájemců, předčasného ukončení nájemních smluv nebo obtíží při získávání nových nájemců může dojít ke snížení výnosů z pronájmu nebo ke vzniku vícenákladů spojených s vymáháním pohledávek či obsazováním uvolněných prostor. Takový vývoj může mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky Emitenta nebo Ručitele a na jejich schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

### **Riziko spojené s vhodností vybrané lokality a komerční využitelností projektu (riziko: nízké)**

Úspěšnost nemovitostního projektu závisí na vhodnosti zvolené lokality, jejím rozvojovém potenciálu a reálné poptávce v daném segmentu trhu. Pokud by byla nesprávně odhadnuta vhodnost lokality, může být obtížné projekt výhodně prodat nebo pronajmout, což může snížit očekávané výnosy a nepříznivě se promítnout do hospodářských výsledků Emitenta nebo Ručitele.

Přestože Emitent i Ručitel zaměřují svou činnost převážně na lokality velkých měst, zejména Prahy a Brna, které jsou obecně považovány za stabilní a perspektivní trhy s nemovitostmi, nelze ani v těchto lokalitách vyloučit, že se konkrétní projekt ukáže jako komerčně nevhodně umístěný. Lokální přesycení trhu, změny v preferencích kupujících či nájemců, změny územního plánování nebo jiné specifické faktory mohou způsobit, že i projekt realizovaný v jinak atraktivní lokalitě nebude možné výhodně prodat nebo pronajmout za předpokládaných podmínek.

### **Rizikové faktory týkající se finanční pozice Emitenta a Ručitele**

#### **Riziko závislosti Emitenta a Ručitele na příjmech od dceřiných a jiných skupinových společností (riziko: vysoké)**

Emitent i Ručitel jsou do značné míry závislí na ekonomických výsledcích svých dceřiných a jiných skupinových společností, prostřednictvím nichž jsou realizovány jednotlivé projekty. Příjmy Emitenta a Ručitele mohou být tvořeny zejména příjmy z prodeje podílů, dividendami, podíly na zisku, splátkami vnitroskupinových úvěrů nebo zápůjček, případně jinými plněními od těchto společností.

Pokud by tyto společnosti nebyly schopny generovat dostatečné příjmy, dokončit projekty, prodat je nebo plnit své závazky vůči Emitentovi nebo Ručiteli, mohlo by to mít nepříznivý dopad na jejich hospodářské výsledky a schopnost plnit závazky z Dluhopisů. Současně lze očekávat, že pohledávky Emitenta nebo Ručitele vůči těmto společnostem jsou / budou fakticky podřízeny seniornímu bankovnímu financování na úrovni jednotlivých projektů.

### **Riziko závislosti na omezeném počtu klíčových projektů (riziko: střední)**

Podstatná část ekonomické výkonnosti Emitenta nebo Ručitele je navázána na omezený počet projektů nebo projektových společností. Nepříznivý vývoj u některého významného (klíčového) projektu, zpoždění jeho realizace, růst nákladů, pokles prodejnosti nebo obsazenosti tak může mít nepřiměřeně významný dopad na hospodářské výsledky Emitenta nebo Ručitele.

K Datu prospektu jsou za klíčové projekty Skupiny Emitenta považovány zejména:

(i) Bulvár Trnitá (MS Trnitá 2, s.r.o.) – rezidenční a retailový projekt ve výstavbě v brněnské čtvrti Trnitá s celkovou plochou přibližně 20 473 m<sup>2</sup> (rezidence, retail a ubytovací část), jehož realizace je financována kombinací vnitroskupinového financování Emitenta, Ručitele a seniorním bankovním úvěrem od České spořitelny ve sjednané výši 1,8 mld. Kč; projekt je plánován k dokončení v roce 2028 a v současné době představuje z hlediska objemu financování i očekávaných výnosů nejvýznamnější projekt Skupiny Emitenta;

(ii) Palác Trnitá (MS Trnitá 1, s.r.o.) – dokončená administrativní budova v Brně s celkovou pronajímatelnou plochou přibližně 7 243 m<sup>2</sup> (kanceláře, retail a terasy), která je klíčovou výnosovou nemovitostí v portfoliu Emitenta;

(iii) OC Kaskády Ivanovice (MS Ivanovická, s.r.o.) – dokončený a pronajatý retail park v Brně-Ivanovicích s celkovou pronajímatelnou plochou přibližně 10 853 m<sup>2</sup>. Objekt byl zkolaudován v Q1 2026, výstavbu financovala TRINITY BANK, a.s. a investiční úvěr je sjednán taktéž u TRINITY BANK, a.s.;

(iv) Rezidence Ivanovice (MS Kaskády Ivanovice s.r.o.) – rezidenční výstavba v sousedství výše uvedeného OC Kaskády Ivanovice. Předpokládaná prodejní plocha je 7 350 m<sup>2</sup>. Výstavba plánována v období Q2 2026 až Q2 2028; a

(v) Skupina Emitenta v uplynulých 6 měsících dokončila výstavbu tří projektů v Praze - Rodinné domy Satalice (MS Satalická, s.r.o.), Výhledy Řeporyje (MS Řeporyjská s. r.o.) a Centrum Hostivice (MS Hostivická s.r.o.). Probíhá doprodej jednotek v těchto projektech a postupné inkaso výnosů.

Výše uvedené projekty jsou pro Emitenta a Ručitele klíčové s ohledem na jejich hodnotu v portfoliu a/nebo budoucí očekávanou hodnotu po jejich dokončení a inkaso, které z nich Emitent a Ručitel v budoucnu očekávají.

Případné zpoždění dokončení, pokles prodejnosti nebo obsazenosti, neschopnost refinancovat seniorní bankovní financování nebo jiný nepříznivý vývoj u kteréhokoli z výše uvedených projektů může mít nepřiměřeně výrazný negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta nebo Ručitele a na jejich schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

### Úvěrové riziko a riziko nesplácení vnitroskupinového financování (riziko: střední)

Část příjmů Emitenta a Ručitele může být tvořena splátkami úvěrů a zápůjček poskytnutých jiným členům Skupiny Emitenta. S touto činností je spojeno riziko, že příslušný dlužník nebude řádně a včas plnit své závazky, zejména vrátit jistinu nebo zaplatit sjednaný úrok.

Pokud by došlo k prodlení nebo nesplácení takových pohledávek, mohlo by to způsobit výpadek očekávaných příjmů Emitenta nebo Ručitele a negativně ovlivnit jejich schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

### Riziko likvidity (riziko: střední)

Emitent, Ručitel i jejich projektové společnosti mohou být vystaveni riziku nedostatku likvidních prostředků potřebných k úhradě splatných závazků. Toto riziko může vzniknout zejména v období přípravy a realizace projektů, kdy projekty ještě negenerují odpovídající příjmy, nebo v případě zpoždění externího financování či komercializace projektu. Pokud by došlo k delšímu výpadku likvidity, mohlo by to nepříznivě ovlivnit realizaci projektů, ekonomické výsledky Emitenta nebo Ručitele a jejich schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

Níže je uveden přehled krátkodobých aktiv a závazků Emitenta a Ručitele:

(v tis. Kč)	Emitent (k 31. 3. 2026)	Ručitel (k 30. 4. 2026)
Peněžní prostředky	8 723	82
Krátkodobý finanční majetek	0	0
Krátkodobé pohledávky	343 605	368
Krátkodobé závazky	254 979	6 197

### Riziko závislosti na externím financování a refinancování (riziko: střední)

Činnost Emitenta, Ručitele a jejich projektových společností je závislá na dostupnosti externího financování, zejména bankovních úvěrů. Nelze vyloučit, že v budoucnu nebude možné takové financování zajistit v požadovaném rozsahu, čase nebo za ekonomicky přijatelných podmínek. To může negativně ovlivnit realizaci projektů i schopnost Emitenta splácet Dluhopisy.

Níže je uveden přehled nejvýznamnějších bankovních úvěrů ve Skupině Emitenta k datu 30. 4. 2026:

Společnost	Banka	Rámec	Splatnost	Jistina
MS Satalická	Česká spořitelna, a.s.	535 000 000 Kč	30.09.2028	222 947 040 Kč
MS Ivanovická	TRINITY BANK, a.s.	500 000 000 Kč	31.05.2031	461 427 071 Kč
MS Sokolovská office	Česká spořitelna, a.s.	2 200 520 €	07.09.2028	2 018 976 €

MS Trnitá 1	Česká spořitelna, a.s.	250 000 000 Kč	30.06.2028	225 000 000 Kč
MS Vídeňská	Česká spořitelna, a.s.	4 070 000 €	11.07.2028	3 764 750 €
MS Hostivická	TRINITY BANK, a.s.	570 000 000 Kč	31.07.2026	154 255 789 Kč*
MS Trnitá 2	Česká spořitelna, a.s.	1 801 200 000 Kč	31.12.2030	550 462 402 Kč
MS Řeporyjská	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	824 000 000 Kč	30.09.2027	238 512 274 Kč

\* Úvěr MS Hostivická byl zcela splacen dne 11. 5. 2026.

### **Rizikové faktory týkající se vnitřních záležitostí Emitenta a Ručitele**

#### **Riziko transakcí se spřízněnými osobami a potenciálního střetu zájmů (riziko: nízké)**

Emitent i Ručitel jsou personálně, majetkově a obchodně propojeni se Skupinou MSI (jak je definována níže) a mohou uskutečňovat transakce se spřízněnými osobami, zejména při nabývání projektů, poskytování financování nebo při zajišťování přípravy a realizace projektů.

Nelze vyloučit, že některé transakce mezi propojenými osobami nebudou v konkrétním případě sjednány za podmínek, které by odpovídaly podmínkám mezi nezávislými třetími osobami. Současně nelze vyloučit střet zájmů mezi zájmy vlastníků Skupiny MSI (jak je tento pojem definován v kapitole „*Informace o emitentovi*“ v části „*Základní údaje*“), Emitenta, Ručitele a Vlastníků dluhopisů. Tyto skutečnosti mohou mít nepříznivý dopad na hospodářské výsledky Emitenta nebo Ručitele a na jejich schopnost plnit závazky z Dluhopisů.

### **RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ**

Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

#### **Rizikové faktory týkající se Zajištění**

##### **Riziko nedostatečné hodnoty nebo vymahatelnosti Zajištění (riziko: střední)**

Dluhopisy jsou zajištěny více druhy zajištění, zejména zástavním právem k akciím Emitenta, finanční zárukou Ručitele, zástavním právem k podílu Ručitele a zástavním právem k vázanému účtu. Skutečná míra ochrany Vlastníků dluhopisů však bude záviset na reálné hodnotě jednotlivých předmětů zajištění v době jejich případného výkonu, na pořadí a rozsahu dalších práv třetích osob a na praktické vymahatelnosti příslušných práv.

Nelze vyloučit, že v případě výkonu Zajištění nebude hodnota Zajištění dostatečná k plnému uspokojení všech pohledávek Vlastníků dluhopisů.

##### **Riziko neúčinnosti nebo omezené vymahatelnosti Zajištění v insolvenčním řízení (riziko: nízké)**

Poskytnutí Zajištění může za určitých okolností podléhat přezkumu z hlediska neúčinnosti nebo neplatnosti podle relevantních právních předpisů, zejména v rámci insolvenčního řízení. Pokud by příslušný insolvenční

správce nebo soud dospěl k závěru, že některé právní jednání související se Zajištěním je neúčinné nebo neplatné, mohlo by dojít k omezení nebo vyloučení možnosti výkonu takového Zajištění.

### **Rizikové faktory týkající se Agentů pro zajištění**

#### **Riziko vykonávání Zajištění prostřednictvím Agentů pro zajištění (riziko: střední)**

Práva Vlastníků dluhopisů k Zajištění bude vykonávat Agent pro zajištění vlastním jménem. Jednotliví Vlastníci dluhopisů tak nebudou oprávněni vykonávat práva ze Zajištění samostatně. Pokud by Agent pro zajištění nepostupoval včas, řádně nebo v souladu s pokynem příslušné schůze vlastníků dluhopisů, mohlo by to mít nepříznivý dopad na rozsah nebo rychlost uspokojení Vlastníků dluhopisů ze Zajištění.

#### **Riziko omezené rozhodovací praxe k institutu Agentů pro zajištění (riziko: nízké)**

Institut agentů pro zajištění je v českém právu relativně nový a rozsah relevantní rozhodovací praxe soudů je omezený. Nelze proto vyloučit právní nejistotu ohledně výkladu některých ustanovení týkajících se postavení, oprávnění a odpovědnosti Agentů pro zajištění. Tato skutečnost může mít nepříznivý dopad na včasnost nebo efektivitu výkonu Zajištění.

### **Rizikové faktory týkající se práv z Dluhopisů**

#### **Riziko nesplacení (riziko: vysoké)**

Dluhopisy představují dluhové závazky Emitenta. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen řádně a včas vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo splatit jejich jmenovitou hodnotu. V takovém případě mohou investoři utrpět částečnou nebo úplnou ztrátu své investice.

#### **Riziko strukturální podřízenosti vůči věřitelům projektových společností (riziko: vysoké)**

Emitent ani Ručitel zpravidla nevlastní přímo nemovitostní aktiva, ale drží podíly v projektových společnostech, které tato aktiva vlastní. Tyto projektové společnosti mohou využívat seniorní bankovní financování, které je obvykle zajištěno přímo jejich majetkem. Pohledávky poskytovatelů tohoto financování mají přednost před pohledávkami Emitenta nebo Ručitele z vnitroskupinového financování. Dluhopisy jsou tak fakticky strukturálně podřízené závazkům projektových společností vůči jejich seniorním věřitelům a Emitent ani Ručitel nemají přímý nárok na aktiva těchto společností.

V případě nepříznivého vývoje projektu tak může být dostupné cash-flow nebo výtěžek z realizace aktiv použit primárně na uspokojení těchto seniorních věřitelů, což může významně omezit schopnost Emitenta nebo Ručitele splácet závazky z Dluhopisů.

#### **Riziko předčasného splacení a odkupu (riziko: střední)**

Pokud budou Konečné podmínky příslušné Emise umožňovat předčasné splacení nebo odkup Dluhopisů ze strany Emitenta, může být investice do Dluhopisů ukončena dříve, než investor předpokládal. V takovém případě může být investor vystaven riziku nižšího než očekávaného výnosu a současně riziku, že získané prostředky bude schopen reinvestovat pouze za méně výhodných podmínek. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

### **Riziko inflace (riziko: střední)**

Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku. V případě růstu inflace může docházet k poklesu reálné hodnoty investice do Dluhopisů a reálného výnosu z nich. Jarní makroekonomická predikce Svazu průmyslu a dopravy ČR (SP ČR) ze dne 27. dubna 2026 pracuje se dvěma scénáři vývoje inflace v závislosti na délce trvání geopolitického konfliktu v Íránu. V základním scénáři, předpokládajícím krátké trvání konfliktu (do tří měsíců), je inflace v roce 2026 odhadována na 2,4 %, přičemž česká ekonomika by si zachovala solidní růstovou trajektorii podpořenou růstem reálných mezd přesahujícím 3 %. V pesimistickém scénáři, počítajícím s přetrváním konfliktu po dobu pěti a více měsíců, by inflace v roce 2027 vzrostla na 4,2 %. Klíčovými faktory tohoto inflačního tlaku by byly vysoké ceny ropy, narušení obchodních řetězců a výpadky dodávek surovin pro chemický průmysl a výrobu polovodičů. Česká ekonomika je vůči těmto šokům citlivější z důvodu vysoké energetické náročnosti, průmyslového zaměření a otevřenosti zahraničnímu obchodu.<sup>2</sup> Uvedené inflační riziko dokládá rovněž Zpráva o měnové politice – Jaro 2026 vydaná Českou národní bankou.<sup>3</sup>

### **Riziko vyplývající z odchýlné úpravy práv Vlastníků dluhopisů ve Společných emisních podmínkách (riziko: střední)**

Společné emisní podmínky obsahují ustanovení, která se v určitých otázkách odchylují od dispozitivní úpravy Zákona o dluhopisech, zejména pokud jde o rozsah práv Žadatele a splatnost částek vyplácených v souvislosti s výkonem práv na schůzi vlastníků dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že relevantní právní úprava je v tomto rozsahu relativně nová a dosud k ní neexistuje ustálená rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad, nelze vyloučit odlišný budoucí výklad příslušných ustanovení. Tato právní nejistota může mít nepříznivý dopad na výkon práv spojených s Dluhopisy.

### **Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů (riziko: střední)**

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent ani kterýkoli člen Skupiny Emitenta, nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta ani kteréhokoli člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, které se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

### **Riziko neexistence zákonného pojištění Dluhopisů (riziko: střední)**

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

<sup>2</sup> Svaz průmyslu a dopravy, dostupné zde: <https://www.spcr.cz/dva-scenare-pro-ceskou-ekonomiku-udrzeni-solidniho-rustu-nebo-vyrazne-zpomaleni-s-vyssi-inflaci>.

<sup>3</sup> Česká národní banka, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-jaro-2026/>.

nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

### **Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů (riziko: nízké)**

Jakýkoliv Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů

### **Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP (riziko: nízké)**

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Ani přijetí Dluhopisů k obchodování však nezaručuje vznik dostatečně likvidního sekundárního trhu. Pokud se takový trh nevytvoří nebo nebude dostatečně aktivní, nemusí být investor schopen prodat Dluhopisy kdykoli za odpovídající tržní cenu.

### **Riziko poplatků spojených s investicí do Dluhopisů (riziko: nízké)**

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě či prodeje Dluhopisů 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 výnos z Dluhopisů.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku příslušného Manažera uveřejněného na internetových stránkách daného Manažera. Ve vztahu k J&T BANCE jako Manažerovi se jedná o internetové stránky [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. K Datu tohoto Základního prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.

### **Zvláštní rizika spojená s různými druhy Dluhopisů**

#### **Riziko změny úrokových sazeb u Dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou (riziko: střední)**

Vlastník dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v příslušných Konečných podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (Tržní úroková sazba) se zpravidla denně mění.

Výše úrokových sazeb prochází v posledních letech turbulentním vývojem. ČNB jakožto ústřední banka státu pečuje o cenovou stabilitu. ČNB za tímto účelem nastavuje svoji měnovou politiku zejména prostřednictvím tří základních úrokových sazeb. Klíčovou je tzv. limitní úroková sazba pro dvoutýdenní repo operace, ve zkratce označovaná jako 2T repo sazba. Touto sazbou je úročena nadbytečná likvidita komerčních bank, kterou si ukládají u ČNB. S 2T repo sazbou jsou svázány dvě zbylé úrokové sazby ČNB – lombardní a diskontní sazba. Obecně lze říci, že při zvýšení základních úrokových sazeb dochází k nárůstu tržních úrokových sazeb a s tím spojeným nárůstem výše splátek úvěrů, v důsledku čehož roste riziko nesplácení úvěrů. Banky tedy

zpřísňují hodnocení rizikovosti svých klientů a zvyšují svoji rizikovou přírážku, čímž snižují dostupnost nově poskytovaných úvěrů. Výsledkem je snížení spotřeby, investic, výroby, růstu mezd a následně inflace.

Na svém zasedání dne 7. května 2025 Bankovní rada ČNB snížila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25 procentního bodu na 3,5 %. Zároveň o stejnou výši snížila diskontní sazbu na 2,5 % a lombardní sazbu na 4,5 %. Nové úrovně úrokových sazeb vstoupily v platnost 9. května 2025. Stále však existuje riziko, že se úrokové sazby zvýší, pokud inflační tlaky zesílí.

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 upravené o rizikovou přírážku. 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 vývoje některých hodnot u Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou (riziko: střední)**

Vlastník dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb (PRIBOR), jsou dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb. Investování do těchto Dluhopisů s sebou nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než výnos dluhopisů s pevným výnosem za stejné období, přičemž za určitých okolností může být úroková sazba Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou nulová.

### **Riziko regulace a reformy referenčních sazeb u Dluhopisů navázaných na takovou referenční sazbu (riziko: střední)**

Úrokové sazby a indexy, které jsou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo k měření výkonnosti investičních fondů, a o změně směrnic 2008/48/ES a 2014/17/EU a nařízení (EU) č. 596/2014 (Nařízení o indexech) považovány za referenční sazbu (včetně PRIBOR) jsou předmětem národní i mezinárodní regulace a návrhů na reformu. Některé z těchto reforem jsou již účinné a další budou implementovány. Reformy mohou způsobit odlišný vývoj referenčních sazeb i sazeb navázaných na tyto referenční sazby než v minulosti, jejich ukončení a další nepředvídatelné důsledky. Jakýkoli takový důsledek může mít nepříznivý dopad na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazbu.

Nařízení o indexech se převážně uplatňuje od 1. ledna 2018. Nařízení o indexech se týká poskytování referenčních sazeb, dodávání vstupních údajů pro stanovování referenčních hodnot a používání referenčních sazeb v rámci Evropské unie. Nařízení o indexech mimo jiné (i) požaduje, aby správci referenčních sazeb měli povolení nebo byli registrováni a (ii) zakazuje užití referenčních sazeb spravovaných správcem, kteří ke správě referenčních sazeb nemají povolení či nejsou registrováni, osobám regulovaným v rámci Evropské unie (včetně Emitenta).

Nařízení o indexech i jiná regulace či reforma referenčních sazeb může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazbu PRIBOR zejména, pokud dojde ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR z důvodů plnění podmínek vyžadovaných Nařízením o indexech. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení nebo zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Sazba PRIBOR je průměrem úrokových sazeb, za kterou by byla banka ochotna poskytnout peněžní prostředky denominované v českých korunách jiné bance.

Sazba PRIBOR je tedy spojena se stabilitou finančních institucí. Vzhledem k událostem posledních let na finančních trzích (např. nedávné problémy druhé největší švýcarské banky Credit Suisse) není možné zaručit, že tyto události nezpříčiní zpřísnění požadavků Nařízení o indexech či jiné regulace či reformu referenčních sazeb, což může mít významný vliv na Dluhopisy navázané nebo odkazující na referenční sazbu PRIBOR, a to zejména pokud by došlo ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR z důvodů zpřísněných či nových podmínek vyžadovaných příslušnou regulací. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení nebo zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

#### **Riziko vlivu Tržní úrokové sazby na Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu (riziko: střední)**

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nejsou spojeny s právem na vyplácení úroku, ale jejich emisní kurz je pod úrovní jejich jmenovité hodnoty. Namísto pravidelných plateb úroků je tedy úrokový příjem do splatnosti tvořen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (tedy částkou obdrženu při splacení) a jeho emisním kurzem a reflektuje Tržní úrokovou sazbu. Vlastník dluhopisů s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku změny Tržních úrokových sazeb.

## INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

### Informace začleněné ve formě odkazu

Informace ve formě odkazu	Přesná URL adresa	Strana
Účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2024	<a href="https://www.3mfund.cz/data/files/3M_FUND_MSI_a_s_3157004TYW5DXG2F_14_2024.xhtml">https://www.3mfund.cz/data/files/3M_FUND_MSI_a_s_3157004TYW5DXG2F_14_2024.xhtml</a>	38-64
Zpráva nezávislého auditora ke konečné účetní závěrce Emitenta k 31. 12. 2024	<a href="https://www.3mfund.cz/data/files/3M_FUND_MSI_a_s_3157004TYW5DXG2F_14_2024.xhtml">https://www.3mfund.cz/data/files/3M_FUND_MSI_a_s_3157004TYW5DXG2F_14_2024.xhtml</a>	65-72
Účetní závěrka Emitenta k 31. 12. 2025	<a href="https://www.3mfund.cz/data/files/3157004TYW5DXG2FXX14-2025-12-31-0-cs.xhtml">https://www.3mfund.cz/data/files/3157004TYW5DXG2FXX14-2025-12-31-0-cs.xhtml</a>	38-65
Zpráva nezávislého auditora ke konečné účetní závěrce Emitenta k 31. 12. 2025	<a href="https://www.3mfund.cz/data/files/3157004TYW5DXG2FXX14-2025-12-31-0-cs.xhtml">https://www.3mfund.cz/data/files/3157004TYW5DXG2FXX14-2025-12-31-0-cs.xhtml</a>	66-73
Účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2024	<a href="https://www.msicapital.cz/data/files/auditovana-ucetni-zaverka-msi-capital-sro-2024.pdf">https://www.msicapital.cz/data/files/auditovana-ucetni-zaverka-msi-capital-sro-2024.pdf</a>	5-26
Zpráva nezávislého auditora ke konečné účetní závěrce Ručitele k 31. 12. 2024	<a href="https://www.msicapital.cz/data/files/auditovana-ucetni-zaverka-msi-capital-sro-2024.pdf">https://www.msicapital.cz/data/files/auditovana-ucetni-zaverka-msi-capital-sro-2024.pdf</a>	1-4
Účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2025	<a href="https://www.msicapital.cz/data/files/audit_2025_MSI_Capital.pdf">https://www.msicapital.cz/data/files/audit_2025_MSI_Capital.pdf</a>	5-24
Zpráva nezávislého auditora ke konečné účetní závěrce Ručitele k 31. 12. 2025	<a href="https://www.msicapital.cz/data/files/audit_2025_MSI_Capital.pdf">https://www.msicapital.cz/data/files/audit_2025_MSI_Capital.pdf</a>	1-4

Dokumenty lze nalézt na internetové stránce Emitenta dostupné na adrese [www.3mfund.cz](http://www.3mfund.cz) v sekci *Pro investory* a na internetové stránce Ručitele dostupné na adrese [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz) v sekci *Pro investory* nebo přímo pod odkazy obsaženými ve výše uvedené tabulce.

Informace, které byly do Základního prospektu začleněny formou odkazu zůstávají veřejně dostupné na internetových stránkách Emitenta po dobu 10 let po schválení Základního prospektu.

## Údaje od třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud byly v Základním prospektu využity informace pocházející od třetí strany, byly tyto informace 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.

Přesný zdroj či zdroje údajů jsou vždy uvedeny u konkrétních informací uvedených v rámci Základního prospektu. Jedná se o následující zdroje:

- <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-zima-2026/>
- [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)
- <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2025>
- <https://www.cbre.cz/insights/reports/czech-republic-real-estate-market-outlook-2026>
- <https://mf.gov.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2026/makroekonomicka-predikce-leden-2026-62667>
- <https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/about/press-room/brno-roste-v-najmech-rychleji-nez-praha.html>
- [https://www.savills.cz/research\\_articles/249873/386393-0](https://www.savills.cz/research_articles/249873/386393-0)
- <https://www.spcr.cz/dva-scenare-pro-ceskou-ekonomiku-udrzeni-solidniho-rustu-nebo-vyrazne-zpomaleni-s-vyssi-inflaci>

## Zprávy znalců

Tento Základní prospekt neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv auditora.

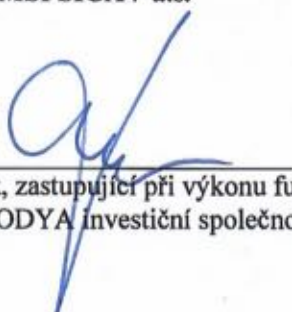
## ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Základním prospektu je Emitent – společnost **3M FUND MSI SICAV a.s.**, IČO: 107 20 855, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26213, za kterou jedná člen správní rady samostatně. Emitent má 1 člena správní rady, kterým je CODYA investiční společnost, a.s., IČO: 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod sp. zn. B 7923, kterou při výkonu funkce zastupují Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák.

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

K Datu prospektu

Za **3M FUND MSI SICAV a.s.**



**Michal Sedlák**, zastupující při výkonu funkce člena  
správní rady CODYA investiční společnost, a.s.

## ZÁKLADNÍ INFORMACE O NABÍDCE

### Důvody nabídky

Emitent je společností založenou za účelem investování prostřednictvím dceřiných společností do rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů (ať již dokončených nemovitostí nebo pozemků ve fázi developmentu) a poskytování dluhového financování do nemovitostních společností ve Skupině Emitenta, případně v širší Skupině MSI (jak jsou definovány níže). Emitent projekty nabývá prostřednictvím svých dceřiných společností, a to formou koupě podílů ve stávajících společnostech nebo zakládáním nových společností. Emitent hodlá investovat svůj majetek na základě určené investiční strategie ve prospěch svých akcionářů a má postavení investičního fondu.

Výtěžek z Emisí vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu bude použit na financování hlavní činnosti Emitenta, a to jak pro přímé financování nemovitostních projektů, poskytování dluhového financování tak pro refinancování dluhů, jimiž byla jeho činnost financována v minulosti. Výtěžek může být dále použit i k úhradě provozních nákladů Emitenta nebo k úhradě nákladů dané dílčí Emise. Konkrétní účel určité Emise může být podrobněji vymezen v relevantních Konečných podmínkách.

Náklady přípravy dílčí Emise budou uvedeny v Konečných podmínkách.

Pravděpodobný čistý výtěžek z dílčí Emise pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude uveden v Konečných podmínkách. Celý výtěžek bude použit k účelu, který bude uveden v Konečných podmínkách.

### Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi a nabídce Dluhopisů

Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Dluhopisovém programu nebo jakékoliv nabídce Dluhopisů, kromě Manažera, zájem, který by byl pro Emisi či nabídku podstatný.

Manažer působí též v pozici Administrátora, Kodačnického agenta a Agenty pro zajištění.

### Obecné informace o nabízení Dluhopisů

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů uzavřené před Datem emise („Příkazní smlouva“), společnost **J&T IB and Capital Markets, a.s.**, IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661 („Aranžér“), obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře k Datu emise nebo okolo Data emise každé Emise dluhopisů smlouvu o upsání a koupi dluhopisů, na základě které pověří společnost J&T BANKA jako Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů („Smlouva o upsání“).

Ve vztahu k druhé a dalším Emisím může Emitent určit Manažerem vedle společnosti J&T BANKA i další finanční instituci a uzavřít s ní smlouvu o upsání a koupi dluhopisů. Pravidla týkající se postavení Manažera dle tohoto Základního prospektu dopadají shodně i na takto určenou osobu.

Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost J&T BANKA obstaráním přijetí každé emise Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta (případně budou upsány nebo koupeny přímo investorem prostřednictvím Manažera) a následně je prodá koncovým investorům, jak je

popsáno níže. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci každé Emise.

Dluhopisy budou Emitentem prostřednictvím Manažera nabízeny v rámci veřejné nabídky koncovým investorům. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi, tj. Manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v příslušném objemu Emise byly na trhu umístěny (tj. upsány nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takovéto umístění nepodaří, Manažer nebude povinen jakékoli další Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci příslušné Emise předpokládá, upsat a koupit. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s žádnou emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

### **Umístění a nabídka Dluhopisů**

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem poběží v období stanoveném v příslušných Konečných podmínkách.

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů („**Objednávka**“), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti (v případě, že daná osoba zastupuje právnickou osobu, též výpisem z veřejného rejstříku) a prokázání, že investoři disponují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti (a příp. výpisem z veřejného rejstříku) či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.

Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 666 nebo prostřednictvím emailové adresy [DealingCZ@jtbank.cz](mailto:DealingCZ@jtbank.cz).

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy v rámci veřejné nabídky je dána emisním kurzem jednoho Dluhopisu. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které

Manažer doručí emailem investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera na základě veřejné nabídky mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků. Nestanoví-li příslušné Konečné podmínky jinak, činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.

Investor může být povinen platit další 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, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.

K Datu emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v rámci případného navýšení v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány Manažerem (případně přímo investorem prostřednictvím Manažera) oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi na základě Smlouvy o upsání. Následně budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Manažerem prodány investorům. Celková částka provize za upsání a umístění Dluhopisů bude stanovena v příslušných Konečných podmínkách a bude hrazena Emitentem.

Investor složí prostředky na příslušný bankovní účet a v příslušném termínu uvedeném ve Smlouvě o upsání (nejpozději však bezprostředně před podáním pokynu k nabytí Dluhopisů). Manažer uspokojí Objednávky podané koncovými investory a převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů oproti zaplacení kupní ceny. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající Emisnímu kurzu Dluhopisů stanovenému dle následujícího odstavce.

Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise příslušné Emise dluhopisů bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Po Datu emise bude příslušný Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise v případě veřejné nabídky spojené s primárním úpisem Dluhopisů v rámci Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování vždy určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. Dojde-li k podstatné změně tržních podmínek, která by mohla významně ovlivnit hodnotu a prodejnost Dluhopisů, bude Emisní kurz stanoven na základě vzájemné dohody mezi Emitentem a Manažerem. K částce Emisního kurzu, respektive kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos (bude-li to relevantní). Manažer na internetových stránkách [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka „3M FUND MSI“, zveřejňuje aktuální výši Emisního kurzu. Manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent neuveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy uveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na internetových stránkách Emitenta [www.3mfund.cz](http://www.3mfund.cz) v sekci *Pro investory*.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.3mfund.cz](http://www.3mfund.cz) v sekci

Pro investory a na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka „3M FUND MSI“, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto, nebo bezprostředně po upsání všech Dluhopisů tvořících danou Emisi.

## **MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje**

Cílový trh je stanoven na způsobilé protistrany, profesionální klienty a neprofesionální klienty. Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo Manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65 / EU v platném znění (MiFID II) a také neprofesionální klienti z řad klientů Manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrané všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoliv osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy podléhající pravidlům MiFID II je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím, nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Manažer a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonává sám Manažer.

## **Přijetí k obchodování**

Emitent prostřednictvím Kodačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k datu uvedenému v Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (delivery versus payment) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích evidenci na něj navazující obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Nestanoví-li příslušné Konečné podmínky jinak, nepřijala žádná osoba závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker). Emitent ani Manažer nemohou vyloučit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že Vlastníci dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích, a tedy že Vlastníci dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

Identifikace regulovaného trhu, trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranného obchodního systému, na kterém jsou již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy, bude uvedena v příslušných Konečných podmínkách.

## **Omezení týkající se šíření Základního prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů**

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Základním

prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

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

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Základní prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Základní prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

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

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákonu o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (Velká Británie) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (The Companies Act 1985). Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

## INFORMACE O EMITENTOVI

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE

#### Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 31. března 2021 jako akciová společnost pod obchodní firmou 3M FUND MSI a.s. za účelem realizace investic zejména do rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů na území České republiky, a to prostřednictvím dceřiných společností nebo poskytováním dluhového financování jiným společností ze Skupiny MSI.

Na základě rozhodnutí valné hromady došlo s účinností od 1. ledna 2022 k transformaci společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV) podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a současně ke změně obchodní firmy společnosti na 3M FUND MSI SICAV a.s.

V souvislosti s touto transformací se Emitent stal investičním fondem kvalifikovaných investorů s právní osobností a byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou. Obhospodařovatelem Emitenta je CODYA investiční společnost, a.s., která zajišťuje obhospodařování majetku fondu v souladu se zákonem o investičních společnostech a investičních fondech. Depozitářem Emitenta je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která vykonává činnosti depozitáře v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy.

Emitent je součástí širšího podnikatelského seskupení, které tvoří Lubomír Malík, dat. nar. 27. 5. 1954, Vladimír Meister, dat. nar. 25. 12. 1961, Petr Malík, dat. nar. 4. 9. 1980 (všichni tři společně též jen „**Akcionáři**“) a společnosti v nichž všichni drží přímo nebo nepřímo dohromady alespoň 50 % („**Skupina MSI**“). Skupinu MSI tvoří především společnosti MS-INVEST a.s. (IČO: 25544756) a MSI Partners s.r.o. (IČO: 08886202) a jejich dceřiné společnosti. Skupina MSI se zaměřuje na developerskou činnost v oblasti nemovitostí, především na přípravu, realizaci a zhodnocování rezidenčních a komerčních projektů. Její aktivity zahrnují zejména akvizici pozemků a projektových společností, projektovou přípravu, zajištění financování, výstavbu a následný prodej nebo pronájem nemovitostí. Skupina působí převážně na území České republiky, zejména v Praze, Brně a jejich okolí.

Investiční strategie Emitenta je zaměřena zejména na investice do nemovitostních projektů v České republice, a to především prostřednictvím projektových společností, které vlastní jednotlivé nemovitostní projekty nebo práva k jejich realizaci a prostřednictvím dluhového a ekvinitního financování projektovým a jiným společností.

#### Významné milníky vývoje Emitenta

##### 2021

Založení společnosti 3M FUND MSI a.s. dne 31. března 2021 za účelem realizace investic zejména do rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů v České republice.

##### 2021

Emitent realizoval emisi zajištěných dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou 5,70 % p.a. a splatností v roce 2026 (ISIN: CZ0003533069). Dluhopisy byly vydány v celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč a byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

##### 2021

Zahájení investiční činnosti Emitenta a realizace prvních investic do nemovitostních projektů prostřednictvím

projektových společností. V roce 2021 Emitent držel podíly (100%) v sedmi projektových společnostech, které vlastnily výnosové nemovitosti a developerské projekty.

## **2022**

Transformace společnosti na akciovou společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV), změna obchodní firmy na 3M FUND MSI SICAV a.s. a zápis Emitenta do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou jako fondu kvalifikovaných investorů s právní osobností.

## **2023**

V roce 2023 byly postupně zahájeny projekty Centrum Hostivice (únor 2023), Výhledy Řeporyje (srpen 2023) a RD Satalice (říjen 2023). Do projektu RD Satalice Emitent vstoupil v prosinci 2023 prostřednictvím své dceřiné společnosti MS3M GROUP, a to s podílem 49 %. Do projektu Výhledy Řeporyje Emitent vstoupil v červnu 2023 prostřednictvím dceřiné společnosti MS3M Group, a to s podílem 100%.

## **2024**

Dokončení projektu Palác Trnitá, a to jak jeho rezidenční části zahrnující 337 bytových jednotek, které byly určeny k prodeji, tak i kancelářských a nebytových prostor o celkové výměře 7 243 m<sup>2</sup>. V listopadu 2024 byla zahájena výstavba projektu OC Kaskády Ivanovice.

## **2025**

Pokračování v rozvoji portfolia, kdy v lednu 2025 došlo k zahájení projektu MS Trnitá 2 (Bulvár Trnitá), který je realizován společně Emitentem a Ručitelem. Emitent do projektu vstoupil v září 2025 prostřednictvím společnosti MS3M GROUP s podílem 9 %, zatímco Ručitel nadále držel majoritní účast prostřednictvím jiných entit. V prosinci 2025 došlo k navýšení podílu Emitenta v MS Trnitá 2 prostřednictvím společnosti MSI Finance I, která drží 42% podíl na MS Trnitá 2. Emitent nabyl 95% podíl v MSI Finance I, přičemž držení podílu je navázáno na úvěr poskytnutý Emitentem do MS Trnitá 2. Ve stejném roce, konkrétně v září 2025, byla rovněž dokončena a zkolaudována první etapa projektu RD Satalice čítající 48 rodinných domů.

## **2026**

Dochází k postupnému dokončování klíčových projektů, kdy v březnu 2026 byl dokončen projekt OC Kaskády Ivanovice. V dubnu 2026 byly následně kompletně dokončeny a zkolaudovány projekty Centrum Hostivice a Výhledy Řeporyje. Dne 11. 5. 2026 došlo k úplnému splacení bankovního úvěru MS Hostivická.

### **Místo registrace a identifikační číslo**

Emitent je registrován v České republice, jako akciová společnost s proměnlivým základním kapitálem zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26213.

Emitentovi bylo přiděleno identifikační číslo (IČO) 107 20 855 a dále mezinárodní identifikační kód právnické osoby LEI 3157004TYW5DXG2FXX14.

### **Sídlo, právní forma, právní předpisy, země sídla, adresa a t.č., webové stránky**

Emitent má sídlo na adrese Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8.

Emitent má právní formu akciové společnosti s proměnlivým základním kapitálem.

Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.

Tel. +420 607 193 873, e-mail: [info@3mfund.cz](mailto:info@3mfund.cz), webové stránky: [www.3mfund.cz](http://www.3mfund.cz).

Upozornění: Jestliže Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na webových stránkách uvedené nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

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

Emitent si k Datu prospektu není vědom žádných nedávných událostí specifických pro něj, které by měly podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

### Úvěrová hodnocení

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.

### Významné změny struktury financování Emitenta od posledního finančního roku

Od konce posledního finančního roku Emitenta (31. 12. 2025) nedošlo k žádné významné změně výpůjček či struktury financování Emitenta. Emitent je financován zejména prostřednictvím kapitálu investorů a dluhového financování, včetně emise dluhopisů.

### Popis očekávaného financování činností Emitenta

Emitent byl založen za účelem investování prostřednictvím dceřiných společností do rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů (ať již dokončených nemovitostí nebo pozemků ve fázi developmentu) a prostřednictvím poskytování dluhového financování společností ze Skupiny MSI. Očekávaným zdrojem financování pro výplatu výnosů spojených s Dluhopisy budou příjmy z nájemného z vlastněných nemovitostí, příjmy z prodeje realizovaných nemovitostních projektů (nebo podílů v nich) a případně příjmy z refinancování těchto projektů prostřednictvím bankovních úvěrů či jiných externích zdrojů, splátek jistin a úroků poskytnutého dluhového financování, příjmy z prodeje společností vlastnicích výnosové nemovitosti. Emitentova schopnost splácet Dluhopisy je tedy závislá na peněžních tocích generovaných projektovými společnostmi, zejména prostřednictvím splátek vnitroskupinového financování, dividend, podílů na zisku nebo výnosů z prodeje projektů.

### Významné smlouvy Emitenta

K Datu prospektu nemá Emitent kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kterékoli osoby, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů, vyjma smluv uvedených v následující tabulce:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřená s:	Předmět smlouvy
Úvěrová smlouva	1.7.2021	<i>MS Hostivická s.r.o. IČ: 095 14 996 třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Úvěrový rámec 140 000 000 Kč - Splatnost 30.6.2026 (dle obchodní dohody bude prodlouženo dodatkem) - Aktuální výše 158,7 mil. Kč (vč. naběhlých úroků)

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřená s:	Předmět smlouvy
Úvěrová smlouva	1.7.2021	<i>MS Hostivická s.r.o.</i> IČ: 095 14 996 <i>trída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Úvěrový rámec 107 000 000 Kč - Splatnost 30.6.2026, bude prodlouženo dodatkem - Aktuální výše 150, 2 mil. Kč (vč. naběhlých úroků)
Úvěrová smlouva	1.7.2021	<i>MS Ivanovická s.r.o.</i> IČ: 095 36 914 <i>trída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Úvěrový rámec 300 000 000 Kč - Splatnost 30.6.2026, bude prodlouženo dodatkem - Aktuální výše 13,2 mil. Kč (vč. naběhlých úroků)
Úvěrová smlouva	1.7.2021	<i>MS Vídeňská s.r.o.</i> IČ: 095 15 046 <i>trída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Úvěrový rámec 150 000 000 Kč - Splatnost 30.6.2026, bude prodlouženo dodatkem - Aktuální výše 10, 4 mil. Kč (vč. naběhlých úroků)
Úvěrová smlouva	29.6.2023	<i>MS Řeporyjská s.r.o.</i> IČ: 017 55 366 <i>trída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Úvěrový rámec 300 000 000 Kč - Splatnost 30.6.2027 - Aktuální výše 38,03 mil.Kč (vč. naběhlých úroků)
Úvěrová smlouva	1.1.2024	<i>MS Řeporyjská s.r.o.</i> IČ: 017 55 366 <i>trída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Úvěrový rámec 120 000 000 Kč - Splatnost 30.6.2027 - Aktuální výše 177, 9 mil. Kč (vč. naběhlých úroků)
Úvěrová smlouva	11.12.2023	<i>MS Satalická, s.r.o.</i> IČ: 094 08 550 <i>trída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Úvěrový rámec 250 000 000 Kč - Splatnost 30.6.2029 - Aktuální výše 193,5 mil. Kč (vč. naběhlých úroků)
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č. 1 ze dne 16.12.2025	15.9.2025	<i>MS Trnitá 2, s.r.o.</i> IČ: 076 69 305 <i>trída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentem: - Úvěrový rámec 600 000 000 Kč - Splatnost 31.12.2029 - Aktuální výše 232,4 mil. Kč (vč. naběhlých úroků)
Úvěrová smlouva	11.8.2021	<i>MS-INVEST a.s.</i> IČ: 255 44 756 <i>Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Emitentovi: - Úvěrový rámec 300 000 000 Kč - Splatnost 31.12.2026, (dle obchodní dohody bude prodlouženo dodatkem) - Aktuální výše 222,7 mil. Kč (vč. naběhlých úroků)
Dohoda o podřízení dluhu (ke smlouvě o úvěru ze dne 23.11.2023 mezi MSI Finance II s.r.o. jakožto věřitelem a MS Řeporyjská, s.r.o. jakožto dlužníkem (Nadřízená smlouva))	4.12.2023	<i>MSI Finance II s.r.o.</i> IČ: 170 71 259 <i>Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8 (Věřitel);</i> <i>MS Řeporyjská, s.r.o.</i> IČ: 017 55 366 <i>trída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno (Dlužník)</i>	Podřízení pohledávky Emitenta ze smlouvy o úvěru uzavřené dne 29.6.2023 mezi Emitentem jako úvěrujícím a Dlužníkem jako úvěrovaným pohledávkám Věřitele z Nadřízené smlouvy

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřená s:	Předmět smlouvy
Smlouva o výkonu funkce ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.5.2025	22.6.2022	<i>CODYA investiční společnost, a.s., IČ 068 76 897 Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno (Jediný člen správní rady)</i>	Výkon funkce jediného člena správní rady Emitenta
Smlouva o administraci ve znění dodatku č. 1 ze dne 16.12.2025	22.6.2022	<i>CODYA investiční společnost, a.s., IČ: 068 76 897 Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno (Administrátor)</i>	Výkon funkce administrátora Emitenta
Smlouva o nabízení investic	22.6.2022	<i>CODYA investiční společnost, a.s., IČ: 068 76 897 Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno (Administrátor)</i>	Zajištění činnosti nabízení investic do Emitenta Administrátorem
Smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu	22.6.2022	<i>CODYA investiční společnost, a.s., IČ: 068 76 897 Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno (obhospodařovatel a administrátor Emitenta); IFMS Advisory s.r.o., IČ: 144 32 307 Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8 (Poradce)</i>	Poradenská činnost vykonávaná Poradcem související s formulováním investiční strategie Emitenta, poradenství ohledně financování a strukturování aktiv Emitenta, vytváření analýz investičních/divestičních příležitostí, vyhledávání a zpracování informací k zamýšleným transakcím, formulování investičních návrhů a další související činnosti.
Smlouva s agentem pro zajištění	22.6.2021	<i>J&amp;T BANKA, a.s. IČ: 471 15 378 Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8 (Agent pro zajištění)</i>	Výkon funkce Agent pro zajištění ve vztahu k dluhům Emitenta vůči vlastníkům dluhopisů až do celkové výše 4 000 000 000 Kč vzniklých v souvislosti s emisí dluhopisů ISIN: CZ0003533069 vydaných Emitentem na základě prospektu schváleného rozhodnutím České národní banky č. j. 2021/061420/CNB/570 ze dne 18. 6. 2021.
Zástavní smlouva ke 100 % akcií ve společnosti 3M FUND MSI a.s.	30.6.2021	<i>Ing. Lubomírem Malíkem, nar. 27.5.1954 (Zástavce 1); Ing. Vladimírem Meisterem, nar. 25.12.1961 (Zástavce 2); Ing. Petrem Malíkem, nar. 4.9.1980 (Zástavce 3); a J&amp;T BANKA, a.s., IČ 471 15 378 se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8 (Agent pro zajištění)</i>	Zřízení zástavního práva ke 100 % zakladatelských akcií Emitenta na jméno Agent pro zajištění ve prospěch vlastníků dluhopisů k zajištění dluhů z dluhopisů ISIN: CZ0003533069 vydaných Emitentem na základě prospektu schváleného rozhodnutím České národní banky č. j. 2021/061420/CNB/570 ze dne 18. 6. 2021, a to až do celkové výše 4 000 000 000 Kč.

## **STRATEGIE, PODNIKÁNÍ A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ**

### **Investiční strategie Emitenta**

Investičním cílem Emitenta je dosahovat dlouhodobého zhodnocení majetku prostřednictvím investic do nemovitostních projektů a souvisejících investičních nástrojů. Investiční strategie Emitenta je zaměřena zejména na investice do rezidenčních a komerčních nemovitostních projektů realizovaných na území České republiky.

Emitent realizuje své investice především prostřednictvím projektových společností, které vlastní jednotlivé nemovitostní projekty nebo práva k jejich realizaci. Emitent může v těchto společnostech nabývat majetkové účasti, případně jim poskytovat financování formou úvěrů, zápůjček nebo příplatků do vlastního kapitálu. Emitent může poskytovat dluhové financování projektovým společnostem, ve kterých nadržuje majetkové účasti.

Majetek Emitenta může být dále investován do dalších aktiv souvisejících s realizací investiční strategie, zejména do firemních dluhopisů, pohledávek, nástrojů kapitálového nebo peněžního trhu a dalších finančních nástrojů. Likvidní část majetku může být držena zejména ve formě bankovních vkladů nebo jiných likvidních finančních nástrojů.

Emitent může při realizaci své investiční strategie využívat také externí financování, zejména bankovní úvěry, zápůjčky nebo emise dluhopisů.

Podrobnější pravidla investování a investiční limity jsou stanoveny ve statutu Emitenta. Investiční strategie Emitenta se může v čase měnit v závislosti na investičních příležitostech, tržních podmínkách a rozhodnutí obhospodařovatele Emitenta v souladu se statutem Emitenta.

### **Způsob dosahování výnosů Emitenta**

Výnosy Emitenta jsou generovány především prostřednictvím zhodnocení nemovitostních projektů realizovaných projektovými společnostmi, do nichž Emitent investuje a úroky z poskytnutého dluhového financování.

Hlavním zdrojem výnosů mohou být zejména:

- příjmy z prodeje dokončených rezidenčních nebo komerčních nemovitostí,
- příjmy z pronájmu komerčních, retailových nebo rezidenčních nemovitostí,
- výnosy z úvěrů nebo zápůjček poskytnutých projektovým společnostem,
- případné kapitálové zhodnocení majetkových účastí v projektových společnostech.

V závislosti na povaze a fázi jednotlivých projektů mohou být příjmy Emitenta tvořeny rovněž příjmy vznikajícími při refinancování projektů prostřednictvím bankovního financování nebo jiných externích zdrojů.

Struktura výnosů Emitenta se může v čase měnit v závislosti na investiční strategii, složení portfolia a aktuální situaci na trhu nemovitostí.

## **Investiční proces a výběr projektů**

Investiční rozhodnutí týkající se majetku Emitenta činí obhospodařovatel Emitenta v souladu s investiční strategií a statutem Emitenta.

Před uskutečněním investice je posuzována zejména ekonomická výhodnost zamýšleného projektu, jeho očekávaná výnosnost, související rizika a právní a technické aspekty projektu. V rámci investičního procesu mohou být využívány odborné analýzy a stanoviska externích poradců.

Emitent se zaměřuje zejména na projekty, u nichž lze očekávat dlouhodobé zhodnocení investovaného kapitálu a které odpovídají investiční strategii Emitenta.

## **Hlavní trhy, na nichž emitent působí**

Emitent vykonává svou investiční činnost dosud pouze na území České republiky, kde působí prostřednictvím svých dceřiných projektových společností, které realizují jednotlivé investiční projekty.

Geograficky jsou investice Emitenta zaměřeny zejména na hlavní město Prahu a další významná regionální centra, zejména Brno a jejich okolí, kde je dlouhodobě koncentrována významná část developerské aktivity v oblasti rezidenčních i komerčních nemovitostí.

Z hlediska věcného zaměření působí Emitent především v segmentu rezidenčního a komerčního nemovitostního developmentu. V rámci tohoto segmentu může Emitent investovat zejména do projektů zahrnujících výstavbu bytových domů, rezidenčních souborů, administrativních budov, retailových projektů nebo projektů kombinujících rezidenční a komerční využití.

Vývoj trhu nemovitostního developmentu v České republice je ovlivňován zejména makroekonomickým vývojem, úrovní úrokových sazeb, dostupností financování, vývojem cen stavebních prací a materiálů a poptávkou po rezidenčních a komerčních nemovitostech.

Tyto faktory mohou mít vliv na investiční příležitosti dostupné Emitentovi a na ekonomické výsledky jednotlivých projektů.

## **Postavení Emitenta v hospodářské soutěži**

Emitent působí prostřednictvím svých investic na trhu nemovitostních projektů v České republice, zejména v segmentu rezidenčního a komerčního developmentu.

Na tomto trhu působí řada domácích i zahraničních developerských společností, investičních fondů a dalších investorů zaměřených na investice do nemovitostí. Konkurence se projevuje zejména při získávání vhodných investičních příležitostí, zejména při akvizicích pozemků nebo projektových společností, při získávání stavebních kapacit a při následném prodeji nebo pronájmu dokončených nemovitostí.

Emitent rovněž čelí konkurenci při získávání externích zdrojů financování, zejména bankovního financování nebo kapitálu investorů.

Emitent není na trhu nemovitostního developmentu dominantním subjektem a jeho postavení v hospodářské soutěži je dáno zejména schopností identifikovat vhodné investiční příležitosti, efektivně realizovat jednotlivé projekty a zajistit jejich financování.

## ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

### Postavení Emitenta

Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů ve formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem (SICAV), který investuje svůj majetek zejména do nemovitostních projektů realizovaných prostřednictvím projektových společností a dluhového financování.

Emitent zpravidla nevykonává developerskou činnost přímo. Realizace jednotlivých projektů probíhá zejména prostřednictvím samostatných projektových společností, jejichž činnost je zaměřena na přípravu, výstavbu a případnou komercializaci konkrétního nemovitostního projektu.

Organizační struktura Emitenta je proto založena zejména na holdingovém modelu, kdy Emitent drží majetkové účasti v jednotlivých projektových společnostech nebo jim poskytuje financování. Emitent bude poskytovat financování (dluhové) také společností, ve kterých majetkovou účast nedorčí, avšak jsou součástí Skupiny Emitenta.

### Obhospodařování Emitenta

Emitent je investičním fondem podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Obhospodařování majetku Emitenta zajišťuje investiční společnost CODYA investiční společnost, a.s. („**Obhospodařovatel**“).

Obhospodařovatel zejména:

- rozhoduje o investicích do jednotlivých projektů,
- vykonává správu majetku Emitenta,
- zajišťuje řízení investičních rizik,
- zajišťuje plnění regulatorních povinností Emitenta.

Investiční rozhodování je prováděno v souladu s investiční strategií a statutem Emitenta.

### Depozitář

Depozitářem Emitenta je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Depozitář vykonává činnosti depozitáře v rozsahu stanoveném zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, zejména:

- kontrolu nakládání s majetkem Emitenta,
- evidenci majetku Emitenta,
- kontrolu souladu činnosti Emitenta s právními předpisy a statutem.

## SPRÁVA A ŘÍZENÍ EMITENTA

### Jednočlenná správní rada

Emitent je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem, a jehož statutárním orgánem je v souladu s § 8a ZISIF jednočlenná správní rada, jejímž členem může být pouze osoba oprávněná obhospodařovat investiční fond, tedy investiční společnost nebo zahraniční osoba s příslušným povolením České národní banky anebo povolení orgánu dohledu jiného členského státu Evropské unie.

Jedinému členovi správní rady Emitenta náleží veškerá působnost statutárního orgánu, specificky pak správa jeho majetku, včetně rozhodování o investování a řízení rizik spojených s tímto investováním (tj. obhospodařování Emitenta jako investičního fondu).

Člen správní rady Emitenta k Datu prospektu je:

<b>Obchodní firma:</b>	<b>CODYA investiční společnost, a.s.</b>
<b>IČO:</b>	068 76 897
<b>Sídlo:</b>	Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno
<b>Vznik funkce:</b>	1. 1. 2022
<b>Významné činnosti vně Emitenta:</b>	Člen správní rady Emitenta, společnost CODYA investiční společnost, a.s., vykonává mimo Emitenta činnost investiční společnosti spočívající zejména v obhospodařování investičních fondů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Emitent nepovažuje tyto činnosti za významné ve vztahu k provozu vlastního závodu.

Při výkonu funkce člena správní rady zastupují tuto právnickou osobu následující fyzické osoby:

- Ing. Robert Hlava, nar. 13. ledna 1970, bytem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice;
- Bc. Martin Pšaidl, nar. 5. června 1974, bytem č.p. 139, 285 02 Suchdol;
- Ing. Michal Sedlák, MBA, nar. 17. března 1968, bytem č.p. 87, 679 01 Lhota Rapotina.

### Dozorčí rada

Emitent nezřídil dozorčí radu, protože tak neurčily stanovy Emitenta ani jiný právní předpis.

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

Společnost CODYA investiční společnost, a.s., v rámci své činnosti obhospodařovatele investičních fondů poskytuje službu obhospodařování majetku i jiným investičním fondům. Tato skutečnost může teoreticky vést ke vzniku střetu zájmů.

Obhospodařovatel je však povinen při výkonu své činnosti postupovat v souladu s příslušnými právními předpisy a uplatňovat postupy a pravidla pro identifikaci, řízení a předcházení střetům zájmů, které jsou zavedeny v rámci jeho vnitřního systému řízení a kontroly.

Emitent si není vědom žádných ujednání nebo dohod, které by mohly vést ke střetu zájmů mezi členem správní rady Emitenta nebo osobami zastupujícími člena správní rady při výkonu jeho funkce a Emitentem.

## ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH JINÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ EMITENTA

### Akcionáři Emitenta

Emitent je akciovou společností s proměnným základním kapitálem (SICAV) podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Základní kapitál Emitenta je rozdělen na zakladatelské akcie, s nimiž je spojeno hlasovací právo, a na investiční akcie, které představují podíl investorů na investičním majetku Emitenta a s nimiž není spojeno hlasovací právo.

Zakladatelské akcie Emitenta drží zakladatelé Emitenta, kterými jsou:

- (1) Ing. Lubomír Malík, nar. 27. 5. 1954, bytem Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště, který upsal 10.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 1/3 podíl na zapisovaném základním kapitálu Emitenta;
- (2) Ing. Vladimír Meister, nar. 25. 12. 1961, bytem Suttnerové 856/17b, Vokovice, 160 00 Praha 6, který upsal 10.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 1/3 podíl na zapisovaném základním kapitálu Emitenta; a
- (3) Ing. Petr Malík, nar. 4. 9. 1980, bytem U Mlýnského kanálu 687/5, Karlín, 186 00 Praha 8, který upsal 10.000 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 1/3 podíl na zapisovaném základním kapitálu Emitenta.

### Mechanismy přijaté k zamezení zneužití

Emitent je investičním fondem kvalifikovaných investorů podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Činnost Emitenta a správa jeho majetku podléhá právní regulaci tohoto zákona a dohledu České národní banky.

Obhospodařování majetku Emitenta vykonává investiční společnost CODYA investiční společnost, a.s., která je při výkonu své činnosti povinna postupovat s odbornou péčí a v nejlepším zájmu investorů fondu. Obhospodařovatel je povinen uplatňovat postupy pro identifikaci, řízení a předcházení střetům zájmů.

Dalším kontrolním prvkem je depozitář Emitenta, společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která vykonává dohled nad nakládáním s majetkem Emitenta a kontroluje soulad činnosti Emitenta a obhospodařovatele s právními předpisy a statutem Emitenta.

Emitent se dále řídí pravidly stanovenými ve statutu Emitenta a příslušnými právními předpisy, které upravují zejména investiční limity, pravidla řízení rizik a postupy při nakládání s majetkem fondu.

Emitent je proto toho názoru, že výše uvedené mechanismy představují dostatečný rámec k zamezení případného zneužití kontroly nad Emitentem.

### Ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Zakladatelské akcie Emitenta, s nimiž je spojeno hlasovací právo, a tedy kontrola nad Emitentem, jsou zastaveny ve prospěch J&T Banky jako agenta pro zajištění. Pokud by Emitent nesplnil své dluhy z Dluhopisů, J&T Banka by byla oprávněna v rámci výkonu svého zástavního práva tyto akcie prodat třetí osobě, která by v důsledku nabytí zakladatelských akcií získala kontrolu nad Emitentem.

### **Další cenné papíry vydané Emitentem**

Emitent může vedle zakladatelských akcií a investičních akcií vydávat rovněž dluhové cenné papíry, zejména dluhopisy, za účelem financování své investiční činnosti. K Datu prospektu Emitent vydal dluhopisy s označením 3MFUND MSI 5,70/26, ISIN: CZ0003533069, v celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč splatné 21.7. 2026, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

## FINANČNÍ INFORMACE EMITENTA

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z auditované účetní závěrky Emitenta za období končící 31. prosincem 2025 vyhotovené v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, přičemž tyto údaje byly ověřeny auditorem. Tento dokument je uveřejněn na internetových stránkách Emitenta (viz kapitola „*Informace zahrnuté formou odkazu*“ tohoto Základního prospektu).

Emitent při zpracování účetní závěrky splňuje kritéria investiční jednotky ve smyslu IFRS 10, a proto účetní závěrka není sestavena jako konsolidovaná. Držené majetkové účasti v dceřiných společnostech a související poskytnuté zápůjčky dceřiným společnostem představující investice do dceřiných společností jsou oceněny reálnou hodnotou s přeceněním do výsledku hospodaření.

<b>VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024 dle IFRS (v tis. Kč)</b>		
	<b>k 31. prosinci 2024</b>	<b>k 31. prosinci 2025</b>
<b>AKTIVA</b>		
Peněžní prostředky	4 445	9 250
Investice v dceřiných společnostech	1 879 694	1 943 513
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 886 216</b>	<b>1 953 400</b>
<b>PASIVA</b>		
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>		
Základní kapitál	30	30
Emitované dluhopisy	1 005 455	1 007 955
Přijaté úvěry	250 222	249 125
Závazky k držitelům investičních akcií	629 879	695 375
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 886 236</b>	<b>1 953 400</b>

<b>VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU dle IFRS za rok končící 31. prosince 2025 (v tis. Kč)</b>		
	<b>Rok končící 31. prosince 2024</b>	<b>Rok končící 31. prosince 2025</b>
Zisk (ztráta) z přecenění finančních aktiv	522 595	154 508
Ztráta z přecenění finančních závazků	-105 337	-83 744
Správa fondu, ekonomické a právní služby	-4 858	-5 323
Ostatní výnosy a náklady	36	55
<b>Výsledek před zdaněním</b>	<b>412 436</b>	<b>65 496</b>
Výsledek po zdanění za období	412 436	65 496
<b>Celkový úplný výsledek za období</b>	<b>412 436</b>	<b>65 496</b>

<b>VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ dle IFRS za rok končící 31. prosince 2025 (v tis. Kč)</b>		
	<b>Rok končící 31. prosince 2024</b>	<b>Rok končící 31. prosince 2025</b>
Peněžní toky z provozních činností	85 449	87 146
Peněžní toky z financování	-82 003	-82 341
Čisté zvýšení (snížení) peněz	3 446	4 805
Peněžní prostředky na počátku období	999	4 445
<b>Peněžní prostředky na konci období</b>	<b>4 445</b>	<b>9 250</b>

<b>VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ dle IFRS za rok končící 31. prosince 2025 (v tis. Kč)</b>		
	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Přírůstek čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	412 436	65 496
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci</b>	<b>629 879</b>	<b>695 375</b>
Počet investičních akcií – třída Z (v ks)	1 059 878 463	1 059 878 463
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií třídy Z (v Kč)	0,3620	0,4002
Počet investičních akcií – třída A (v ks)	17 910 036	17 910 036
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií třídy A (v Kč)	1,2512	1,3475
Počet investičních akcií – třída S (v ks)	206 500 000	206 500 000
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcií třídy S (v Kč)	1,0839	1,1966

Některé údaje obsažené v tomto Základním prospektu byly zaokrouhleny, a tedy údaje uvedené v jednotlivých tabulkách se mohou mírně lišit. Součtové údaje v jednotlivých tabulkách se nemusí rovnat aritmetickému součtu čísel, který danému součtu předchází.

### **Změna účetního období**

Emitent k Datu prospektu nezměnil účetní období, za které v Základním prospektu uvádí historické finanční údaje.

### **Ověření historických ročních finančních údajů**

#### **Nezávislé ověření**

Auditor neučinil v jejich souvislosti žádné výhrady, úpravy výroku či odmítnutí výroku, a ani žádné skutečnosti nezdůraznil.

### ***Další údaje ověřované auditory***

Emitent si k Datu prospektu není vědom jiných informací zařazených do Základního prospektu, které by byly ověřeny auditory.

### **Auditoři**

#### ***Jména a adresy auditorů***

Účetní závěrku Emitenta sestavenou za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU a účetní závěrku Emitenta sestavenou za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 v souladu s mezinárodními standardy pro účetní výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU ověřila společnost **PKF APOGEO Verifica, s.r.o.**, IČO: 173 03 052, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, číslo osvědčení KAČR č. 612 („**Auditor**“), přičemž odpovědnou osobou v rámci Auditora za ověření je Ing. Jan Tichý, DiS., č. oprávnění 2334.

Výrok auditora k výše uvedeným účetním závěrkám byl v obou případech „bez výhrad“.

#### ***Odstoupení, odvolání, opětovné jmenování***

Za období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje v tomto Základním prospektu, Auditóři neodstoupili, nebyli odvoláni a ani nebyli nově jmenováni.

#### **Soudní a rozhodčí řízení**

Emitent si k Datu prospektu není vědom žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení (včetně veškerých Emitentovi známých řízení, která probíhají nebo hrozí), kterých by byla Skupina Emitenta účastníkem, a která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta.

#### **Významná změna finanční pozice**

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 31. 12. 2025, do Data prospektu nedošlo k žádné významné změně finanční pozice Emitenta.

## Základní finanční údaje MS Trnitá 2, s.r.o.

Dle stavu známého Emitentovi k Datu prospektu část výtěžku první Emise bude čerpat též **MS Trnitá 2, s.r.o.** (IČO: 076 69 305), člen Skupiny Emitenta, jehož základní finanční údaje k 31. 12. 2024 a 31. 12. 2025 jsou následující:

<b>ROZVAHA ke 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2025 dle CAS (v tis. Kč)</b>		
	<b>ke 31. 12. 2024</b>	<b>ke 31. 12. 2025</b>
Dlouhodobý hmotný majetek	220 741	0
Oběžná aktiva	75 506	696 878
Časové rozlišení aktiv	4	4
<b>Aktiva celkem</b>	<b>296 251</b>	<b>696 882</b>
Vlastní kapitál	-2 184	277 397
Cizí zdroje	298 435	419 485
<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	<i>167 430</i>	<i>0</i>
Časové rozlišení pasiv	0	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>296 251</b>	<b>696 882</b>

<b>VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2025 dle CAS (v tis. Kč)</b>		
	<b>Rok končící</b>	<b>Rok končící</b>
	<b>31. prosince 2024</b>	<b>31. prosince 2025</b>
Tržby z prodeje výrobků a služeb	6	25 350
Výkonová spotřeba – služby/materiál	30	259
Změna stavu zásob vlastní činnosti	0	107 216
<b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>-128</b>	<b>- 82 228</b>
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0

Výnosové úroky a podobné výnosy	1	0
Nákladové úroky a podobné náklady	0	0
Ostatní finanční náklady	7	5
<b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>-6</b>	<b>-5</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost	0	0
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>	<b>-134</b>	<b>-82 233</b>

## INFORMACE O RUČITELI

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE

#### Historie a vývoj Ručitele

Ručitel byl založen dne 10. února 2020 jako společnost s ručením omezeným podle práva České republiky. Hlavním účelem jeho založení bylo zajišťování financování a realizace investičních projektů v oblasti rezidenčního a komerčního nemovitostního developmentu.

Od svého založení Ručitel působí zejména jako finanční a investiční společnost v rámci Skupiny MSI. V rámci této struktury Ručitel plní zejména roli společnosti zaměřené na financování projektových společností realizujících jednotlivé developerské projekty, případně na kapitálovou účast v těchto společnostech.

#### Významné milníky vývoje Ručitele

##### 2020

Založení společnosti MSI Capital s.r.o. dne 10. února 2020. Společnost byla založena za účelem financování projektů realizovaných Skupinou MSI. Za tímto účelem byl v roce 2020 sestaven a vydán dluhopisový program ve spolupráci se společností Cyrrus, který umožňoval postupné emise dluhopisů až do celkové výše 500 milionů Kč. První emise byla vydána v červenci 2020. Splatnost emise byla stanovena na 15.7.2025, emise byla řádně splacena.

##### 2020

Nabytí 100% obchodního podílu ve společnosti MS Ďáblická s.r.o., která byla založena za účelem realizace projektu „Ďáblická hvězdárna“. Projekt je již dokončen (8/2022) a rozprodán, MS Ďáblická není k Datu prospektu součástí Skupiny emitenta.

##### 2021

Nabytí 51% obchodního podílu ve společnosti MS Trnitá 2 s.r.o., založené za účelem realizace projektu „Palác Trnitá 2“. V mezidobí došlo k několika změnám v majetkové struktuře společnosti MS Trnitá 2 s.r.o. K Datu prospektu je společnost MS Trnitá 2 ze 100% (přímo či nepřímo) vlastněna Emitentem a Ručitelem.

##### 2021

Nabytí 100% obchodního podílu ve společnosti MS Letňanská s.r.o., která vlastnila pozemky určené k realizaci projektu „RD Letňany“. Projekt RD Letňany byl dokončen (12/2022) a všechny domy prodány. Společnost v současné době drží pozemky v Brně – Ivanovicích, kde bude realizovat rezidenční výstavbu.

##### 2021

Nabytí 100% obchodního podílu ve společnosti MS Ruzyňská s.r.o., která vlastnila pozemky určené k realizaci projektu „RD Ruzyně“. Projekt byl dokončen a prodán, MS Ruzyňská již není součástí Skupiny emitenta.

##### 2021

Vydání druhé emise z dluhopisového programu v říjnu 2021. Splatnost emise byla stanovena na 1.4.2023, emise byla řádně splacena.

##### 2022

Vydání třetí emise z dluhopisového programu v březnu 2022. Splatnost emise byla stanovena na 1.3.2026, emise byla řádně splacena.

## 2022

Nabytí 50% obchodního podílu ve společnosti MS Satalická s.r.o. Součástí transakční dokumentace bylo ujednání o nabytí podílu v celkové výši 51%.

## 2022

Spoluzaložení společnosti MSF Retail Parks a.s., ve které Ručitel držel podíl ve výši 64 %. MSF Retail Parks prostřednictvím své dceřiné společnosti MSF OC Lutín s.r.o. zrealizovala menší retail park v Lutíně u Olomouce. MSF Retail Parks již není součástí Skupiny Emitenta, tedy Ručitel již podíl nedrží.

## 2023

Vydání čtvrté emise z dluhopisového programu v březnu 2023. Splatnost emise byla stanovena na 1.3.2026, emise byla řádně splacena. Vydání páté emise z dluhopisového programu v září 2023. Datum splatnosti bylo stanoveno na 30.11.2026.

## 2023

Nově zařazený projektová společnost MS Zenklova a zvláštní finanční entita MSI Finance III. Ručitel přímo a nepřímo (prostřednictvím společnosti MSI Finance III) nabyl celkem 51% podíl v MS Satalická. Zbývajících 49% v MS Satalická drží Emitent prostřednictvím entity MS3M Group s.r.o.

## 2024

Vydání šesté emise z dluhopisového programu v dubnu 2024. Splatnost emise byla stanovena na 17.4.2028.

## 2025 a 2026

Ručitel v roce 2025 pokračoval v rozvoji projektu MS Trnitá 2, přičemž v září a prosinci 2025 a březnu 2026 došlo ke změnám v majetkových účastech na společnosti MS Trnitá 2. MS Trnitá 2 je aktuálně v držení Ručitele (přímo a nepřímo celkem 51,1%) a Emitenta (prostřednictvím svých dceřiných společností 48,9%). Ručitel si nadále zachoval majoritní postavení v projektu.

## Místo registrace a identifikační číslo

Ručitel byl založen 28. 1. 2020 na dobu neurčitou a je registrován v České republice jako společnost s ručením omezeným zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 327758.

Ručiteli bylo přiděleno identifikační číslo osoby (IČO): 089 32 760. Mezinárodní identifikační kód právnické osoby (LEI) je: 3157005H8N9INXGHUE29.

## Sídlo, právní forma, právní předpisy, země sídla, adresa a t.č., webové stránky

Ručitel má sídlo na adrese Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8.

Ručitel má právní formu společnosti s ručením omezeným.

Ručitel se při své činnosti řídí právním řádem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a dalšími příslušnými právními předpisy.

Tel. +420 607 193 873, e-mail: [info@msicapital.cz](mailto:info@msicapital.cz), webové stránky: [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz).

Upozornění: Jestliže Základní prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na webových stránkách uvedené nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

## Události s podstatným významem pro hodnocení platební schopnosti Ručitele

Ručitel si ke dni Data prospektu není vědom žádných nedávných událostí specifických pro něj, které by měly podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele.

## Úvěrová hodnocení

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

## Významné změny struktury financování Ručitele od posledního finančního roku

Od konce posledního finančního roku Ručitele (31. 12. 2025) nedošlo k žádné významné změně výpůjček či struktury financování Ručitele vyjma splacení dvou emisí dluhopisů. Dne 1. března 2026 byly řádně splaceny dluhopisové emise MSI Capital III (ISIN: CZ0003538118) a MSI Capital IV (ISIN: CZ0003549008) v objemech 39 060 tis. Kč, respektive 34 950 tis. Kč.

## Popis očekávaného financování činností Ručitele

Ručitel financuje své podnikatelské aktivity zejména prostřednictvím vlastního kapitálu, externího dluhového financování a prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů.

Získané prostředky mohou být využity zejména k financování projektových společností nebo k realizaci investičních projektů v oblasti nemovitostního developmentu.

## Významné smlouvy Ručitele

K Datu prospektu nemá Ručitel kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání uzavřeny takové smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazků nebo nároku kterékoli osoby, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele plnit své dluhy z Dluhopisů, vyjma smluv uvedených v následující tabulce:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena s:	Předmět smlouvy
Úvěrová smlouva	30.10.2023	<i>MS Zenklova s.r.o. IČO: 109 20 501 Trnitá 543/16, Trnitá, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí úvěru Ručitelem: <ul style="list-style-type: none"><li>- Úvěrový rámec 70 000 000 Kč</li><li>- Splatnost 31.12.2030</li><li>- Aktuální výše 48, 6 mil. Kč (vč. naběhlých úroků)</li></ul>
Úvěrová smlouva ve znění dodatku č. 1 ze dne 19.6.2024	22.04.2020	<i>MS-INVEST a.s. IČO: 255 44 756 Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno</i>	Smlouva o poskytnutí revolvingového úvěru Ručiteli: <ul style="list-style-type: none"><li>- Úvěrový rámec 36 500 000 Kč;</li><li>- Splatnost 31.12.2030</li><li>- Aktuální výše 0 Kč</li></ul>
Smlouva s agentem pro zajištění	2.7.2020	<i>CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, a.s. IČO: 791 10 84 Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (jako Agentem pro zajištění)</i>	Výkon funkce Agenty pro zajištění ve vztahu k dluhům Ručitele vůči vlastníkům dluhopisů až do celkové výše 500 000 000 Kč vzniklých v souvislosti s emisí dluhopisů Ručitele v souladu se základním prospektem dluhopisového programu, schváleným rozhodnutím České národní banky ze dne 23. června 2020, č. j. 2020/079701/CNB/570.

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřena s:	Předmět smlouvy
Smlouva o zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení obchodního podílu	2.7.2020	<i>CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, a.s.</i> IČO: 791 10 84 Na Florenci 2116/15, Nové Město, 110 00 Praha 1 (jako Zástavním věřitelem) a <i>MSI Partners s.r.o.</i> , IČO: 088 86 202 Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8 (jako Zástavcem)	Zástava obchodního podílu Zástavce ve výši 90 % v Ručiteli ve prospěch Zástavního věřitele k zajištění dluhů Ručitele až do celkové výše 500 000 000 Kč vzniklých v souvislosti s emisí dluhopisů Ručitele v souladu se základním prospektem dluhopisového programu, schváleným rozhodnutím České národní banky ze dne 23. června 2020, č. j. 2020/079701/CNB/570.

## STRATEGIE, PODNIKÁNÍ A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ RUČITELE

### Investiční a podnikatelská strategie Ručitele

Podnikatelská strategie Ručitele je zaměřena zejména na zajišťování financování nemovitostních projektů realizovaných v rámci Skupiny MSI.

Ručitel může získávat finanční prostředky z různých zdrojů financování, zejména prostřednictvím bankovních úvěrů, emisí vlastních korporátních dluhopisů nebo jiných forem externího financování. Takto získané prostředky může Ručitel využívat zejména k poskytování financování projektovým společnostem realizujícím jednotlivé nemovitostní projekty v rámci Skupiny MSI, typicky formou úvěrů nebo zápůjček.

Financované projekty jsou zaměřeny především na přípravu, výstavbu a následnou komercializaci rezidenčních a komerčních nemovitostí na území České republiky, zejména v Praze, Brně a jejich okolí. Tyto projekty jsou obvykle realizovány prostřednictvím samostatných projektových společností.

Ručitel tak v rámci Skupiny MSI plní zejména roli subjektu zajišťujícího financování a koordinaci finančních toků souvisejících s realizací jednotlivých developerských projektů.

Podnikatelská strategie Ručitele se může v čase měnit zejména v závislosti na vývoji investičních příležitostí, situaci na trhu nemovitostí, dostupnosti financování a rozhodnutí orgánů Ručitele.

### Způsob dosahování výnosů Ručitele

Výnosy Ručitele jsou generovány zejména v souvislosti s financováním a realizací nemovitostních projektů v rámci podnikatelské struktury Skupiny MSI.

Ručitel může získávat výnosy zejména z finančních prostředků poskytnutých projektovým společnostem realizujícím jednotlivé nemovitostní projekty, typicky formou úvěrů nebo zápůjček. Tyto výnosy mohou být tvořeny zejména úroky z poskytnutého financování nebo jinými finančními plněními sjednanými v příslušných smluvních vztazích.

Dalším zdrojem výnosů mohou být příjmy související s majetkovými účastmi Ručitele v jiných společnostech, zejména podíly na zisku těchto společností nebo výnosy plynoucí z převodů majetkových účastí.

Výnosy Ručitele mohou rovněž vznikat v souvislosti s realizací nebo prodejem nemovitostních projektů, případně s refinancováním těchto projektů prostřednictvím bankovního financování nebo jiných externích zdrojů.

Struktura výnosů Ručitele se může v čase měnit v závislosti na vývoji jednotlivých projektů, složení portfolia investic a aktuální situaci na trhu nemovitostí.

### **Investiční proces a výběr projektů**

Rozhodování o investicích a financování projektů je v působnosti jednatelů Ručitele.

Před uskutečněním investice nebo poskytnutím financování je zpravidla posuzována zejména ekonomická výhodnost zamýšleného projektu, jeho očekávaná výnosnost, související rizika a právní a technické aspekty projektu. V rámci přípravy investice mohou být využívány odborné analýzy a stanoviska externích poradců.

Ručitel se zaměřuje zejména na projekty, které odpovídají podnikatelskému zaměření Skupiny MSI a u nichž lze předpokládat ekonomickou návratnost při zohlednění souvisejících rizik.

### **Hlavní trhy, na nichž Ručitel působí**

Ručitel vykonává svou investiční činnost převážně na území České republiky, kde působí prostřednictvím svých dceřiných projektových společností, které realizují jednotlivé investiční projekty.

Geograficky jsou aktivity Ručitele zaměřeny zejména na hlavní město Prahu a další významná regionální centra, zejména Brno a jejich okolí, kde je dlouhodobě koncentrována významná část developerské aktivity v oblasti rezidenčních a komerčních nemovitostí.

Z hlediska věcného zaměření působí Ručitel především v segmentu rezidenčního a komerčního nemovitostního developmentu. V rámci tohoto segmentu se podílí zejména na přípravě a realizaci projektů zahrnujících výstavbu bytových domů, administrativních budov, retailových projektů nebo projektů kombinujících rezidenční a komerční využití.

### **Postavení Ručitele v hospodářské soutěži**

Ručitel působí prostřednictvím svých aktivit a prostřednictvím svých dceřiných společností na trhu nemovitostního developmentu v České republice.

Na tomto trhu působí řada domácích i zahraničních developerských společností, investičních fondů a dalších investorů zaměřených na investice do nemovitostí. Konkurence se projevuje zejména při získávání investičních příležitostí, při akvizicích vhodných pozemků nebo projektových společností, při získávání stavebních kapacit a při následném prodeji nebo pronájmu dokončených nemovitostí.

Postavení Ručitele v hospodářské soutěži je dáno zejména jeho schopností identifikovat investiční příležitosti, zajistit financování projektů a koordinovat jejich realizaci v rámci Skupiny MSI.

## **ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE**

### **Postavení Ručitele**

Ručitel je obchodní společností založenou podle právního řádu České republiky, která působí zejména v oblasti financování a realizace nemovitostních projektů v rámci Skupiny MSI.

Ručitel může držet majetkové účasti v dalších společnostech nebo jim poskytovat financování v souvislosti s realizací jednotlivých nemovitostních projektů. Tyto projekty jsou zpravidla realizovány prostřednictvím samostatných projektových společností, jejichž činnost je zaměřena zejména na přípravu projektu, realizaci výstavby a následnou komercializaci nemovitostí.

Organizační struktura Ručitele je proto založena zejména na modelu, v jehož rámci Ručitel může držet majetkové účasti v projektových společnostech nebo jim poskytovat financování související s realizací jednotlivých projektů.

### **Řízení a rozhodování Ručitele**

Řízení a obchodní vedení Ručitele vykonávají jeho jednatelé v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy a zakladatelským právním jednáním Ručitele.

Statutární orgán Ručitele zejména rozhoduje o podnikatelské strategii Ručitele, o investičních aktivitách Ručitele a o způsobu financování jednotlivých projektů.

V rámci své činnosti může Ručitel využívat odborné služby externích poradců, zejména v oblasti právní, finanční, technické nebo projektové přípravy.

### **Projektové společnosti**

Nemovitostní projekty, na jejichž realizaci se Ručitel podílí, jsou zpravidla realizovány prostřednictvím samostatných projektových společností.

Tyto společnosti jsou obvykle zakládány nebo nabývány za účelem realizace konkrétního investičního projektu a mohou držet příslušné nemovitosti nebo práva k jejich realizaci. Oddělení jednotlivých projektů do samostatných projektových společností umožňuje zejména oddělení ekonomických výsledků jednotlivých projektů a jejich samostatné financování.

Ručitel může v těchto společnostech držet majetkové účasti nebo jim poskytovat financování v souvislosti s realizací příslušných projektů. Struktura dceřiných společností Ručitele se může v průběhu času měnit zejména v souvislosti s realizací jednotlivých projektů, akvizicí nových projektů nebo založením nových projektových společností.

## SPRÁVA A ŘÍZENÍ RUČITELE

### Jednatelé

Ručitel je společností s ručením omezeným založenou podle právního řádu České republiky. Statutárním orgánem Ručitele jsou jednatelé.

Jednatelé zajišťují obchodní vedení Ručitele, zejména rozhodují o strategii a podnikatelském směřování společnosti, řídí finanční politiku společnosti, uzavírají smlouvy a zastupují společnost navenek, zajišťují řádné vedení účetnictví a plnění právních a regulatorních povinností. Jednatelé jsou povinni vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře a v souladu s právními předpisy. Za společnost jednají vždy dva jednatelé společně.

Společnost má tři jednatele, jimiž k Datu prospektu jsou:

<b>Jméno:</b>	<b>Ing. Petr Malík</b>
<b>Datum narození:</b>	4. 9. 1980
<b>Vznik členství:</b>	10. 2. 2020
<b>Významné činnosti vně Ručitele:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>MSI Partners s.r.o., IČO: 088 86 202</li></ul> Ostatní působení v jiných společnostech Emitent nepovažuje za významné.

<b>Jméno:</b>	<b>Ing. Lubomír Malík</b>
<b>Datum narození:</b>	27. 5. 1954
<b>Vznik členství:</b>	10. 2. 2020
<b>Významné činnosti vně Ručitele:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>MS-INVEST a.s., IČO: 255 44 756</li><li>MSI Partners s.r.o., IČO: 088 86 202</li></ul> Ostatní působení v jiných společnostech Emitent nepovažuje za významné.

<b>Jméno:</b>	<b>Ing. Vladimír Meister</b>
<b>Datum narození:</b>	25. 12. 1961
<b>Vznik členství:</b>	10. 2. 2020
<b>Významné činnosti vně Ručitele:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>MS-INVEST a.s., IČO: 255 44 756</li><li>MSI Partners s.r.o., IČO: 088 86 202</li></ul> Ostatní působení v jiných společnostech Emitent nepovažuje za významné.

## **Dozorčí rada**

Ručitel nezřídil dozorčí radu ani jiný kontrolní orgán.

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

K datu prospektu si Ručitel není vědom žádných skutečných střetů zájmů mezi povinnostmi členů statutárního orgánu vůči Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

S ohledem na skutečnost, že osoby působící v orgánech Ručitele mohou současně působit i v jiných společnostech Skupiny MSI, nelze vyloučit vznik potenciálních střetů zájmů v souvislosti s transakcemi mezi propojenými osobami.

Takové situace jsou řešeny v souladu s právními předpisy a zásadou péče řádného hospodáře.

## ÚDAJE O SPOLEČNÍCÍCH A DRŽITELÍCH JINÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ RUČITELE

### Společníci Ručitele

Ručitel je společností s ručením omezeným založenou podle právního řádu České republiky. Základní kapitál společnosti činí 500.000 Kč a byl v plné výši splacen. Základní kapitál Ručitele je rozvržen celkem do dvou podílů mezi dva společníky.

K Datu prospektu jsou společníky Ručitele následující osoby:

Společník	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
MS-INVEST a.s.	10 %	10 %
MSI Partners s.r.o.	90 %	90 %

Podíly společníků na základním kapitálu odpovídají jejich podílům na hlasovacích právech.

Společníci Ručitele vykonávají svá práva prostřednictvím valné hromady Ručitele v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy a společenskou smlouvou Ručitele.

### Kontrola nad Ručitelem

Na základě výše uvedené struktury je osobou s rozhodujícím vlivem na řízení Ručitele společnost MSI Partners s.r.o., která drží podíl představující 90 % základního kapitálu a hlasovacích práv Ručitele.

Společnost MSI Partners s.r.o. je společností s ručením omezeným se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 088 86 202.

K Datu prospektu jsou společníky společnosti MSI Partners s.r.o.:

Společník	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Ing. Lubomír Malík	33 %	33 %
Ing. Vladimír Meister	33 %	33 %
Ing. Petr Malík	34 %	34 %

Podíly jednotlivých společníků odpovídají jejich podílům na hlasovacích právech.

Ručitel si není vědom žádných ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem, s výjimkou zástavního práva zřízeného k 90% podílu v Ručiteli ve prospěch CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s.r.o. (IČO: 079 11 084) jakožto agenta pro zajištění v rámci dluhopisového programu.

## Mechanismy přijaté k zamezení zneužití

Ručitel je obchodní společností založenou podle právního řádu České republiky a při své činnosti se řídí zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech a občanským zákoníkem.

Práva a povinnosti společníků Ručitele jsou upraveny zejména ve společenské smlouvě Ručitele a v příslušných právních předpisech. Tyto předpisy upravují zejména pravidla výkonu hlasovacích práv společníků a povinnosti členů orgánů společnosti jednat s péčí řádného hospodáře.

Ručitel si není vědom existence žádných zvláštních ujednání nebo mechanismů, které by umožňovaly zneužití kontroly nad Ručitelem na úkor jiných osob.

## Cenné papíry vydané Ručitelem

Ručitel může v rámci své podnikatelské činnosti vydávat dluhové cenné papíry, zejména dluhopisy, za účelem financování své činnosti a financování projektů realizovaných v rámci Skupiny MSI.

K Datu prospektu Ručitel vydal dluhopisy v rámci dluhopisového programu z roku 2020 s maximálním objemem nesplacených dluhopisů 500 000 000 Kč. Jednotlivé emise jsou vydávány na základě konečných podmínek, které stanoví jejich parametry, zejména úrokovou sazbu, emisní kurz, datum emise a datum splatnosti.

### Přehled emisí dluhopisů Ručitele

Název emise	ISIN	Úroková sazba	Datum emise	Splatnost <sup>4</sup>	Celkový objem emise
MSI Capital V – 8,7/26	CZ0003553505	8,70 % p.a.	2023	11. 6. 2026	40 000 000 Kč
MSI Capital VI – 7,85/28	CZ0003560765	7,85 % p.a.	2024	11. 6. 2026	60 000 000 Kč

K Datu prospektu činí celková jmenovitá hodnota dosud nesplacených dluhopisů vydaných Ručitelem přibližně 100 000 000 Kč.

Dluhopisy vydané Ručitelem představují samostatné dluhové nástroje Ručitele a nejsou totožné s Dluhopisy vydávanými Emitentem podle tohoto Základního prospektu.

<sup>4</sup> Obě emise jsou spláceny předčasně. Oznámení o předčasném splacení bylo uveřejněno na internetových stránkách Ručitele.

## FINANČNÍ INFORMACE RUČITELE

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů z auditované účetní závěrky Ručitele sestavené k 31. 12. 2025 v souladu s Českými účetními standardy (CAS), přičemž tyto údaje byly ověřeny auditorem. Tento dokument je uveřejněn na internetových stránkách Ručitele (viz kapitola „Informace zahrnuté formou odkazu“ tohoto Základního prospektu).

<b>ROZVAHA k 31. prosinci 2024 a 31. prosinci 2025 dle CAS (v tis. Kč)</b>		
	<b>k 31. prosinci 2024</b>	<b>k 31. prosinci 2025</b>
Dlouhodobý finanční majetek	292 802	416 077
Oběžná aktiva	33 409	3 762
Časové rozlišení aktiv	0	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>326 211</b>	<b>419 839</b>
Vlastní kapitál	60 814	86 398
Cizí zdroje	259 139	329 393
<i>z toho: závazky ovládaná nebo ovládající osoba</i>	2 040	2 111
Časové rozlišení pasiv	6 258	4 048
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>326 211</b>	<b>419 839</b>

<b>VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT dle CAS za roky končící 31. prosince 2024 a 31. prosince 2025 (v tis. Kč)</b>		
	<b>Rok končící 31. prosince 2024</b>	<b>Rok končící 31. prosince 2025</b>
Tržby za prodej výrobků a služeb	0	0
Výkonová spotřeba – služby/materiál	9 042	8 209
<b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>-9 042</b>	<b>- 8 209</b>
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	8 130	4 469
Výnosové úroky a podobné výnosy	29 183	37 117
Nákladové úroky a podobné náklady	20 758	25 529
Ostatní finanční náklady	45	54
<b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ</b>	<b>16 510</b>	<b>9 364</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost	0	559
<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ</b>	<b>7 468</b>	<b>596</b>

<b>VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH dle CAS za rok končící 31. prosince 2025 (v tis. Kč)</b>		
	<b>Rok končící 31. prosince 2024</b>	<b>Rok končící 31. prosince 2025</b>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	4 421	3 577
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-2 244	29 586

Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-40 792	- 123 275
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	42 192	90 211
Čisté zvýšení resp. snížení peněžních prostředků	-844	- 3 478
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>3 577</b>	<b>99</b>

Ručitel nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku.

Ručitel je součástí konsolidačního celku skupiny MSI Partners (součást Skupiny MSI), přičemž jeho mateřská společnost již konsolidovanou účetní závěrku sestavuje. Ručitel proto není povinen sestavit vlastní konsolidovanou účetní závěrku, neboť jsou splněny podmínky § 22aa zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, podle něhož konsolidující účetní jednotka nemá povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku, pokud je současně konsolidovanou účetní jednotkou zahrnutou do konsolidačního celku jiné konsolidující osoby, která je konsolidující účetní jednotkou nebo konsolidující zahraniční osobou řídící se právem členského státu Evropské unie.

Některé údaje obsažené v tomto Základním prospektu byly zaokrouhleny, a tedy údaje uvedené v jednotlivých tabulkách se mohou mírně lišit. Součtové údaje v jednotlivých tabulkách se nemusí rovnat aritmetickému součtu čísel, který danému součtu předchází.

### ***Změna účetního období***

Ručitel k Datu prospektu nezměnil účetní období, za které v Základním prospektu uvádí historické finanční údaje.

### **Ověření historických ročních finančních údajů**

#### ***Nezávislé ověření***

Auditor neučinil v jejich souvislosti žádné výhrady, úpravy výroku či odmítnutí výroku, a ani žádné skutečnosti nezdůraznil.

#### ***Další údaje ověřované auditory***

Ručitel si k Datu prospektu není vědom jiných informací zařazených do Základního prospektu, které by byly ověřeny auditory.

### **Auditoři**

#### ***Jména a adresy auditorů***

Historické finanční údaje Ručitele za rok 2024 a 2025 byly ověřeny Ing. Lubomírem Holečkem, auditorem odpovědným za audit, číslo oprávnění KA ČR 1354, ze společnosti A-AUDIT s.r.o. se sídlem Hrnčířská 8, 602 00 Brno, KAČR č. 326 (dále jen „**Auditor**“).

Výrok auditora k výše uvedeným účetním závěrkám byl v obou případech „bez výhrad“.

### ***Odstoupení, odvolání, opětovné jmenování***

Za období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje v tomto Základním prospektu, Auditor neodstoupil, nebyl odvolán a ani nebyl nově jmenován.

### **Soudní a rozhodčí řízení**

Ručitel si k Datu prospektu není vědom žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení (včetně veškerých Ručiteli známých řízení, která probíhají nebo hrozí), kterých by byl Ručitel nebo Skupina Emitenta, jíž je členem, účastníkem, a která by mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Ručitele či Skupiny Emitenta.

### **Významná změna finanční pozice**

Od data posledního auditovaného finančního výkazu, tj. od 31. 12. 2025, do Data prospektu nedošlo k žádné významné změně finanční pozice Ručitele vyjma splacení dluhopisů MSI Capital III a IV, ke kterému došlo v březnu 2026.

## STRUKTURA SKUPINY EMITENTA A JEJÍ PROJEKTY

### Postavení Emitenta a Ručitele ve Skupině Emitenta

Emitent je součástí širší podnikatelské Skupiny MSI, která působí v oblasti nemovitostního developmentu na území České republiky. Pro účely tohoto Základního prospektu se „**Skupinou Emitenta**“ rozumí vymezená část Skupiny MSI, která zahrnuje Emitenta, Ručitele a jejich Dceřiné společnosti.

Emitent působí zejména jako financující entita a zároveň plní funkci holdingové společnosti, zatímco Ručitel představuje klíčovou holdingovou společnost podílející se na realizaci projektů, držbě účastí v projektových společnostech a jejich financování. Schopnost Emitenta i Ručitele plnit své závazky je nepřímou závislá na schopnosti projektových společností generovat dostatečné peněžní toky a distribuovat je v rámci Skupiny Emitenta, zejména formou splátek vnitroskupinového financování, dividend, podílů na zisku nebo jiných plnění.

Dceřiné společnosti Skupiny Emitenta typicky představují projektové společnosti (SPV), jejichž prostřednictvím jsou realizovány jednotlivé nemovitostní projekty. Tyto společnosti zpravidla vlastní konkrétní aktiva, zejména nemovitosti nebo podíly v projektových strukturách, a nesou odpovědnost za jejich development, výstavbu a následnou monetizaci formou prodeje nebo pronájmu.

Emitent ani Ručitel zpravidla nevlastní přímo podkladová nemovitostní aktiva, která jsou držena projektovými společnostmi. Tyto společnosti mohou být financovány seniorním bankovním dluhem a jinými dluhovými nástroji, které jsou nadřazeny vnitroskupinovému financování. Dluhopisy jsou tak fakticky strukturálně podřízené závazkům těchto projektových společností vůči jejich seniorním věřitelům.

Následující část této kapitoly poskytuje přehled struktury Skupiny Emitenta a základní informace o jejích klíčových projektech.

### Struktura Skupiny Emitenta

Struktura Skupiny Emitenta je založena na oddělení jednotlivých developerských projektů do samostatných projektových společností, které umožňuje řízení rizik, transparentní alokaci financování a efektivní správu jednotlivých aktiv. Každý projekt je zpravidla realizován prostřednictvím samostatné dceřiné společnosti, která drží příslušná aktiva a závazky vztahující se k danému projektu.

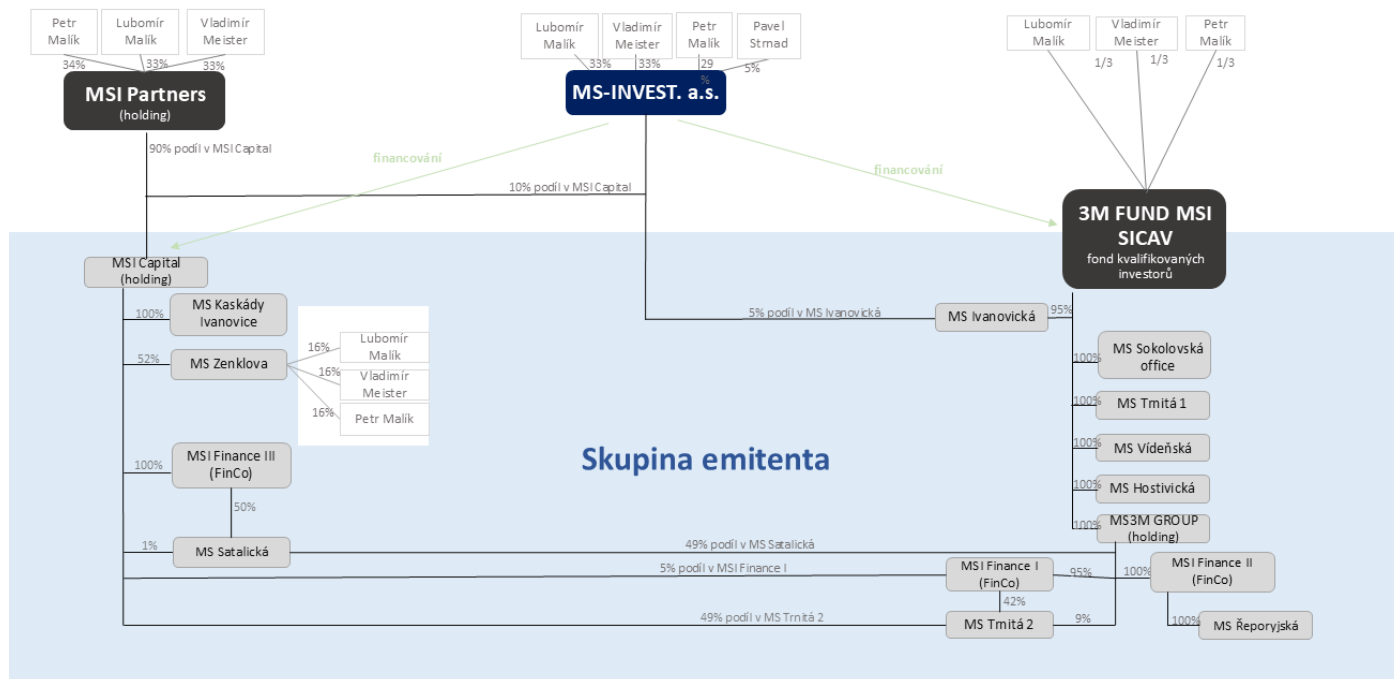
Financování projektů je zajišťováno kombinací vlastních zdrojů, vnitroskupinového financování poskytovaného Emitentem nebo Ručitelem a externího financování, zejména formou seniorních bankovních úvěrů a jiných úvěrů na úrovni jednotlivých projektových společností nebo speciálních finančních entit. Emitent typicky poskytuje financování projektovým společnostem nepřímou, prostřednictvím Ručitele nebo jiných společností ve Skupině Emitenta, přičemž návratnost tohoto financování je závislá na úspěšné realizaci a komercializaci jednotlivých projektů.

Peněžní toky generované projektovými společnostmi, zejména z prodeje rezidenčních jednotek nebo z pronájmu komerčních nemovitostí, jsou následně distribuovány v rámci Skupiny Emitenta formou splátek vnitroskupinového financování, dividend, podílů na zisku nebo jiných plnění. Tyto peněžní toky představují klíčový zdroj pro obsluhu dluhů Emitenta, včetně závazků z Dluhopisů.

Projekty realizované Skupinou Emitenta jsou zaměřeny především na rezidenční development a development komerčních nemovitostí, a to zejména v Praze, Brně a jejich okolí. Jedná se jak o projekty ve fázi přípravy, tak o projekty ve fázi realizace nebo komercializace. Výběr projektů je založen na posouzení lokality, tržního

potenciálu, ekonomické návratnosti a možností financování. Emitent realizuje svou investiční činnost prostřednictvím dceřiných společností, které jsou zakládány nebo nabývány za účelem realizace jednotlivých investičních projektů. Oddělení jednotlivých projektů do samostatných projektových společností umožňuje zejména oddělení ekonomických výsledků jednotlivých projektů a jejich samostatné financování.

K Datu prospektu tvoří Skupinu Emitenta společnosti uvedené ve světle modrém poli v následujícím přehledu.



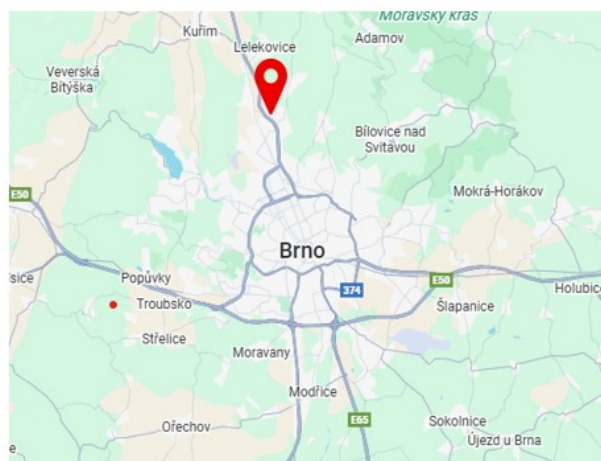
V následující části této kapitoly jsou uvedeny základní informace o jednotlivých společnostech tvořících Skupinu Emitenta a o hlavních projektech, které jsou prostřednictvím těchto společností realizovány nebo připravovány.

### Hlavní investiční projekty Skupiny Emitenta

Současné investiční portfolio Skupiny Emitenta zahrnuje rezidenční a komerční projekty na území České republiky, zejména v Praze, Brně a jejich okolí. Projekty mohou být v různých fázích realizace, tedy ve fázi přípravy, developmentu, výstavby nebo komercializace.

## OC Kaskády (Ivanovice)

<b>Vlastnictví</b>	MS Ivanovická s.r.o. <i>(95 % podíl drží Emitent a zbyvajících 5 % MS – INVEST)</i>
<b>Lokalita</b>	Ivanovice, severní okraj města Brno
<b>Typ projektu</b>	Retail Park
<b>Celková pronajimatelná plocha</b>	Přibližně 10 853 m <sup>2</sup>
<b>Harmonogram</b>	Q4/2024 – Q1/2026 (harmonogram výstavby)
<b>Stav</b>	Zkolaudováno, pronajato – obsazenost: 98 % (k 31. 3. 2026)



Retail park OC Kaskády se nachází v městské části Ivanovice, na severním okraji města Brno. Lokalita nabízí velmi dobrou dopravní dostupnost a strategickou polohu pro retailové využití, s jednoduchou obsluhností jak pro místní obyvatele, tak pro širší spádovou oblast.

Obchodní centrum má celkovou pronajimatelnou plochu přibližně 10 853 m<sup>2</sup> a disponuje parkovací garáží se 101 stáními a venkovním parkovištěm se 162 místy.

Celková rozloha území určeného pro výstavbu činila cca 34 010 m<sup>2</sup>. Projekt byl navržen s důrazem na efektivní využití ploch a komfort návštěvníků a byl úspěšně zkolaudován v prvním čtvrtletí 2026.

## Kanceláře Sokolovská

<b>Vlastnictví</b>	MS Sokolovská office s.r.o. <i>(100 % podíl drží Emitent)</i>
<b>Lokalita</b>	Sokolovská 694/100, Praha 8-Karlín
<b>Typ projektu</b>	Kancelářské prostory
<b>Celková pronajímatelná plocha</b>	661,1 m <sup>2</sup>
<b>Harmonogram</b>	Dokončeno Q4/2018
<b>Stav</b>	Zkolaudováno, pronajato – obsazenost: 100 %



Kanceláře jsou situovány na ulici Sokolovská v městské části Praha – Karlín, která patří mezi nejdynamičtější se rozvíjející lokality v Praze. Karlín je vyhledávanou lokalitou pro sídla firem, moderní kancelářské prostory i kvalitní občanskou vybavenost.

Kancelářské prostory mají výměru 661,1 m<sup>2</sup> a jsou umístěné v 1. a 2. nadzemním podlaží moderního bytově - administrativního komplexu budov. Součástí je také 16 garážových stání situovaných v 1. podzemním podlaží. Kancelářské prostory jsou přístupné přímo z ulice a propojeny výtahem i schodištěm s garážovými stáními. Prostory jsou součástí dokončeného projektu „Karolina Plaza“, který se vyznačuje moderní architekturou, kvalitním technickým standardem a atraktivní polohou v rámci Karlína.

Budova byla zkolaudována v prosinci 2018, nabízí moderní architekturu, flexibilní dispoziční řešení a energeticky úsporný provoz.

## Kanceláře Vídeňská

<b>Vlastnictví</b>	MS Vídeňská s.r.o. <i>(100 % podíl drží Emitent)</i>
<b>Lokalita</b>	Vídeňská 995/63, Brno
<b>Typ projektu</b>	Kancelářské prostory
<b>Celková pronajímatelná plocha</b>	2 391 m <sup>2</sup>
<b>Harmonogram</b>	Dokončeno 2009
<b>Stav</b>	Zkolaudováno, pronajato – obsazenost: 77,20 % (k 31. 3. 2026)



Administrativní budova se nachází v jižní části Brna na ulici Vídeňská, v atraktivní lokalitě s výbornou dopravní dostupností. Před objektem je situována tramvajová zastávka, která zajišťuje rychlé spojení do centra města i dalších částí Brna.

Objekt má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží, přičemž každé nadzemní podlaží je rozděleno na 2 samostatné nebytové jednotky (celkem 12 jednotek).

- 1. nadzemní podlaží: obchodní plochy
- 2.–6. nadzemní podlaží: kancelářské prostory

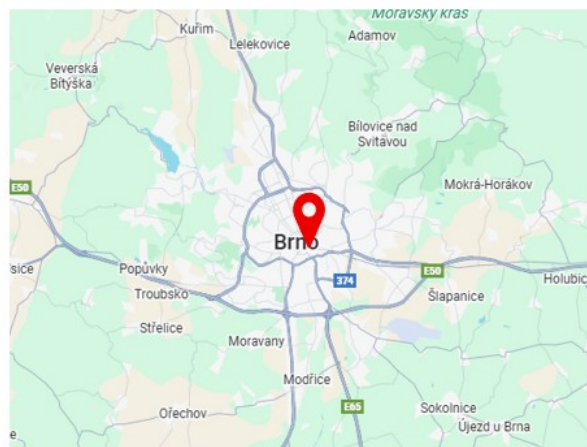
Emitent vlastní prostřednictvím MS Vídeňské 9 nebytových jednotek o celkové ploše 2 391 m<sup>2</sup>, umístěných v 1.–4. NP a části 5. NP. Součástí jednotek jsou:

- 18 parkovacích stání ve dvoře a 33 garáží v podzemí
- 32 m<sup>2</sup> skladů

Budova byla zkolaudována v roce 2009, je průběžně udržována a nachází se ve velmi dobrém technickém stavu.

## Palác Trnitá

<b>Vlastnictví</b>	MS Trnitá 1 s.r.o <i>(100 % podíl drží Emitent)</i>
<b>Lokalita</b>	Trnitá 543/16, Brno - Trnitá
<b>Typ projektu</b>	Kancelářské prostory
<b>Celková pronajímatelná plocha</b>	6 221 m <sup>2</sup> (kanceláře), 568 m <sup>2</sup> (retail), 454 m <sup>2</sup> (terasy)
<b>Harmonogram</b>	Dokončeno 2022
<b>Stav</b>	Zkolaudováno, pronajato – obsazenost: 90,11 % (k 31. 3. 2026)



Nemovitost se nachází v ulici Trnitá, v městské části Brno – Trnitá. Jedná se o jednu z nejvýznamnějších rozvojových oblastí v Brně, která prochází rozsáhlou transformací v moderní administrativní a rezidenční čtvrť. Lokalita se stává novým administrativním centrem města, s vysokou koncentrací kancelářských a obchodních objektů.

Palác Trnitá je moderní administrativní budova, která byla zkolaudována v roce 2022.

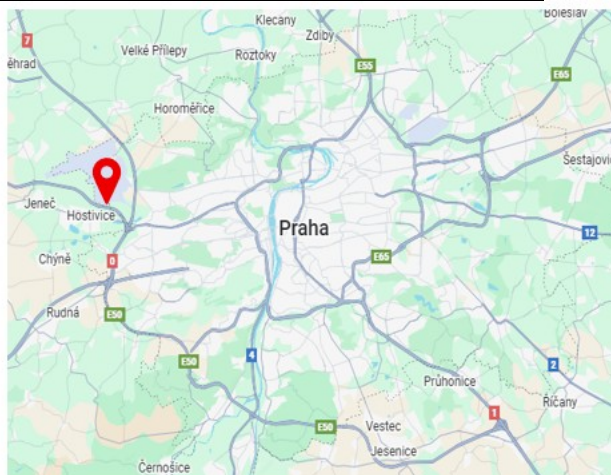
Disponuje 12 nadzemními podlažními a 3 parkovacími podlažními (2 podzemní a 1 nadzemní). V 1. nadzemním podlaží se nachází recepcie a retailové prostory orientované do ulice.

Nemovitost se skládá z:

- Kancelářské plochy: 6 221 m<sup>2</sup>
- Terasy: 454 m<sup>2</sup>
- Komerční prostory (retail): 568 m<sup>2</sup>
- Skladové prostory: 330 m<sup>2</sup>
- Parkovací kapacita: 112 garážových stání pro automobily + 4 stání pro motocykly

## Centrum Hostivice

<b>Vlastnictví</b>	MS Hostivická s.r.o. <i>(100 % podíl drží Emitent)</i>
<b>Lokalita</b>	ul. Čsl. Armády, Hostivice, Praha-západ
<b>Typ projektu</b>	Rezidence, retail, kancelářské prostory
<b>Celková plocha</b>	5 432 m <sup>2</sup> (rezidence), 2 235 m <sup>2</sup> (retail), 412,4 m <sup>2</sup> (kanceláře)
<b>Harmonogram</b>	Q1/2023 – Q4 2025 (objekt B, C, D, E), Q1/2026 (objekt A)
<b>Stav</b>	Zkolaudováno, prodává se – aktuálně prodáno: 100 % bytů, 28 % retailových prostor a 0 % kanceláří (74 % celkem; k 30. 4. 2026). Dne 11. 5. 2026 byl zcela splacen bankovní úvěr týkající se projektu.



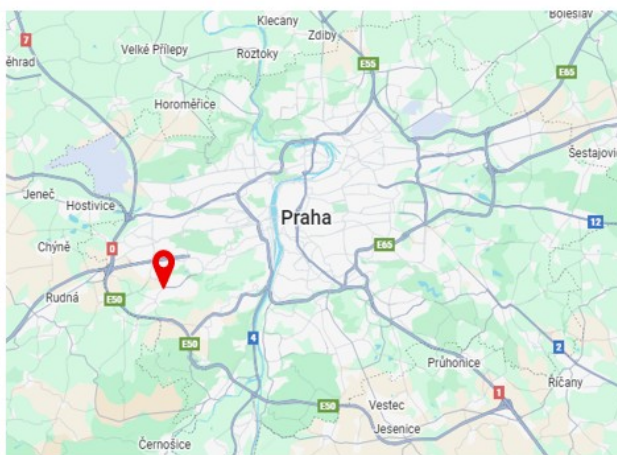
Projekt se nachází v centrální části města Hostivice, v blízkosti Husova náměstí a při hlavní ulici Čsl. armády. Poloha zajišťuje výborné dopravní spojení s Prahou, a to zejména díky železniční stanici Hostivice, která zajišťuje pravidelné a rychlé vlakové spojení (zejména směr Praha-Smíchov a centrum města). K dispozici je rovněž autobusová doprava s návazností na stanice pražského metra a rychlým napojením na dálnici D6 a Pražský okruh.

Centrum tvoří multifunkční objekty s celkovou podlahovou plochou 5 432 m<sup>2</sup> (88 bytových jednotek), dále 412,4 m<sup>2</sup> kancelářských prostor a 2 235 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch v 1. nadzemním podlaží. Součástí projektu je také 145 garážových stání.

Projekt byl realizován na pozemcích o celkové výměře 10 136 m<sup>2</sup>. Na části těchto pozemků je plánována 2. etapa výstavby.

## Výhledy Řeporyje

<b>Vlastnictví</b>	MS Řeporyjská s.r.o. <i>(100 % podíl drží Emitent)</i>
<b>Lokalita</b>	Jáchymovská, Praha 5 - Řeporyje
<b>Typ projektu</b>	Rezidence
<b>Celková plocha</b>	8 776 m <sup>2</sup>
<b>Harmonogram</b>	Q3/2023 – Q1/2026
<b>Stav</b>	Zkolaudovány 3 bloky ze 4, prodává se – aktuálně prodáno: 97,7 % bytů (k 30. 4. 2026)



Projekt se nachází v klidné rezidenční lokalitě na ulici Jáchymovská, Praha 5 – Řeporyje, s velmi dobrou dopravní dostupností. V pěší vzdálenosti je autobusová zastávka Holýšovská s rychlým spojením na stanice metra Lužiny a Luka (linka B). Automobilová dostupnost je zajištěna napojením na Pražský okruh, centrum Prahy je dosažitelné přibližně za 20 minut.

Výhledy Řeporyje zahrnují čtyři bytové domy s celkovou podlahovou plochou přibližně 8 776 m<sup>2</sup> (162 bytů) s dispozicemi 1+kk až 5+kk a 170 garážových stání v podzemním podlaží. Realizace probíhá na pozemcích o celkové výměře 14 641 m<sup>2</sup>.

## Rodinné domy Satalice

<b>Vlastnictví</b>	MS Satalická s.r.o. <i>(51 % podíl drží Ručitel a zbývajících 49 % Emitent)</i>
<b>Lokalita</b>	Trabantská, Praha 9 - Satalice
<b>Typ projektu</b>	Rodinné domy
<b>Celková plocha</b>	14 457 m <sup>2</sup>
<b>Harmonogram</b>	1. etapa Q4/2023 – Q4/2025, 2. etapa (předpoklad) Q3/2027 – Q1/2029
<b>Stav</b>	1. etapa zkolaudována, prodává se – prodáno: 71 % rodinných domů (k 30. 4. 2026)



Projekt se nachází v městské části Satalice, na ulici Trabantská. Lokalita nabízí klidné rezidenční prostředí s dobrou dostupností do centra Prahy a zároveň příměstskou atmosféru vhodnou pro rodinné bydlení.

Projekt zahrnuje 61 rodinných domů na pozemcích o celkové výměře 14 457 m<sup>2</sup> a je rozdělen do dvou etap.

V rámci 1. etapy developerského projektu „Rodinné domy Satalice“ vznikl soubor 48 řadových rodinných domů provedených ve čtyřech variantách:

- 27 RD typu 1 (4+kk) s užitnou plochou 127 m<sup>2</sup>,
- 15 RD typu 2 (5+kk) s užitnou plochou 143 m<sup>2</sup>,
- 5 RD typu 3 (5+kk) s užitnou plochou 160 m<sup>2</sup>
- 1 RD typu 1 s užitnou plochou 124 m<sup>2</sup> (z toho 70 m<sup>2</sup> byt 3+kk a 54 m<sup>2</sup> nebytový prostor).

2. etapa by dle plánu měla zahrnovat celkem 13 RD: 9 RD (4+kk) s užitnou plochou 127 m<sup>2</sup> a 4 RD (5+kk) s užitnou plochou 143 m<sup>2</sup>.

## Bulvár Trnitá

<b>Vlastnictví</b>	MS Trnitá 2 s.r.o. <i>(51 % podíl drží Ručitel a zbývajících 49 % Emitent (přes společnosti ve Skupině Emitenta))</i>
<b>Lokalita</b>	Trnitá, Brno - Trnitá
<b>Typ projektu</b>	Rezidence, retail
<b>Celková plocha</b>	16 466 m <sup>2</sup> (rezidence), 929 m <sup>2</sup> (retail), 3 078 m <sup>2</sup> (ubytovací část)
<b>Harmonogram</b>	Q4/2024 – Q2/2028
<b>Stav</b>	Ve výstavbě, bankovní financování zajištěno Českou spořitelnou Odhadované náklady: 2,4 mld. Kč; proinvestované náklady 1,18 mld. Kč (k 30. 4. 2026).



Projekt je umístěn na ulici Trnitá v Brně, v jedné z nejdynamičtějších rozvojových oblastí města. Čtvrť Trnitá se postupně proměňuje v nové administrativní a rezidenční centrum Brna. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti projektu Palác Trnitá.

Projekt zahrnuje tři majetkově oddělené budovy:

- Budovy 1 a 2: rezidenční část s celkovou plochou 16 466 m<sup>2</sup> bytů a 929 m<sup>2</sup> obchodních prostor; určeno na prodej.
- Budova 3: ubytovací jednotky o výměře 3 078 m<sup>2</sup> určené ke krátkodobým pronájmům (2–3 měsíce a více), vhodné zejména pro studenty a zahraniční pracovníky; určeno na pronájem.

Součástí komplexu je 262 garážových stání, umístěných v podzemí a v 1. nadzemním podlaží. Na střeše 1. NP budou k dispozici předzahrádka a společné prostory. Celková plocha území projektu činí 5 865 m<sup>2</sup>.

## Rezidence Ivanovice

<b>Vlastnictví</b>	MS Kaskády Ivanovice s.r.o. <i>(100 % podíl drží Ručitel)</i>
<b>Lokalita</b>	Ivanovice, severní okraj města Brno
<b>Typ projektu</b>	Rezidence
<b>Celková plocha</b>	cca 7 350 m <sup>2</sup>
<b>Harmonogram</b>	Q2/2026 – Q2/2028
<b>Stav</b>	V přípravě, bankovní financování ve schvalování  Odhadované náklady: 779,2 mil. Kč; proinvestované náklady 140 mil. Kč (k 30. 4. 2026).



Projekt se nachází v městské části Brno-Ivanovice, v sousedství OC Kaskády Ivanovice v severní části města Brna, v lokalitě s velmi dobrou dopravní dostupností a strategickou polohou pro retailové využití. Umístění umožňuje snadnou obslužnost jak pro obyvatele Ivanovic, tak pro širší spádovou oblast okolních městských částí. „Rezidence Ivanovice“ zahrnují výstavbu dvou budov, která bude probíhat na pozemcích s výměrou 6 619 m<sup>2</sup>. Podle předběžných plánů činí celková podlahová plocha bytových jednotek 7 350 m<sup>2</sup>. Součástí projektu je rovněž podzemní parkování, které nabídne celkem 101 garážových stání a 12 parkovacích stání. Bytové jednotky budou určeny k prodeji.

## Zen Living

<b>Vlastnictví</b>	MS Zenklova s.r.o. <i>(52 % podíl drží Ručitel a zbývajících 48 % Akcionáři přímo)</i>
<b>Lokalita</b>	Zenklova, Praha 8
<b>Typ projektu</b>	Rezidence, komerční prostory
<b>Celková pronajímatelná plocha</b>	3 346 m <sup>2</sup> (rezidence), 66 m <sup>2</sup> (ateliér), 279 m <sup>2</sup> (komerční prostory)
<b>Harmonogram</b>	Q2/2026 – Q2/2028
<b>Stav</b>	Ve výstavbě, bankovní financování k 12. 5. 2026 schváleno. Odhadované náklady: 538,8 mil. Kč; proinvestované náklady 118,8 mil. Kč (k 30. 4. 2026).



Projekt se nachází na ulici Zenklova v pražské Libni, v jedné z nejlépe dostupných a rozvíjejících se částí Prahy 8.

Projekt zahrnuje výstavbu šestipodlažní nadzemní budovy s podzemní garáží. Celková podlahová plocha bytových jednotek bude přibližně 3 346 m<sup>2</sup>, doplněná o jeden ateliér o ploše 66 m<sup>2</sup>. Podzemní parkování bude rozloženo do dvou podlaží (1. PP a 2. PP) a nabídne celkem 55 parkovacích stání, což zajistí komfortní parkování pro rezidenty i návštěvníky. V přízemí bude umístěn retailový prostor o ploše 279 m<sup>2</sup>, ideální pro obchody či služby. Bytové jednotky budou určeny k prodeji.

## **Závislost Emitenta na Skupině Emitenta**

Ekonomické výsledky Emitenta jsou významně závislé na ekonomických výsledcích jeho dceřiných společností a na úspěšné realizaci nemovitostních projektů, které tyto společnosti realizují. Hospodářská situace Emitenta je také závislá na společnostech ve Skupině Emitenta, kterým Emitent poskytne dluhové financování.

Schopnost Emitenta generovat výnosy a plnit své závazky je proto závislá zejména na schopnosti projektových společností úspěšně realizovat příslušné projekty.

Struktura Skupiny Emitenta i celé Skupiny MSI se může v průběhu času měnit zejména v souvislosti s realizací jednotlivých projektů, akvizicí nových projektových společností nebo založením nových společností určených k realizaci dalších investičních projektů.

K Datu prospektu Emitentovi nejsou známá žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, a to s výjimkou zástavního práva prvního pořadí ve prospěch J&T Banky k zakladatelským akciím vydaných Emitentem.

## **Závislost Ručitele na Skupině Emitenta**

Ručitel bude plně závislý na jednotlivých dceřiných společnostech a společnostech, kterým bude poskytovat dluhové financování, jakým způsobem se podaří realizovat nabývané projekty, tj. dokončit výstavbu (ve vztahu k připravovaným projektům či projektům ve fázi realizace) a úspěšně dané projekty po jejich dokončení prodat a/nebo dlouhodobě pronajmout. Stejně tak bude případně závislý na dceřiných společnostech, které vzniknou v budoucnu a ve vztahu k jimi nabývaným projektům.

K Datu prospektu vyhotovení tohoto Základního prospektu Ručitel neposkytl žádné zápůjčky ani nevydal žádné investiční nástroje, které by zakládaly úvěrovou angažovanost Ručitele vůči osobám, které nejsou členy Skupiny Emitenta. (Úvěry poskytnuté v rámci Skupiny Emitenta jsou uvedeny v podkapitole Významné smlouvy Ručitele výše.) Ručitel vydal a k Datu prospektu nesplatil dvě emise dluhopisů ISIN: CZ0003553505 a ISIN: CZ0003560765.

## **Vztahy Emitenta a Ručitele se Skupinou MSI**

Vztah mezi Emitentem, Ručitelem a Skupinou MSI je definován jako úzké strategické a kapitálové partnerství, v němž Emitent s Ručitelem plní roli klíčového investičního ramene skupiny. Tato synergie umožňuje Emitentovi a Ručiteli exkluzivně financovat vybrané nemovitostní projekty realizované Skupinou MSI, čímž investoři získávají přímý podíl na zisku z developerské činnosti zavedeného tržního hráče. Celý obchodní model je postaven na principu vertikální integrace, kde společnost MS-INVEST a.s., zajišťuje, jakožto developer a servisní společnost všech projektů Skupiny MSI, kompletní životní cyklus, zatímco Emitent s Ručitelem poskytují nezbytný kapitál pro jejich realizaci a těží z přidané hodnoty vytvořené v rámci této expertní činnosti.

Vztah mezi MS-INVEST a.s. a jednotlivými projektovými společnostmi (SPVs) je upraven smluvně, přičemž MS-INVEST a.s. vystupuje v rámci těchto vztahů jak v pozici dodavatele služeb, tak v pozici investora. Strukturálně je Emitent organizován prostřednictvím několika tříd akcií. Zakladatelské akcie, jejichž vlastníky jsou Lubomír Malík, Petr Malík a Vladimír Meister, zakládají řídicí postavení zakladatelů vůči Emitentovi. Vedle zakladatelských akcií vydává Emitent investiční akcie tří tříd: investiční akcie třídy Z, které jsou drženy zakladateli a slouží jako první vrstva absorpce případných ztrát, a investiční akcie třídy A a třídy S, které jsou

určeny externím investorům a jejichž práva a podmínky jsou upraveny statutem fondu. Ručitel získával zdroje na financování projektů Skupiny MSI nejen prostřednictvím svého dluhopisového programu.

Personální a procesní propojení těchto entit zaručuje, že investiční rozhodování Emitenta a Ručitele plně koresponduje s rozvojovou strategií a odborným know-how developerské skupiny. Ačkoliv je Emitent, narozdíl od Ručitele, spravován nezávislou investiční společností v souladu s regulací České národní banky, úzká součinnost s odbornými týmy Skupiny MSI umožňuje efektivní monitoring projektů a včasnou identifikaci tržních příležitostí. Toto spojení finanční síly Emitenta, Ručitele a téměř třicetileté zkušenosti developera vytváří transparentní investiční prostředí, které je postaveno na reálných aktivech v podobě rezidenčních a komerčních nemovitostí v nejvýznamnějších českých metropolích.

## ÚDAJE O TRENDECH EMITENTA A RUČITELE

### Změny vyhlídek

Emitent a Ručitel prohlašují, že od data vyhotovení jejich auditovaných účetních závěrek za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 ze dne 30. 4. 2026 ve vztahu k Emitentovi a ze dne 26. 4. 2026 ve vztahu k Ručiteli, nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek ve Skupině Emitenta.

### Změny finanční výkonnosti

Od data, za které byly zveřejněny poslední finanční údaje, tedy vyhotovení auditované účetní závěrky Emitenta a Ručitele za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 ze dne 30. 4. 2026 ve vztahu k Emitentovi a ze dne 26. 4. 2026 ve vztahu k Ručiteli, do Data prospektu, nedošlo k žádné negativní změně finanční výkonnosti ve Skupině Emitenta.

### Informace o známých trendech

#### Obecně

Emitentovi, ani Ručiteli k Datu prospektu nejsou známy trendy, nejistoty, nároky, povinnosti nebo události, které by s reálnou pravděpodobností měly mít podstatný vliv na vyhlídky Emitenta a Ručitele pro účetní období odpovídající kalendářnímu roku 2026, s výjimkou níže uvedených.

#### Trendy na trhu komerčních nemovitostí v Praze a Brně

##### Makroekonomické vlivy

Hospodářství České republiky si udržuje vzestupnou tendenci, přičemž dominantním determinantem tohoto růstu i nadále zůstává soukromá spotřeba domácností.

V posledním čtvrtletí roku 2025 vzrostl hrubý domácí produkt meziročně o 2,5 %. Pro rok 2026 se však očekává mírné zpomalení růstu na přibližně 1,9 %, a to zejména kvůli geopolitické nestabilitě a pozvolnějšimu zvyšování spotřeby domácností<sup>5</sup>.

Tahounem růstu HDP (+2,6 % meziročně) je opětovná chuť domácností utrácet (spotřeba domácností vzrostla o 3,4 %). To je pozitivní zpráva pro retailový development a komerční plochy<sup>6</sup>.

Průměrná míra inflace za rok 2025 dosáhla 2,5 %. Česká národní banka v květnu 2025 snížila základní dvoutýdenní repo sazbu na 3,5 % a v průběhu roku 2026 se očekává její postupné další uvolňování, což by mělo podpořit investice i spotřebu.<sup>7</sup> Podle jarní makroekonomické predikce Svazu průmyslu a dopravy se inflace v následujících letech bude odvíjet od délky geopolitického konfliktu v Íránu. V základním scénáři (krátký konflikt) by inflace zůstala na úrovni 2,4 % v roce 2026. V pesimistickém scénáři (konflikt trvajícím pět a více měsíců) by inflace v roce 2027 vzrostla na 4,2 %, a to zejména vlivem vysokých cen ropy a narušení

<sup>5</sup> CBRE. *2026 Czech Republic Real Estate Market Outlook*. Praha: CBRE, 2026, s. 5. Dostupné také z: [Czech Republic Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Czech Republic](#)

<sup>6</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Vývoj ekonomiky České republiky v 1. pololetí 2025*. Praha: ČSÚ, 2025. Dostupné také z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2025>

<sup>7</sup> CBRE. *2026 Czech Republic Real Estate Market Outlook*. Praha: CBRE, 2026, s. 5. Dostupné také z: [Czech Republic Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Czech Republic](#)

dodavatelských řetězců.<sup>8</sup> Česká národní banka ve své květnové makroekonomické prognóze počítá s tím, že cena ropy typu Brent ve Q2 2026 dosáhne průměrné hodnoty 96 USD/bl a zemní plyn pro evropský trh ceny 50 EUR/MWh. Růst cen energií povede k pomalejšímu růstu HDP oproti předchozí prognóze a ke zvýšené inflaci, jež by měla ve Q1 2027 vrcholit těsně nad 3 %. Na základě těchto předpokladů vidí Česká národní banka průměrnou roční inflaci za letošní rok na 2,2 % a za rok 2027 na 2,4 %.<sup>9</sup>

Celková míra nezaměstnanosti se od počátku roku 2025 drží na nízké úrovni pod 3 % (konkrétně ve 2. čtvrtletí činila 2,9 %), což je výrazně méně než průměr Evropské unie, který se pohybuje kolem 5,9 %. Zároveň došlo k meziročnímu nárůstu celkové zaměstnanosti o 1,0 %. Tento nedostatek volných pracovních sil v kombinaci s oživením ekonomiky vytváří silný tlak na růst mezd – průměrná hrubá měsíční mzda ve 2. čtvrtletí meziročně vzrostla nominálně o 7,8 % (na 49 402 Kč), přičemž díky odeznívající inflaci si pracovníci polepšili i reálně, a to o významných 5,3 %<sup>10</sup>. Uvedené údaje dokládá rovněž Zpráva o měnové politice – Jaro 2026 vydaná Českou národní bankou<sup>11</sup>.

Kurz koruny vůči euru ve 4. čtvrtletí 2025 činil v průměru 24,3 CZK/EUR (proti 24,4 CZK/EUR), meziročně tak koruna posílila o 4,0 %. Za celý rok 2025 koruna apreciovala v průměru o 1,7 % na 24,7 CZK/EUR<sup>12</sup>.

### Trendy na trhu rezidenčních nemovitostí

Rezidenční trh je charakterizován postupným zotavováním hypoteční aktivity, ale přetrvávajícími problémy s dostupností vlastnického bydlení.

Ceny bytů v roce 2025 pokračovaly v růstu, přičemž v Praze dosáhla průměrná nabídková cena nového bytu typu 2+kk výše 9,6 milionu Kč, což představuje meziroční nárůst o 8,3 %. Objem poskytnutých hypoték v roce 2025 sice vzrostl na 405 miliard Kč, stále však zůstává pod vrcholem z roku 2021<sup>13</sup>.

Vysoké ceny a úrokové sazby nadále limitují přístup k vlastnictví, což udržuje silnou poptávku po nájemním bydlení.

Tento segment nabývá na významu; v Praze je aktuálně v profesionálně spravovaných schématech provozováno přibližně 2 500 bytů a očekává se, že do roku 2030 by tento fond mohl vzrůst na 10 000 jednotek<sup>14</sup>.

Brněnský rezidenční trh zažil v roce 2025 mimořádný rok, kterému dominoval nejvyšší prodej novostaveb za posledních devět let. Celkem se prodalo 1 405 nových bytů, což doprovázel výrazný dvouciferný růst cen o 11 % na průměrných 145 600 Kč/m<sup>2</sup>. Poptávka se soustředila především na menší dispozice (1+kk a 2+kk), které

---

<sup>8</sup> Svaz průmyslu a dopravy. Dostupné zde: <https://www.spcr.cz/dva-scenare-pro-ceskou-ekonomiku-udrzeni-solidniho-rustu-nebo-vyrazne-zpomaleni-s-vyssi-inflaci>

<sup>9</sup> Česká národní banka. Dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

<sup>10</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Vývoj ekonomiky České republiky v 1. pololetí 2025*. Praha: ČSÚ, 2025. Dostupné také z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2025>

<sup>11</sup> Česká národní banka. Dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-jaro-2026>.

<sup>12</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Makroekonomická predikce České republiky – leden 2026*. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2026, s. 11. Dostupné také z: [Makroekonomická predikce - leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#)

<sup>13</sup> CBRE. *2026 Czech Republic Real Estate Market Outlook*. Praha: CBRE, 2026, s. 23. Dostupné také z: [Czech Republic Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Czech Republic](#)

<sup>14</sup> CBRE. *2026 Czech Republic Real Estate Market Outlook*. Praha: CBRE, 2026, s. 23. Dostupné také z: [Czech Republic Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Czech Republic](#)

tvorily přes 70 % všech realizovaných transakcí. Tento hlad po vlastním bydlení byl podpořen i celorepublikovým oživením hypotečního trhu, který meziročně vzrostl o 41 %.<sup>15</sup>

Vysoké ceny novostaveb a omezená dostupnost vlastnického bydlení však nadále zvyšovaly tlak na segment nájmu. Brno se v roce 2025 stalo skokanem v tempu zdražování mezi krajskými městy, když průměrné měsíční nájemné vzrostlo o téměř 8 % na 399 Kč/m<sup>2</sup>.<sup>16</sup> I když trh začíná reagovat trendem profesionalizace nájemního bydlení (BTR), institucionální projekty jsou v moravské metropoli zatím v rané fázi a na trhu stále chybí větší objem hotových kapacit, které by uspokojily rostoucí poptávku.<sup>17</sup>

### Trendy na trhu komerčních nemovitostí

Pražský kancelářský trh se nachází ve strukturálně napjaté situaci s historicky nejnižší nabídkou nových prostor.

Segment kancelářských nemovitostí by měl zůstat silný, i když nabídka nových projektů zůstává omezená, a to díky nízké míře neobsazenosti a stabilní poptávce nájemců, zejména po prvotřídních a moderních nemovitostech<sup>18</sup>.

V roce 2025 bylo dokončeno a dodáno pouze 26 600 m<sup>2</sup> nových kanceláří, což je nejnižší úroveň od roku 1994. Ačkoli je ve výstavbě 263 000 m<sup>2</sup>, více než 60 % je již předem pronajato nebo obsazeno majiteli, přičemž většina dokončení se očekává až v letech 2027–2028. V důsledku toho bude dostupnost v prvotřídních budovách v průběhu roku 2026 dále klesat<sup>19</sup>. Výhled pro rok 2026 zůstává utlumený s plánovaným dokončením přibližně 30 700 m<sup>2</sup>, z čehož bylo v 3. čtvrtletí 2025 předpronajato 14 %<sup>20</sup>.

Míra neobsazenosti klesla koncem roku 2025 na 5,9 %, což je nejnižší úroveň od počátku roku 2020.<sup>21</sup> U nejkvalitnějších budov (třída AAA) je situace ještě kritičtější s neobsazeností kolem 4,9 %<sup>22</sup>.

Nedostatek volných prostor tlačí na růst nájemného u prémiových budov v centru Prahy, kde sazby dosahují 30 EUR/m<sup>2</sup>/měsíc<sup>23</sup>.

Poptávku táhnou zejména technologické, IT a finanční společnosti. Za nimi následoval farmaceutický a zdravotnický segment. Z hlediska lokality byly nejvyšší objemy nových závazků zaznamenány v Praze 8,

<sup>15</sup> TRIKAYA. *Analýza novostaveb v Brně*: TRIKAYA, 2025. Dostupné také z: [TRIKAYA | Analýza novostaveb v Brně](#)

<sup>16</sup> DELOITTE. *Brno roste v nájmech rychleji než Praha, ceny však letí vzhůru téměř v celém Česku*: Deloitte, 2025.

Dostupné také z: [Rent Index: Říjen 2025 | Deloitte Česká republika](#)

<sup>17</sup> SAVILLS. *Market in Minutes | Rental housing in Prague*: Savills, 2025. Dostupné také z: [Savills | Market in Minutes | Rental Housing in Prague | 2025](#)

<sup>18</sup> CBRE. *2026 Czech Republic Real Estate Market Outlook*. Praha: CBRE, 2026, s. 8. Dostupné také z: [Czech Republic Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Czech Republic](#)

<sup>19</sup> CBRE. *2026 Czech Republic Real Estate Market Outlook*. Praha: CBRE, 2026, s. 11. Dostupné také z: [Czech Republic Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Czech Republic](#)

<sup>20</sup> SAVILLS. *Market in Minutes: Kancelářské prostory v Praze - 3. čtvrtletí 2025*. Praha: Savills Czech Republic, 2025, s. 3. Dostupné také z: [Savills Česká republika | Market in Minutes | Kancelarsky trh v Praze v Q3 2025](#)

<sup>21</sup> CBRE. *2026 Czech Republic Real Estate Market Outlook*. Praha: CBRE, 2026, s. 11. Dostupné také z: [Czech Republic Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Czech Republic](#)

<sup>22</sup> SAVILLS. *Market in Minutes: Kancelářské prostory v Praze - 3. čtvrtletí 2025*. Praha: Savills Czech Republic, 2025, s. 2. Dostupné také z: [Savills Česká republika | Market in Minutes | Kancelarsky trh v Praze v Q3 2025](#)

<sup>23</sup> CBRE. *2026 Czech Republic Real Estate Market Outlook*. Praha: CBRE, 2026, s. 11. Dostupné také z: [Czech Republic Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Czech Republic](#)

Praxe 7 a Praxe 5. Významnou část aktivity (přes 45 %) tvoří renegociace stávajících smluv kvůli omezeným možnostem stěhování<sup>24</sup>.

Brněnský kancelářský trh uzavřel rok 2025 s celkovou plochou 715 700 m<sup>2</sup> moderních prostor, přičemž dynamiku roku podtrhlo dokončení technologického centra Cerit III. Přestože trh vykazuje stabilitu v nájemném, které se u nejlepších budov (prime rent) ustálilo na hranici 17–18 €/m<sup>2</sup>, míra neobsazenosti meziročně vzrostla o 2,7procentního bodu na 14,4 %. Hlavními tahouny poptávky zůstávají technologické a IT společnosti, následované sektory výroby a farmacie, které potvrzují profil Brna jako inovačního uzlu.<sup>25</sup>

Výhled pro nadcházející období je ve znamení čilé stavební aktivity. Ve výstavbě zůstává přes 92 000 m<sup>2</sup> nových ploch rozdělených do devíti projektů, což je v poměru k celkové velikosti brněnského trhu velmi významný objem. Jen pro rok 2026 je naplánováno dokončení zhruba 52 000 m<sup>2</sup>, což naznačuje, že nabídka moderních kanceláří bude i nadále předstihovat aktuální poptávku, a pomůže tak stabilizovat výši nájemného i v dalších letech.<sup>26</sup>

### Trendy na trhu developmentu

Development napříč sektory čelí omezenému přísunu nových projektů, což vytváří stabilitu pro stávající pronajímatele, ale komplikuje expanzi nájemcům.

Stavebnictví je aktuálně „skokanem“ ekonomiky. Meziročně vzrostla jeho hrubá přidaná hodnota o 6,2 %, což je nejvýraznější nárůst ze všech sektorů<sup>27</sup>.

Investiční aktivita, která byla v roce 2024 v útlumu, vykazuje v roce 2025 postupné oživení<sup>28</sup>. Podle sektorového členění jsou aktuálním tahounem především vládní investice, podpořené financemi z fondů Evropské unie<sup>29</sup>. V oblasti věcného členění investic hrají klíčovou roli „ostatní budovy a stavby“, což značí pozitivní impuls pro komerční a infrastrukturní development. Investice do obydlí se po předchozích propadech začínají stabilizovat, ačkoliv rezidenční výstavba stále čelí výzvam v podobě vysokých nákladů na vlastnické bydlení a nájemné. Pro rok 2026 se předpokládá oživení investic také v soukromém firemním sektoru.<sup>30</sup>

Investicím dominuje domácí český kapitál, který v roce 2025 tvořil 87 % celkového objemu transakcí. Kvůli nedostatku nových budov se investoři stále více zaměřují na modernizaci a repositioning starších aktiv, aby splnili přísnější ESG standardy<sup>31</sup>.

<sup>24</sup> SAVILLS. *Market in Minutes: Kancelářské prostory v Praze - 3. čtvrtletí 2025*. Praha: Savills Czech Republic, 2025, s. 3. Dostupné také z: [Savills Česká republika | Market in Minutes | Kancelarsky trh v Praze v Q3 2025](#)

<sup>25</sup> RRF. *H1 2025: Regional Research Forum Presents H1 2025 Brno and Ostrava Office Market Data: 2025*. Dostupné také z: [H1 2025: Regional Research Forum Presents H1 2025 Brno and Ostrava Office Market Data – Regional Research Forum](#)

<sup>26</sup> RRF. *H1 2025: Regional Research Forum Presents H1 2025 Brno and Ostrava Office Market Data: 2025*. Dostupné také z: [H1 2025: Regional Research Forum Presents H1 2025 Brno and Ostrava Office Market Data – Regional Research Forum](#)

<sup>27</sup> ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Vývoj ekonomiky České republiky v 1. pololetí 2025*. Praha: ČSÚ, 2025. Dostupné také z: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-2-ctvrtleti-2025>

<sup>28</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Makroekonomická predikce České republiky – leden 2026*. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2026, s. 23 Graf 3.1.6 a 3.1.7. Dostupné také z: [Makroekonomická predikce - leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#)

<sup>29</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Makroekonomická predikce České republiky – leden 2026*. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2026, s. 23 Graf 3.1.8. Dostupné také z: [Makroekonomická predikce - leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#)

<sup>30</sup> MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Makroekonomická predikce České republiky – leden 2026*. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2026, s. 23. Dostupné také z: [Makroekonomická predikce - leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#)

<sup>31</sup> CBRE. *2026 Czech Republic Real Estate Market Outlook*. Praha: CBRE, 2026, s. 3. Dostupné také z: [Czech Republic Real Estate Market Outlook 2026 | CBRE Czech Republic](#)

Brno prochází transformací směrem k rozsáhlým city-making projektům, které oživují nevyužitá brownfieldy a mění je v moderní čtvrti s mixem funkcí. Vlajkovou lodí je Nová Zbrojovka, která v jižní části plánuje kombinaci 600 bytů (prodej i nájem) a 50 000 m<sup>2</sup> komerčních ploch, nebo projekt Dornych, jenž vedle kanceláří nabídne 190 nájemních jednotek. Tato urbanizace se soustředí i do oblasti Trnité a Jižního centra, kde město počítá s výstavbou téměř dvou desítek domů pro bydlení i služby, což vytváří zcela nové urbanistické jádro metropole.

Zásadním impulsem pro tento rozvoj je plánovaná modernizace železničního uzlu a výstavba nového hlavního nádraží (2028–2035), která dramaticky zvyšuje atraktivitu okolních pozemků. Navzdory velkému potenciálu však developři narážejí na administrativní bariéry; příkladem je právě Nová Zbrojovka, která pro svá povolení v roce 2025 musela získat přibližně 400 úředních razítek. Právě rychlost schvalovacích procesů tak zůstává hlavním faktorem, který určí, jak rychle se ambiciózní vize nové tváře Brna stanou realitou.

## SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy („**Dluhopisy**“) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu („**Dluhopisový program**“) společností **3M FUND MSI SICAV a.s.**, IČO: 107 20 855, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26213 („**Emitent**“) se řídí zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“), těmito společnými emisními podmínkami („**Společné emisní podmínky**“) a konečnými emisními podmínkami, jak je popsáno níže. Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2.500.000.000 Kč (nebo ekvivalent této částky v jakékoli jiné měně) („**Objem programu**“) Doba trvání Dluhopisového programu je stanovena na 10 let.

Společné emisní podmínky budou shodným základem pro všechny Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu a jsou obsaženy v Základním prospektu (definovaného níže). Pro každou konkrétní Emisi budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušnými konečnými podmínkami, které budou obsahově odpovídat požadavkům stanoveným Zákonem o dluhopisech na doplněk Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech a budou vypracovány v souladu s článkem 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu („**Konečné podmínky**“). Emisní podmínky určité Emise („**Emisní podmínky**“) budou tak tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a Konečnými podmínkami.

Některá ustanovení Společných emisních podmínek mohou být Konečnými podmínkami pro určitou Emisi blíže specifikována, nahrazena či vyloučena v rozsahu předjímaném vzorovými Konečnými podmínkami v tomto Základním prospektu.

V souvislosti s Dluhopisovým programem vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 6. 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, a nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. 3. 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Nařízení o prospektu**“), základní prospekt Dluhopisů („**Základní prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Společné emisní podmínky. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j.: 2026/072880/CNB/650, sp. zn.: S-Sp-2026/00264/CNB/653 ze dne 20. 5. 2026, které nabylo právní moci dne 21. 5. 2026, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Společné emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Základního prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.3mfund.cz](http://www.3mfund.cz) („**Internetové stránky Emitenta**“) a dále také k nahlédnutí v Určené provozovně (jak je definována v článku 12.1 (*Administrátor*)) v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

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 a přijetí k obchodování na regulovaném trhu. 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 schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu; nevykonává však zvláštní dohled nad Emisí ani Emitentem.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů (respektive Diskontované hodnoty) bude zajišťovat J&T BANKA („**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a

Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován v článku 9.4) v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem („**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Určené provozovně v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Činnosti kotečního agenta („**Koteční agent**“) spočívající v uvedení Emise na Regulovaný trh BCPP (jak je definován v článku 17 (*Definice*)) bude pro případ přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP zajišťovat J&T BANKA.

Nestanoví-li Emisní podmínky jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 17 (*Definice*). Odkaz na ustanovení zákona či jiného právního předpisu znamená v Emisních podmínkách odkaz na ustanovení v aktuálním znění příslušného zákona či jiného právního předpisu. Odkazem na článek se rozumí odkaz na článek těchto Společných emisních podmínek.

## **1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ**

### **1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise**

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou vydávány jako zaknihované cenné papíry podle Zákona o dluhopisech.

Dluhopisy budou denominovány v českých korunách.

Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu, celková předpokládaná jmenovitá hodnota a předpokládaný počet Dluhopisů příslušné Emise budou uvedeny v Konečných podmínkách. Konečné podmínky budou dále obsahovat ISIN, název Emise, měnu Emise a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, ale i další specifikaci Emise.

### **1.2 Oddělení práva na úrokový výnos, předkupní a výměnná práva**

Oddělení práva na úrokový výnos z Dluhopisů, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

### **1.3 Vlastníci dluhopisů**

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován, je vlastníkem Dluhopisů („**Vlastník dluhopisů**“). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejdéle 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů (v souladu s definicí Oprávněné osoby podle článku 9.4) za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Společnými emisními podmínkami.

Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

## 1.4 Převoditelnost Dluhopisů, převod Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

## 1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009, o ratingových agenturách, v platném znění, ani žádnou jinou společností. Informace o případném samostatném finančním hodnocení příslušné Emise bude uvedena v Konečných podmínkách.

## 1.6 Usnesení, povolení a schválení

Dluhopisy jsou vydány na základě rozhodnutí jediného člena správní rady Emitenta ze dne 19. 5. 2026, kterým byl schválen Dluhopisový program a tyto Společné emisní podmínky. Emitent prohlašuje, že pro vydání Dluhopisů se nevyžadují žádná další usnesení, povolení nebo schválení.

## 2. DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPIŠŮ

### 2.1 Datum emise, lhůta pro upisování, dodatečná lhůta pro upisování

Datum emise každé Emise („Datum emise“) a lhůta pro upisování Emise („Emisní lhůta“), budou uvedeny v Konečných podmínkách. Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) průběžně kdykoliv po Datu emise v průběhu Emisní lhůty.

Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise než předpokládané celkové jmenovité hodnotě, pokud se nepodaří předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise upsat, a/nebo (ii) se souhlasem Manažera, ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, pokud Konečné podmínky toto právo Emitenta nevyloučí. Celkový objem Emisí podle tohoto Dluhopisového programu nesmí překročit Objem programu.

Se souhlasem Manažera může Emitent též stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování určité Emise poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané Emise („Dodatečná emisní lhůta“). Dodatečná emisní lhůta skončí vždy nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané Emise. Emitent může vydat Dluhopisy v průběhu Dodatečné emisní lhůty i postupně (v tranších).

Rozhodne-li Emitent v souladu s odstavci výše o vydání Dluhopisů ve jiné celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, nebo stanoví-li Dodatečnou emisní lhůtu, oznámí to Vlastníkům dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co tak rozhodne, nejpozději po uplynutí Emisní lhůty, a to způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*).

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*) celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, a to bez zbytečného odkladu po jejich vydání nebo po uplynutí Lhůty pro upisování nebo Dodatečné lhůty pro upisování, bylo-li o jejím stanovení rozhodnuto.

## 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů („**Emisní kurz**“) vydaných k Datu emise bude stanoven v Konečných podmínkách. Emisní kurz jakýchkoliv Dluhopisů vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. Dojde-li k podstatné změně tržních podmínek, která by mohla podstatně ovlivnit hodnotu a prodejnost Dluhopisů, bude Emisní kurz stanoven na základě vzájemné dohody mezi Emitentem a Manažerem. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob veřejně nabízejících Dluhopisy ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů* záložka „3M FUND MSI“.

## 2.3 Způsob a místo úpisu

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera formou veřejné nabídky ve smyslu článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice. Podrobnější informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů v rámci dílčích Emisí jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu označené jako „*Podmínky veřejné nabídky, přijetí k obchodování a způsob obchodování*“.

## 3. STATUS

### 3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*)), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta s výjimkou těch dluhů, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně. Ekonomická pozice Dluhopisů je nepřímou ovlivněna existencí seniorního financování na úrovni projektových společností.

### 3.2 Agent pro zajištění

Agent pro zajištění vykonává práva věřitele a zástavního věřitele nebo příjemce jiného zajištění, včetně práv plynoucích nebo souvisejících se Zajišťovací dokumentací (jak je tento pojem definován níže v článku 3.3), vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů, a to i v případě insolvenčního řízení, výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se Emitenta, Ručitele nebo Zástavce. Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven Smlouvou s agentem pro zajištění.

Dle smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění a Emitentem („**Smlouva s agentem pro zajištění**“) je Agent pro zajištění:

- (a) povinen, především:

- (i) vykonávat veškeré činnosti Agentu pro zajištění v souladu s Emisními podmínkami a pokyny Schůze;
  - (ii) na základě rozhodnutí Schůze a v souladu s takovým rozhodnutím uplatňovat jakožto zástavní věřitel práva ze Zajišťovací dokumentace; a
  - (iii) bez odkladu informovat Vlastníky dluhopisů uveřejněním na internetové stránce Agentu pro zajištění [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka „3M FUND MSI“, o postupu při výkonu práv ze Zajišťovací dokumentace a o obsahu každého, dle jeho výhradního názoru, významného oznámení nebo dokladu, který jako Agent pro zajištění vyhotoví nebo či obdrží od Emitenta, Ručitele, Zástavce nebo jiné osoby v souvislosti se Zajišťovací dokumentací; a
- (b) oprávněn především:
- (i) jako zástavní věřitel ze Zajišťovací dokumentace svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonávat veškerá práva, pravomoci, oprávnění a rozhodovací práva s nimi související; a
  - (ii) posuzovat plnění příslušných ustanovení Emisních podmínek ze strany Emitenta, zejména stanoví-li Emisní podmínky, že určitá povinnost má být splněna způsobem uspokojivým pro Agentu pro zajištění.

Agent pro zajištění je dle Smlouvy s agentem pro zajištění také oprávněn po předcházejícím písemném odsouhlasení Emitentem při výkonu své funkce využívat na náklady Emitenta služeb odborných poradců a znalců. Za výkon funkce Agentu pro zajištění náleží Agentovi pro zajištění smluvní odměna a nárok na náhradu nákladů spojených s výkonem této funkce v Emitentem předem odsouhlasené výši. Plnění získané ze Zajištění náleží Vlastníkům dluhopisů (poměrně podle počtu jimi vlastněných Dluhopisů) a Agentovi pro zajištění tak, jak je upraveno v těchto Emisních podmínkách, přičemž v souladu s ustanovením § 20 odst. 2 Zákona o dluhopisech se toto plnění považuje za majetek zákazníka podle ZPKT. Při výkonu práv ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Smlouvy s agentem pro zajištění, Emisních podmínek a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech souvisejících se Zajištěním se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Prodlení Agentu pro zajištění s výkonem nebo uplatňováním práv nebo plněním povinností po dobu delší než 30 Pracovních dnů zakládá důvod, pro který může dojít k ukončení funkce Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění a Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 13.1(b) Emisních podmínek.

Kopie Zajišťovací dokumentace budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů a potenciálním investorům do Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 12.1(a) Emisních podmínek), přičemž smlouva s Agentem pro zajištění bude dostupná na Internetových stránkách Emitenta v sekci *Pro investory*.

Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Agentu pro zajištění jako agenta pro zajištění podle ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů dále souhlasí, aby Agent pro zajištění svým jménem a ve prospěch Vlastníků dluhopisů vykonával všechna práva věřitele, zástavního věřitele nebo jiného příjemce zajištění, která vyplývají ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění a Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů.

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek, ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Smlouva s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace obsahují, resp. budou obsahovat bližší úpravu týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

### 3.3 Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním

Emitent je povinen zajistit, že dluhy Emitenta ze všech Dluhopisů budou u každé Emise za podmínek podle článku 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění a zajistit zánik stávajícího zajištění*) zajištěny Zajištěním (jak je definováno níže) zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění na základě příslušných smluv o zřízení zástavního práva nebo o zřízení jiného zajištění uzavřených mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a příslušným zástavcem nebo poskytovatelem jiného zajištění („**Zástavce**“):

- (a) zástavním právem druhého pořadí, dokud nedojde ke splacení emise Emitenta ISIN: CZ0003533069, poté zástavním právem prvního pořadí ke 100 % zakladatelských akcií Emitenta a („**Akcie Emitenta**“; uvedené zástavní právo dále „**Zástavní právo k Akciím Emitenta**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Lubomírem Malíkem, dat. nar. 27. 5. 1954, Vladimírem Meisterem, dat. nar. 25. 12. 1961, Petrem Malíkem, dat. nar. 4. 9. 1980 („**Akcionáři**“) a Agentem pro zajištění;
- (b) zástavním právem prvního pořadí ke 100 % investičních akcií Emitenta třídy Z („**Akcie Z**“; uvedené zástavní právo dále „**Zástavní právo k Akciím Z**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Akcionáři a Agentem pro zajištění;
- (c) finanční zárukou dle § 2029 Občanského zákoníku („**Finanční záruka**“) společnosti **MSI Capital s.r.o.**, IČO: 089 32 760, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 327758 („**Ručitel**“) ve prospěch Agentu pro zajištění ve znění, které bude odpovídat vzoru finanční záruky připojenému k těmto Společným emisním podmínkám jako součást Základního prospektu;
- (d) zástavním právem prvního pořadí k 10% podílu v Ručiteli („**Podíl v Ručiteli 1**“; uvedené zástavní právo dále „**Zástavní právo k Podílu 1**“) a zástavním právem druhého pořadí, dokud nedojde ke splacení emise ISIN: CZ0003553505 a emise ISIN: CZ0003560765 , poté zástavním právem prvního pořadí k 90% podílu v Ručiteli („**Podíl v Ručiteli 2**“; uvedené zástavní právo dále „**Zástavní právo k Podílu 2**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi MS-INVEST a.s. (IČO: 255 44 756), MSI Partners s.r.o. (IČO: 088 86 202) a Agentem pro zajištění; a
- (e) případně zástavním právem prvního pořadí k vázanému účtu vedeném u J&T BANKY, bude-li otevřen podle článku 4.7 (*Omezení výplat (platby společníkům a odkupy investičních akcií)*), na který budou ve specifických případech skládány prostředky na vypořádání odkupů investičních akcií Emitenta („**Zástavní právo k účtu**“) na základě zástavní smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro zajištění,

(zástavní smlouvy a smlouvy o zřízení jiného zajištění uvedené výše dále společně jako „**Zajišťovací dokumentace**“, zástavní práva a jiné zajištění uvedené v tomto článku 3.3 dále též jako „**Zajištění**“ a majetek, který je definován výše a je předmětem Zajištění, dále též jako „**Předmět zajištění**“). Součástí Zajišťovací dokumentace nejsou případná zvláštní ujednání mezi smluvními stranami Zajišťovací dokumentace týkající se odměny. Emitent zajistí, že budou splněny veškeré požadavky stanovené právními předpisy pro poskytnutí Zajištění.

Zajištění bude účinné i po jakékoliv změně Emisních podmínek a bude zajišťovat dluhy z Dluhopisů podle takto změněných Emisních podmínek. Pokud Zajištění poskytne jiná osoba než Emitent, zavazuje se Emitent zajistit, aby taková osoba souhlasila s příslušnou změnou Emisních podmínek.

Emitent je povinen uzavřít (a zajistí, že každý příslušný Zástavce uzavře) Zajišťovací dokumentaci tak, aby příslušné Zajištění vzniklo ve lhůtách uvedených v článku 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění a zajistit zánik stávajícího zajištění*).

Emitent bude (a zajistí, že každý příslušný Zástavce bude) Zajištění řádně udržovat v plném rozsahu v souladu s příslušnou Zajišťovací dokumentací až do okamžiku úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebo jiných zajištěných dluhů podle Zajišťovací dokumentace.

Pokud nedojde ke vzniku Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění a zajistit zánik stávajícího zajištění*) nebo dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Společnými emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 5 Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a poté svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 13.1 (*Působnost a svolání schůze*)), na které takovou skutečnost odůvodní. Schůze následně rozhodne o dalším postupu, včetně případného prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění, stanovení lhůty ke zřízení a vzniku jiného zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele, nebo stanovení předčasné splatnosti Dluhopisů, ledaže do dne konání Schůze došlo k vzniku Zajištění.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v článku 13.1 (*Působnost a svolání schůze*), ledaže Schůze zároveň rozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení či vzniku Zajištění.

### **3.4 Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění**

Agent pro zajištění je povinen jednat s odbornou péčí, zejména je povinen jednat kvalifikovaně, čestně, spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů, a je v souladu s § 20a odst. 1 Zákona o dluhopisech vázán pokyny, které mu udělila Schůze. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažené v Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a ustanovení § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. V souladu s ustanovením § 20a odst. 8 Zákona o dluhopisech se ustanovení Občanského zákoníku o správě cizího majetku na činnost Agentu pro zajištění neuplatní. Agent pro zajištění není povinen přezkoumávat správnost jakýchkoliv podkladů nebo jakékoliv výpočty provedené Emitentem nebo Administrátorem podle Emisních podmínek.

V případě, že jsou dány důvody, pro které může dojít k ukončení činnosti Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění nebo jiné důvody podle § 21 odst.1 písm. (c) Zákona o dluhopisech (tedy požadavku na změny v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise), je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 13.1 (*Působnost a svolání schůze*), na které bude rozhodnuto o jmenování nového agenta pro zajištění („**Nový agent pro zajištění**“). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění v souladu s článkem 13.1(c) (*Působnost a svolání schůze*). Pokud není Schůze svolána ani Emitentem ani Agentem pro zajištění, je Schůzi oprávněn svolat každý Vlastník dluhopisů v souladu s článkem 13.1(d) (*Působnost a svolání schůze*).

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek a Smlouvy s agentem pro zajištění na základě § 20 odst. 6 Zákona o dluhopisech automaticky přejdou na Nového agenta pro zajištění, a to s účinností ke dni, ve kterém bylo přijato rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění, ledaže bude v rozhodnutí Schůze stanoveno pozdější datum. Podmínky pro změnu a postup při změně v osobě Agentu pro zajištění je blíže upraven ve Smlouvě s agentem pro zajištění.

Podle Smlouvy s agentem pro zajištění platí, že Agent může smlouvu písemně vypovědět s jednoměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začne běžet 1. (první) den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena Emitentovi. Výpověď však nenabude účinnosti, dokud nebude jmenován Nový agent pro zajištění.

Dále podle Smlouvy s Agentem pro zajištění platí, že v případě, že (a) Česká národní banka uvalila na Agentu pro zajištění nucenou správu nebo mu odňala licenci působit jako banka nebo přijala jiné opatření s obdobným účinkem nebo opatření podle zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákona č. 374/2015 Sb., o ozdravných postupech a řešení krize na finančním trhu, ve znění pozdějších předpisů, které může mít vliv na plnění funkcí Agentu pro zajištění a povinností; nebo, (b) Agent pro zajištění rozhodl o svém zrušení nebo tak učinil soud; nebo (c) byl podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh na Agentu pro zajištění; (d) Agent pro zajištění je v prodlení s plněním svých podstatných povinností podle Smlouvy s agentem pro zajištění a nezjedná nápravu ani ve lhůtě 30 Pracovních dnů ode dne doručení výzvy Emitenta a Vlastníci dluhopisů mohou v souvislosti s tímto prodlením utrpět škodu; (e) Agent pro zajištění vypoví Smlouvu s Agentem pro zajištění nebo tuto Smlouvu jinak ukončí; (f) Vlastníci dluhopisů držící kumulativně alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané Emise požadují výměnu Agentu pro zajištění, je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 13.1 (*Působnost a svolání schůze*). V případě, že Emitent Schůzi nesvolá, je tuto Schůzi povinen bez zbytečného odkladu a na náklady Emitenta svolat Agent pro zajištění. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že situace popsané v bodech (a) až (e) výše představují důvody pro ukončení výkonu funkce Agentu pro zajištění podle ustanovení § 21 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.

Podle Smlouvy s Agentem pro zajištění jsou Emitent a Agent pro zajištění zavázáni poskytnout Novému agentovi pro zajištění veškeré nezbytné dokumenty a informace a poskytnout mu takovou pomoc a spolupráci, kterou Nový agent pro zajištění důvodně požaduje za účelem dosažení a výkonu svého postavení, včetně součinnosti se všemi změnami ve veřejných seznamech a veřejných rejstřících, které musí být provedeny. Agent pro zajištění je povinen předat Novému agentovi pro zajištění všechny dokumenty a informace, které získal v souvislosti s výkonem své funkce podle Smlouvy s agentem pro zajištění a které jsou nezbytné pro výkon této funkce ve vztahu k výkonu a vymáhání práv a dodržování povinností týkajících se Zajištění na základě Zajišťovací dokumentace, Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zákona o dluhopisech a dalších příslušných zákonů do 5 Pracovních dnů po ukončení jeho funkce.

K přechodu práv a povinností na Nového agenta pro zajištění však nedojde dříve, než Nový agent pro zajištění udělí souhlas se svým jmenováním do funkce agenta pro zajištění ve vztahu k Dluhopisům, přičemž platí, že na Nového agenta pro zajištění nepřejdou povinnosti Agentu pro zajištění vzniklé porušením jeho povinností jako agenta pro zajištění či jakékoli dluhy související s výkonem funkce Agentu pro zajištění, které vznikly nebo mají původ v době před účinností jmenování Nového agenta pro zajištění.

Agent pro zajištění neodpovídá Vlastníkům dluhopisů za (i) neplatnost, neúčinnost či nevymahatelnost Zajištění, (ii) obsah jakékoliv Zajišťovací dokumentace a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zástavních práv, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze nebo Zástavními smlouvami, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajištěním, pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze, s Emisními podmínkami nebo Zajišťovací dokumentací, ani za (v) jakoukoli újmu způsobenou Emitentovi nebo Vlastníkům dluhopisů při plnění jeho povinností jako Agentu pro zajištění, s výjimkou újmy způsobené úmyslně či z hrubé nedbalosti Agentem pro zajištění. Povinnost Agentu pro zajištění k náhradě škody je však v rozsahu, jaký umožňují právní předpisy, omezena tak, že (i) škoda nebude zahrnovat ušlý zisk a (ii) výše nahrazované škody Agentem pro zajištění nepřesáhne výši jeho odměny obdržené podle Smlouvy s agentem pro zajištění, respektive vedlejšího ujednání k ní.

Nestanoví-li tyto Emisní podmínky výslovně jinak, není Agent pro zajištění povinen zjišťovat či ověřovat, zda nastal jakýkoliv Případ porušení nebo jiné porušení povinností podle Emisních podmínek.

Rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*).

### 3.5 Jednání Agentu pro zajištění

- (a) Agent pro zajištění:
  - (i) je povinen, s výhradou odstavce (d) níže, vykonat jakékoli právo či zdržet se výkonu jakéhokoli práva, které mu náleží jako Agentovi pro zajištění, v souladu s jakýmkoli pokynem schváleným Schůzí prostou většinou („**Pokyn schůze**“); a
  - (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo nečinnost), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze.
- (b) Agent pro zajištění je oprávněn žádat:
  - (i) svolání Schůze k udělení Pokynu schůze nebo upřesnění rozhodnutí předchozích Pokynů schůze; nebo
  - (ii) jsou-li splněny zákonné podmínky pro rozhodnutí záležitostí, které nebyly zařazeny na navrhovaný program Schůze, o udělení Pokynu schůze nebo upřesnění Pokynu schůze přímo v rámci konání Schůze,

pokud jde o to, zda a jakým způsobem by měl vykonat jakékoli právo nebo se zdržet jeho výkonu a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění. Tím není dotčeno právo, nikoli povinnost, Agentu pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo zdržet se výkonu jakéhokoli práva v případě, že by prodlení podle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.
- (c) Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.
- (d) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s nimi souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:
  - (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva ačkoliv požádal o svolání Schůze a tato buď neproběhla nebo nedala pokyn; nebo
  - (ii) je dle názoru Agentu pro zajištění Pokyn schůze v rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.
- (e) Agent pro zajištění může požadovat, aby mu v souvislosti s Pokynem schůze bylo poskytnuto dostatečné zajištění nebo slíbeno odškodnění ze strany Vlastníků dluhopisů (jež bylo schváleno Schůzí) pro případ vzniku jakéhokoli majetkové či nemajetkové újmy.

- (f) Aniž jsou dotčena další ustanovení tohoto článku 3.5, při absenci Pokynů schůze může Agent pro zajištění jednat (nebo se zdržet jednání), jak považuje podle svého uvážení za vhodné, avšak vždy v nejlepším zájmu Vlastníků dluhopisů.

### 3.6 Akcelerace

Dojde-li k Případu porušení dle písmen (a), (f), (g) nebo (j) článku 11.1 (*Případy porušení*) a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může, pokud je to podle názoru Agentu pro zajištění bezodkladně nutné pro ochranu práv a oprávněných zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodnout o tom, že všechny nesplacené dluhy z Dluhopisů se stávají splatnými („**Akcelerace**“) nebo může svolat Schůzi k udělení Pokynu schůze k Akceleraci. Agent pro zajištění však o Akceleraci musí rozhodnout vždy, rozhodne-li tak Schůze Prostou většinou (přičemž základem pro takové rozhodnutí Schůze může být jakýkoliv Případ porušení). Rozhodnutí o Akceleraci bude uvádět v důsledku jakého nastalého a pokračujícího Případu porušení jej Agent pro zajištění přijal a bude účinným jeho doručením Emitentovi a uveřejněním na internetové stránce Agentu pro zajištění [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) (v sekci „Důležité informace“, odkaz „Emise cenných papírů“, záložka „3M FUND MSI“).

Dojde-li k Akceleraci, stávají se všechny částky dlužné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatnými (nestaly-li se splatnými již dříve) k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po kalendářním měsíci, v jehož průběhu Agent pro zajištění rozhodl o Akceleraci („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“) a tuto skutečnost oznámil Emitentovi a Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*). V souladu s článkem 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*) může Schůze současně s rozhodnutím o Akceleraci spojit i Rozhodnutí o výkonu (jak je tento pojem definován v článku 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*)), přičemž v takovém případě rozhodnutí o Akceleraci musí být vždy v rámci jednoho jednání Schůze přijato před Rozhodnutím o výkonu.

### 3.7 Výkon Zajištění a další rozhodnutí

V souladu s ustanovením § 20a odst. 7 Zákona o dluhopisech nebudou Vlastníkům dluhopisů náležet žádná přímá práva vyplývající ze Zajišťovací dokumentace a nebudou moci vykonat žádné právo ze Zajišťovací dokumentace nebo udělit souhlas nebo se vzdát práva vyplývajícího z nich. Tato práva vykonává Agent pro zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agentu pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajišťovací dokumentaci.

Dojde-li k Akceleraci nebo bude-li Emitent v prodlení s úhradou jmenovité hodnoty Dluhopisů po Dni konečné splatnosti, a tato povinnost zůstane neuhrazená déle než 10 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednajíc v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajišťovací dokumentace v souladu s jejich podmínkami.

Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění nebo uplatnění jakýchkoliv práv ze Zajišťovací dokumentace za účelem úhrady dluhů Emitenta z Dluhopisů, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 13.1 (*Působnost a svolání schůze*). Schůze rozhodne, zda má Agent pro zajištění započít s výkonem Zajištění nebo uskutečnit jiné kroky ve vztahu k Zajištění („**Rozhodnutí o výkonu**“).

Rozhodnutí o výkonu musí být schváleno prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi a musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí o výkonu je závazné pro Agentu pro zajištění a všechny Vlastníky dluhopisů. Schůze může spojit Rozhodnutí o výkonu s rozhodnutím o Akceleraci.

Agent pro zajištění začne postupovat v souladu s Rozhodnutím o výkonu bez zbytečného odkladu poté, co Rozhodnutí o výkonu bylo uveřejněno podle článku 13.6 (*Zápis z jednání*), nebylo-li mu doručeno již dříve. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o stavu výkonu Zajištění uveřejněním na svých internetových stránkách nebo na Internetových stránkách Emitenta způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*). Dokumenty týkající se výkonu Zajištění budou k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Pracovní dny od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně.

### 3.8 Použití výtěžku ze Zajištění

Agent pro zajištění použije jakýkoli výtěžek ze Zajištění, který obdrží („**Výtěžek**“), až do jeho vyčerpání, v následujícím kaskádovém pořadí (příčemž každá následující položka se hradí až po úplném uspokojení položky předchozí):

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu práv ze Zajišťovací dokumentace, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak; poté
- (b) za druhé, na úhradu odměny Agentu pro zajištění, a to až do výše 3 % (tři procenta) z Výtěžku; poté
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění či zálohy na náklady vymáhání zaplacené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů; poté
- (d) za čtvrté, na úhradu splatného, avšak neuhrazeného výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů a poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny (příp. diskontované hodnoty); a následně
- (e) za páté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Poskytovateli zajištění, nestanoví-li Zajišťovací dokumentace jinak.

Úhradu jistiny a úroku z Dluhopisů dle odstavce výše uhradí Agent pro zajištění prostřednictvím Administrátora, je-li osobou odlišnou od Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění informuje Vlastníky dluhopisů o obdržení Výtěžku a jeho výši a o rozdělení Výtěžku mezi Vlastníky dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15 (*Oznámení*). V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení Výtěžku upravena v souladu se zákonnými podmínkami.

Pro účely písm. (c) až (d) se „poměrnou výší“ rozumí částka připadající z Výtěžku na jeden Dluhopis určená jako zbývající část Výtěžku dělená počtem vydaných a nesplacených Dluhopisů. Každému Vlastníkovi dluhopisů tak bude náležet tato částka násobená počtem jimi vlastněných Dluhopisů.

## 4. POVINNOSTI EMITENTA

### 4.1 Povinnost nezřídít zajištění

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent ani jiný Člen skupiny nezřídí ani neumožní zřízení žádného zástavního práva, zajišťovacího převodu práva, zadržovacího práva nebo jakéhokoli obdobného zajišťovacího institutu podle jakéhokoliv právního řádu, které bude zajišťovat dluh jiné osoby než je Člen skupiny („**Další Zajištění**“), ledaže nejpozději se zřízením takového Dalšího Zajištění zajistí, aby (i) Další Zajištění bylo zřízeno až jako druhé v pořadí za dluhy z Dluhopisů nebo aby (ii) byly dluhy z Dluhopisů rovnocenně dozajištěny (tj. nad rámec Zajištění) nebo dozajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze.

Výše uvedená omezení se netýkají:

- (a) Dalšího Zajištění, které vznikne v souvislosti s Dispozicí s majetkem, pokud bude taková Dispozice s majetkem učiněna v souladu s článkem 4.5 (*Zákaz dispozic*);
- (b) Dalšího Zajištění vázajícího nebo vznikajícího na majetku Člen skupiny v souvislosti s povinnostmi Emitenta vzniklými za účelem (i částečného) splacení všech dluhů z Dluhopisů (a to i v případě předčasného splacení v souladu s těmito Společnými emisními podmínkami); nebo
- (c) Dalšího Zajištění vznikajícího ze zákona nebo na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, jinak než v důsledku porušení povinností Emitenta nebo třetí osoby, pokud Člen skupiny v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy,

pokud v době zřízení Dalšího Zajištění nebo těsně předtím neexistuje Případ porušení a Případ porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení Dalšího Zajištění.

Pro vyloučení všech pochybností, za Další Zajištění se nepovažují věcná břemena a obdobná práva třetích osob k majetku Člena skupiny, která neslouží k zajištění dluhů těchto osob.

## 4.2 Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě

### *Povinnost udržovat*

Emitent se zavazuje, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě nikdy nepřekročí 70 %.

Testování bude probíhat jednou ročně (vždy k 31. 12.), a to nejpozději do 30. 6. následujícího roku, a to na základě:

- (a) účetních výkazů Člena skupiny k 31.12.;
- (b) všech relevantních Ocenění k datu testování; a
- (c) potvrzení o plnění poskytnutých podle článku 4.11(a).

První testování proběhne k 31. 12. 2026.

### *Náprava*

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o nesplnění Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě, nejpozději však do 5 Pracovních dní, oznámit tuto skutečnost Administrátorovi, Agentovi pro zajištění a Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 15 (*Oznámení*). Do 40 kalendářních dnů poté, co Emitent tuto skutečnost řádně oznámil podle předchozí věty, může Emitent provést nebo zajistit nápravu Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě získáním dodatečného financování, a to (i) navýšením základního kapitálu Emitenta nebo Ručitele, (ii) poskytnutím příplatku mimo základní kapitál Emitenta nebo Ručitele, (iii) přijetím zápůjčky či úvěru, jsou-li dluhy z nich podřízené dluhům z Dluhopisů způsobem vyžadovaným v článku 4.9 (*Podřízenost*) („**Náprava**“).

Emitent je povinen za účelem potvrzení skutečnosti, že došlo k Nápravě, uveřejnit způsobem podle článku 15 (*Oznámení*) doklady prokazující Nápravu ověřené auditorem. Emitent v potvrzení zohlední Nápravu při výpočtu Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě tak, že získané peněžní prostředky odečte od příslušných účetních

údajů (tj. budou odečteny od Celkové upravené zadluženosti Skupiny Emitenta). Případ porušení nenastane, pokud Emitent provede Nápravu ve lhůtách podle tohoto článku.

Peněžní prostředky získané v rámci Nápravy nemohou být nijak vázány a jejich možnost využití nemůže být ani jinak omezena.

#### **4.3 Zadluženost**

Emitent se zavazuje, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nebude kromě Zadluženosti Emitenta z Dluhopisů existovat žádná jiná Zadluženost Emitenta ani nedojde ke vzniku nebo zvýšení Zadluženosti Emitenta.

Výše uvedená omezení se netýkají případů, kdy Zadluženost:

- (a) vznikne nebo se zvýší ze zákona nebo na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, jinak než v důsledku porušení povinností Emitenta nebo třetí osoby, pokud Emitent v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy;
- (b) vznikne za účelem splacení dluhů z Dluhopisů (a to i v případě předčasného splacení v souladu s těmito Společnými emisními podmínkami);
- (c) existuje vůči jinému Členovi skupiny; nebo
- (d) bude podřízena dluhům z Dluhopisů v souladu s článkem 4.9 (*Podřízenost*),

přičemž ve všech případech je dále podmínkou, že v okamžiku vzniku nebo zvýšení Zadluženosti neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku takové Zadluženosti nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení.

#### **4.4 Povinnost zřídit Zajištění a zajistit zánik stávajícího zajištění**

Emitent se zavazuje zřídit a zároveň se zavazuje zajistit, že každý Zástavce odlišný od Emitenta zřídí Zajištění takto:

- (a) Zástavní právo k Akciím Emitenta

Nejpozději k Datu emise bude uzavřena smlouva o zřízení Zástavního práva k Akciím Emitenta o zřízení zástavního práva druhého pořadí a Akcie Emitenta budou rubopisovány a nejpozději do 2 měsíců od splacení emise *ISIN: CZ0003533069* vznikne Zástavní právo k Akciím Emitenta jako jediné zástavní právo váznoucí na Akcích Emitenta.

- (b) Zástavní právo k Akciím Z

Nejpozději k Datu emise bude uzavřena smlouva o zřízení Zástavního práva k Akciím Z a nejpozději k Datu emise vznikne Zástavní právo k Akciím Z jako jediné zástavní právo váznoucí na Akcích Z. Emitent je povinen k Datu emise a vzniku zástavy předložit Agentu pro zajištění potvrzení z příslušné evidence cenných papírů dokládající vznik Zástavního práva k Akciím Z.

(c) Zástavní právo k Podílu

Nejpozději k Datu emise bude uzavřena smlouva o zřízení Zástavního práva k Podílu 1 a Zástavního práva k Podílu 2 v Ručiteli. Nejpozději k Datu emise vznikne a bude zapsáno v obchodním rejstříku Zástavní právo k Podílu 1 jako jediné zástavní právo váznoucí na Podílu 1 v Ručiteli a Zástavní právo k Podílu 2 jako zástavní právo druhého pořadí váznoucí na Podílu 2 v Ručiteli. Nejpozději do 2 měsíců od Data emise se Zástavní právo k Podílu 2 stane jediným v obchodním rejstříku zapsaným zástavním právem váznoucím na Podílu 2 v Ručiteli.

(d) Finanční záruka

Nejpozději do 15 Pracovních dnů od splacení emisí ISIN: CZ0003553505 a ISIN: CZ0003560765, nejpozději však do jednoho měsíce od Data emise, bude vystavena Finanční záruka ve prospěch Agentu pro zajištění.

(e) Zástavní právo k účtu

Nejpozději do 15 Pracovních dnů od vzniku povinnosti zajistit doplnění peněžních prostředků na Vázaný účet podle článku 4.7 (*Omezení výplat (platby společníkům a odkupy investičních akcií)*), bude uzavřena smlouva o zřízení Zástavního práva k vázanému účtu a vznikne Zástavní právo k vázanému účtu jako jediné zástavní právo na něm váznoucí.

Spolu se zástavním právem bude zřízeno k Podílu 1, Podílu 2 a Vázanému účtu i zákaz zcizení a zatížení. Zákaz zcizení a zatížení k Vázanému účtu bude zapsán do Rejstříku zástav. Provedení zápisu zákazu zcizení a zatížení do Rejstříku zástav je povinností Emitenta.

Emitent je povinen zajistit, že Ručitel splní následující povinnosti v souvislosti se splacením emisí ISIN: CZ0003553505 a ISIN: CZ0003560765: (i) nejpozději do 5 Pracovních dnů od splacení příslušné emise předloží Agentovi pro zajištění kvitanci nebo jiný doklad potvrzující úplné splacení dané emise vystavený příslušným administrátorem nebo agentem pro zajištění dané emise; (ii) nejpozději do 10 Pracovních dnů od splacení příslušné emise podá návrh na výmaz zástavního práva váznoucího na Podílu 2 v Ručiteli z obchodního rejstříku; a (iii) nejpozději do 2 měsíců od Data emise zajistí, aby byl výmaz zástavního práva váznoucího na Podílu 2 v Ručiteli v obchodním rejstříku proveden.

Emitent poskytne Agentovi pro zajištění veškerou dokumentaci prokazující zřízení a existenci Zajištění bez zbytečného prodlení poté, co bude zřízeno (s výjimkou dokumentace, kterou má Agent pro zajištění k dispozici jako strana Zajišťovací dokumentace).

#### 4.5 Zákaz dispozic

Emitent se zavazuje a zároveň se zavazuje zajistit, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů žádný Člen skupiny neprovede prodej, převod ani jinou dispozici s aktivy Skupiny Emitenta, Emitent se rovněž zavazuje, že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent neprodá, nevloží (jako předmět vkladu nebo nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál) do jiné společnosti, nesvěří do svěrenského fondu, nepřevede, ani jinak nezczizí jakýkoliv svůj majetek ani jakoukoliv jeho část („**Dispozice s majetkem**“).

Výše uvedená omezení se netýkají případů, kdy taková Dispozice s majetkem bude provedena v rámci běžného obchodního styku, za peněžitě protiplnění či nepeněžitě protiplnění v podobě obchodního podílu a/nebo nemovité věci, za podmínek obvyklých v obchodním styku a případů, kdy je potřeba v souladu s plánovacími a jinými smlouvami s obcemi převést komunikace a další nemovitosti na obec a v důsledku takové transakce nepřekročí Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě 70 %. Pro vyloučení pochybností platí, že převod obchodního

podílu a/nebo nemovité věci spadají v rámci činnosti Emitenta a Členů skupiny do běžného obchodního styku a že výše uvedená omezení se netýkají převodu obchodního podílu a/nebo nemovité věci na jiného Člena skupiny, člena Skupiny MSI či na jakoukoliv třetí osobu mimo Skupinu Emitenta či Skupinu MSI realizovaných za tržně obvyklých podmínek.

#### 4.6 Zákaz poskytování nezajištěných úvěrů a záruk

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitent ani žádný jiný Člen skupiny smluvně nezaloží ani nepřevzme jakoukoli řádně nezajištěnou Zadluženost vůči jakékoli osobě, která není Členem skupiny.

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že Emitent ani žádný jiný Člen skupiny neposkytne jakékoliv ručení, finanční záruku, slib odškodnění (*indemnity*) či jakýkoliv jiný obdobný závazek za dluhy jiné osoby, než je Člen skupiny.

#### 4.7 Omezení výplat (platby společníkům a odkupy investičních akcií)

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů:

- (a) Emitent ani žádný jiný Člen skupiny ve prospěch jakékoli osoby odlišné od Emitenta nebo jiného Člena skupiny nerozhodne o výplatě ani nerozdělí nebo nevyplatí jakýkoliv podíl na zisku, podíl na jiných vlastních zdrojích ani jinou podobnou výplatu (např. plnění při snížení základního kapitálu, vrácení příplatku mimo základní kapitál, kupní cenu při nabývání akcií Emitenta) nebo zálohu na takovou výplatu (např. zálohu na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích) ani nenavrhne přijetí takového usnesení, případně nebude hlasovat proti jeho přijetí, ani nevyplatí úrok z nevyplaceného podílu na zisku nebo jiných vlastních zdrojích; a
- (b) Emitent ani žádný jiný Člen skupiny ve prospěch jakékoli osoby odlišné od Emitenta nebo jiného Člena skupiny, neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu na úhradu dluhů podřízených dluhům z Dluhopisů (včetně platby výnosů, úroků a obdobných plnění); a
- (c) Je-li Emitent nebo jiný Člen skupiny dle právních předpisů nebo zakladatelského právního jednání (statutu) povinen provést odkup investičních akcií třídy A nebo S Emitenta, je Emitent povinen zajistit, že objem odkupů investičních akcií (*net outflow*), tj. kladný rozdíl mezi hodnotou investičních akcií, u kterých byla podána žádost o odkup, a hodnotou nově upsaných investičních akcií, sledovaný kumulativně od posledního testování Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě na čtvrtletní bázi, nepovede k tomu, že upravený Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě vypočtený způsobem uvedeným níže překročí hodnotu 70 %. Pro účely tohoto odstavce se upravený Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě vypočte z dat posledního řádného nebo mimořádného testování Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě takto: (Zadluženost ke dni posledního testování – Peněžní prostředky ke dni posledního testování + čistý objem odkupů investičních akcií) / Tržní hodnota ke dni posledního testování. Pokud by takto vypočtený upravený Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě překročil 70 %, je Emitent povinen zajistit, aby Akcionáři před provedením příslušného odkupu zajistili doplnění peněžních prostředků na Vázaný účet v takové výši, aby upravený Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě po zohlednění těchto prostředků nepřekročil 70 %. Emitent je povinen informovat Agentu pro zajištění o objemech odkupů a o objemech úpisů investičních akcií třídy A a S Emitenta.

Výše uvedená omezení dle písm. (a) a (b) se netýkají případů, kdy Emitent prokáže Agentovi pro zajištění, že hodnota Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě v důsledku této výplaty nepřekročí hodnotu 67,50 %, a to na základě:

- (i) řádných účetních závěrek všech Členů skupiny sestavených ke dni, který nebude předcházet o více než 4 měsíce den jejich vyhotovení a od kterého současně neuplynulo více než 6 měsíců, nebo na základě mezitímních účetních závěrek všech Členů skupiny sestavených ke dni, který nebude předcházet o více než 2 měsíce den jejich vyhotovení a od kterého současně neuplynuly více než 4 měsíce;
- (ii) všech relevantních Ocenění za podmínky, že žádné nebude vypracováno k datu staršímu než 6 měsíců před okamžikem plánované výplaty; a
- (iii) potvrzení o splnění Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě po provedení dané výplaty vystaveného zakladateli Emitenta, které nebude starší 4 měsíců před zamýšleným datem dané výplaty,

přičemž je dále podmínkou, že v okamžiku výplaty neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku takové výplaty nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení.

Výše uvedená omezení dle písm. (a) a (b) se dále netýkají případů, kdy Emitent nebo jiný Člen skupiny postupuje tak, že ve výsledku dojde k nahrazení jedné složky vlastního kapitálu jinou složkou vlastního kapitálu v minimálně shodné výši nebo k nahrazení vlastního kapitálu podřízeným dluhem v minimálně shodné výši nebo naopak, aniž by došlo k vyplacení relevantních finančních zdrojů společníkům nebo jiné třetí osobě.

#### 4.8 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje, že se, do doby úplného splacení Dluhopisů, (i) nezúčastní přeměny dle zákona č. 125/2008 Sb., zákon o přeměnách obchodních společností a družstev, s výjimkou přeměn, na kterých se bude účastnit pouze spolu s jiným Členem skupiny, a (ii) nevloží jako vklad ani žádným jiným způsobem nepřevéde, nezastaví ani nepronajme svůj závod ani jeho podstatnou část osobě, která není Členem skupiny („**Přeměna**“).

V případě Přeměn jiných Členů skupiny platí, že Přeměna nesmí mít vliv na platnost a účinnost Zajištění a Nemovitosti musí zůstat ve vlastnictví Členů skupiny.

#### 4.9 Podřízenost

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že až do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů veškeré úvěry a zápůjčky získané Emitentem od Akcionářů nebo osob jim blízkých nebo s nimi propojených (s výjimkou jiných Členů skupiny), budou podřízeny veškerým dluhům z Dluhopisů, a to na základě smlouvy o podřízení uzavřené nejpozději k Datu emise mezi Agentem pro zajištění, Emitentem a příslušným věřitelem, ve které bude především sjednáno, že tento dluh (ani jeho část či příslušenství) nebude uhrazen ani jinak nezankne s uspokojením daného věřitele před splacením veškerých dluhů z Dluhopisů, a pokud se tak stane, vydá příslušný věřitel veškeré obdržené částky Agentovi pro zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů.

Emitent může na základě takové smlouvy o podřízení podřídit i úvěry a zápůjčky od jiných osob než Akcionářů nebo osob jim blízkých nebo s nimi propojených.

#### 4.10 Složení prostředků na Vázaný účet

Pokud by čistý objem odkupů investičních akcií Emitenta (*net outflow*) v jednom kalendářním čtvrtletí (tj. kladný rozdíl mezi hodnotou investičních akcií Emitenta, u kterých byla v příslušném kalendářním čtvrtletí podána žádost o odkup, a hodnotou nově upsaných investičních akcií Emitenta v témže období) vedl k překročení hodnoty Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě nad 70 % zavazuje se Emitent zajistit, aby Akcionáři

zajistili, že nejpozději do 15 Pracovních dnů po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí, budou na Vázaný účet poukázány peněžní prostředky v dostatečné výši tak, aby Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě po zohlednění vložených prostředků na Vázaný účet nepřevyšoval hodnotu 70 % („**Minimální zůstatek**“). S prostředky poukázanými na Vázaný účet až do výše Minimálního zůstatku může Emitent disponovat pouze tak, že je použije k úhradě Zadluženosti (tak aby nedošlo ke zvýšení Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě); ve zbývajícím rozsahu není Emitent v dispozici s finančními prostředky na Vázaném účtu nijak omezen.

#### 4.11 Informační povinnosti

Emitent bude písemně informovat Administrátora a Agenta pro zajištění a oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 15 (*Oznámení*) (i) jakýkoliv Případ porušení a (ii) jakoukoliv Změnu ovládnutí, a to nejpozději do 5 Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

Emitent uveřejní a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 15 (*Oznámení*) následující dokumenty a informace:

- (a) (i) výroční zprávy a roční účetní závěrky Emitenta a dalších Členů skupiny k 31. 12. každého roku (včetně stručných informací o aktuálním stavu jednotlivých projektů Skupiny Emitenta) nejpozději do 30. 4. následujícího roku, a (ii) potvrzení o splnění ukazatele podle článku 4.2 (*Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě*) (testováno k 31. 12. příslušného roku) vystavené zakladateli Emitenta, a to nejpozději do 30. 6. následujícího roku;
- (b) pololetní zprávy a pololetní neauditované mezitímní účetní závěrky Emitenta k 30. 6. každého roku, a to nejpozději do 30. 9. daného roku;
- (c) oznámení, že nenastal žádný Případ porušení po skončení každého účetního období, nejpozději však společně s potvrzením dle bodu (a) (ii);
- (d) informace a dokumenty vyžadované Emisními podmínkami; a
- (e) všechny informace předkládané ČNB a BCPP v souvislosti s Dluhopisy podle příslušných právních předpisů.

Emitent poskytne k nahlédnutí pro Vlastníky dluhopisů ve svém sídle aktuální Ocenění k 31. 12. každého roku, a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku.

#### 4.12 Definice

V tomto článku 4 (*Povinnosti Emitenta*) a tam, kde Emisní podmínky níže definované pojmy používají, mají níže uvedené výrazy následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v IFRS):

„**Celková upravená zadluženost Skupiny Emitenta**“ znamená Zadluženost Skupiny Emitenta vyjma Zadluženosti (i) uvnitř Skupiny Emitenta, nebo (ii) z jakéhokoliv Podřízeného dluhu vůči Dluhopisům.

„**IFRS**“ znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví v platném znění přijatém Evropskou unií.

„**Finanční leasing**“ znamená jakoukoliv nájemní či leasingovou smlouvu, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění a pokud je v souladu

s příslušnými účetními standardy považován za finanční leasing (s výjimkou jakéhokoli nájmu či leasingu, který byl v souladu s IFRS platného před 1. 1. 2019 považován za operativní leasing).

„**Mateřská společnost**“ znamená Emitenta a/nebo Ručitele.

„**Nemovitosti**“ znamená jakékoliv nemovitosti ve vlastnictví Člena skupiny (včetně bytových a nebytových jednotek).

„**Obchodní nástroje**“ znamenají jakékoli závazky vzniklé v rámci běžného obchodního styku, zejména obchodní úvěry, zálohy od odběratelů, závazky z dodávek zboží nebo služeb, které neslouží jako nástroj financování nebo získávání úvěrových prostředků.

„**Ocenění**“ znamená stanovení Tržní hodnoty Nemovitostí provedené Znalcem vždy k 31. 12. každého kalendářního roku.

„**Peněžní prostředky**“ znamená následující aktiva: (i) částky hotovostních peněžních prostředků; (ii) krátkodobá finanční aktiva v podobě peněžních prostředků uložených na platebních účtech; (iii) bankovní vklady přes noc, vklady na spořicíh účtech, termínované vkladové účty, depozitní certifikáty, bankovní akceptace a vklady na peněžním trhu s dohodnutou splatností (a podobné nástroje) do 12 měsíců ode dne jejich nabytí; a (iv) peněžní prostředky na Vázaném účtu. Peněžními prostředky však v žádném případě nejsou peněžní prostředky odpovídající zálohám, které byly Členovi skupiny poskytnuty v souvislosti s koupí nebo budoucí koupí Nemovitosti, vyjma záloh od budoucích kupujících, které byly Členovi skupiny poskytnuty na projekt, který je v čase testování Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě již zkolaudován.

„**Podřízený dluh**“ znamená dluh, který je podřízený dle § 172 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů, nebo dluh, který byl smluvně podřízen nadřazeným dluhům, tedy bylo zejména sjednáno, že tento dluh (ani jeho část či příslušenství) nebude uhrazen ani jinak nezanikne s uspokojením daného věřitele před splacením nadřazených dluhů, a pokud se tak stane, vydá příslušný věřitel veškeré obdržené částky věřiteli z nadřazeného dluhu, vždy však jakýkoliv dluh podřízený Dluhopisům způsobem vyžadovaným v článku 4.9 (*Podřízenost*).

„**Seniorní financování**“ znamená (i) seniorní financování poskytnuté Dceřině společnosti ze strany jakékoliv banky (nebo obdobné osoby propojené s bankou) nebo skupiny bank, a/nebo (ii) financování poskytnuté Dceřině společnosti prostřednictvím dluhopisů nebo jiných dluhových nástrojů vydaných za účelem financování konkrétního projektu nebo konkrétních projektů, včetně stávajících emisí dluhopisů MSI Finance II s.r.o. a MSI Finance III s.r.o.

„**Tržní hodnota**“ znamená tržní hodnotu Nemovitostí (v rozsahu určeném Emitentem) zjištěnou a stanovenou v souladu s principy a postupy pro oceňování nemovitostí obecně uznávanými na trhu s nemovitostmi v posledních dostupných Ocenění, přičemž Ocenění se může týkat pouze některých Nemovitostí.

„**Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě**“ znamená poměr rozdílu Celkové upravené zadluženosti Skupiny Emitenta a Peněžních prostředků vůči Tržní hodnotě.

„**Zadluženost**“ znamená souhrnnou nesplacenou jistinu, kapitál nebo nominální výši, příp. diskontovanou hodnotu (a jakékoliv fixní nebo minimální poplatky splatné při předčasném splacení nebo splacení, jsou-li aktuálně splatné) a jakékoliv příslušenství (včetně naběhlých úroků) jakéhokoliv zadlužení Člena skupiny za nebo v souvislosti s:

- (a) přijatým úvěrem či zápůjčkou a debetními zůstatky u bank nebo jiných finančních institucí;

- (b) akceptací v rámci jakéhokoli akceptačního úvěru nebo eskontu směnky (nebo dematerializovaného ekvivalentu);
- (c) úvěry na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), obchodovatelné půjčky (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj (s výjimkou Obchodních nástrojů);
- (d) Částka odpovídající rozdílu v hodnotě investičních akcií Emitenta, u kterých byla podána žádost o odkup, a hodnotě upsaných investičních akcií Emitenta od počátku roku (*net outflow*), a to kumulativně od počátku roku, přičemž tato částka bude sledována na čtvrtletní bázi;
- (e) faktoringem nebo jiným úplatným postoupením pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS nebo jiných příslušných účetních standardů);
- (f) Finančním leasingem;
- (g) jakoukoli derivátovou transakcí uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž (i) pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce a (ii) kladná hodnota derivátové transakce naopak Zadluženost snižuje);
- (h) jakýmkoliv náhradním plněním třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila podkladový dluh entity, která není Členem skupiny, ale který by jinak spadl pod jiný odstavec této definice (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou Obchodních nástrojů);
- (i) částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy nebo kupní smlouvy s odloženou splatností (tj. jehož plnění je podmíněno toliko uplynutím času) v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; nebo (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 dní po termínu dodání;
- (j) částkou získanou na základě jiné transakce (včetně jakékoli smlouvy o budoucím prodeji nebo nákupu, prodeji a zpětném prodeji nebo smlouvy o prodeji a zpětném pronájmu), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru nebo je jinak považována dle příslušných účetních standardů za finanční zadlužení; nebo
- (k) částkou jakéhokoli dluhu vyplývajícího z uplatněného ručení, slibu odškodnění (*indemnity*) nebo obdobného závazku (v každém případě včetně závazků za dluhy třetích osob), které představují zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (j) výše,

pokud se však jakékoli zadlužení kvalifikuje jako Zadluženost podle více než jednoho bodu uvedeného výše, pak se takové zadlužení bude pro účely výpočtu částky Zadluženosti započítávat pouze jednou.

Do výpočtu Zadluženosti se nezahrnuje a za Zadluženost se pro účely těchto Společných emisních podmínek nepovažuje: (i) částka jakéhokoli dluhu Emitenta nebo Ručitele podřízeného na základě

Dohody o podřízenosti či jinak dle § 172 Insolvenčního zákona (v případě takové jiné podřízenosti dle § 172 Insolvenčního zákona však pouze ve vztahu k (A) pohledávkám společníků nebo akcionářů Emitenta nebo Ručitele vyplývajících z jejich účasti na Emitentovi nebo Ručiteli nebo (B) pohledávkám z podřízeného dluhopisu dle Zákona o dluhopisech nebo jiného obdobného podřízeného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky vydaného podle práva cizího státu) dluhům z Dluhopisů (v případě Emitenta), resp. Finanční záruky (v případě Ručitele); (ii) částka jakéhokoli dluhu z Dluhopisů ve vlastnictví Emitenta, Ručitele nebo jiného Člena skupiny; ani (iii) vzájemné dluhy mezi Členy skupiny.

Pro účely výpočtu Zadluženosti se ve vztahu ke každému Členovi skupiny přičítá pouze část Zadluženosti takového Člena skupiny odpovídající výši podílu, který na něm přímo či nepřímo drží Mateřská společnost.

Pro účely výpočtu Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě, a to s ohledem na skutečnost, že Ručitel nevyhotovuje konsolidovanou účetní závěrku, se Celková upravená zadluženost Skupiny Emitenta a Peněžní prostředky stanoví jako součet příslušných hodnot za každého Člena skupiny zvlášť na základě jeho individuální účetní závěrky, přičemž (i) vzájemné pohledávky a závazky mezi Členy skupiny se pro tyto účely eliminují a nezapočítávají, a (ii) u Členů skupiny, v nichž Mateřská společnost drží přímo či nepřímo podíl nižší než 100 %, se zahrne pouze poměrná část Celkové upravené zadluženosti a Peněžních prostředků odpovídající výši takového podílu. Správnost výpočtu Ukazatele Poměru dluhů k hodnotě bude potvrzena potvrzením zakladatelů Emitenta podle článku 4.11(a).

„**Znalec**“ znamená osobu oprávněnou poskytovat odborné služby v oblasti oceňování nemovitostí, a to z některé z následujících skupin: Cushman & Wakefield, CBRE, Colliers, KnightFrank, Savills, iO Partners, případně jinou osobu odsouhlasenou Agentem pro zajištění.

## 5. VÝNOS DLUHOPISŮ S PEVNÝM ÚROKOVÝM VÝNOSEM

### 5.1 Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy označené v příslušných Konečných podmínkách jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Konečných podmínkách („**Úroková sazba**“).

Konečné podmínky každé Emise stanoví, zda budou úrokové výnosy vypláceny průběžně zpětně vždy za každé jednotlivé Výnosové období v příslušný Den výplaty úroku, nebo zda budou úrokové výnosy vypláceny jednorázově až v Den konečné splatnosti dluhopisů. Příslušný způsob výplaty úrokových výnosů určí vždy Konečné podmínky dané Emise.

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 (nestanoví-li Konečné podmínky jinak) ke dni nebo dnem stanoveným v Konečných podmínkách („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*) a Smlouvou s Administrátorem.

„**Výnosovým obdobím**“ se rozumí období specifikované v Konečných podmínkách každé Emise. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí pracovního dne podle článku 9.3 (*Konvence pracovního dne*). Ve vztahu k Dluhopisům jejichž úrokové výnosy budou vypláceny jednorázově až v Den konečné splatnosti dluhopisů se na dobu od Data emise do Dne konečné splatnosti hledí jako na jediné Výnosové období.

## 5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti, ledaže Emitent přes splnění všech podmínek a náležitostí dlužnou částku nesplatil. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při Úrokové sazbě až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu se Společnými emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

V případě prodlení Emitenta se splacením Dluhopisů nebude tedy nabíhat žádný zvláštní úrok z prodlení nad rámec úroku při Úrokové sazbě.

V případě prodlení Emitenta se zaplacením úroku na základě Úrokové sazby nebo jakékoliv jiné platby, než je splacení Dluhopisů, se Emitent zavazuje zaplatit úrok z prodlení stanovený právními předpisy.

## 5.3 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle Konvence pro výpočet úroku.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období kalendářního roku nebo kalendářního pololetí se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem).

Jakákoliv celková částka splatná podle těchto Společných emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů podle článku 15 (*Oznámení*).

## 6. DLUHOPISY S POHYBLIVÝM ÚROKOVÝM VÝNOSEM

### 6.1 Způsob úročení, Výnosová období

Dluhopisy označené v příslušných Konečných podmínkách jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající příslušné hodnotě sazby PRIBOR zvýšené nebo snížené o příslušnou Marži (je-li relevantní) („**Úroková sazba**“).

Konečné podmínky každé Emise stanoví, zda budou úrokové výnosy vypláceny průběžně zpětně vždy za každé jednotlivé Výnosové období v příslušný Den výplaty úroku, nebo zda budou úrokové výnosy vypláceny jednorázově až v Den konečné splatnosti dluhopisů. Příslušný způsob výplaty úrokových výnosů určí vždy Konečné podmínky dané Emise.

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 (nestanoví-li Konečné podmínky jinak) ke dni nebo dnem stanoveným v Konečných podmínkách („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*) a Smlouvou s Administrátorem.

„**Výnosovým obdobím**“ se rozumí období specifikované v Konečných podmínkách každé Emise. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí pracovního dne podle článku 9.3 (*Konvence pracovního dne*). Ve vztahu k Dluhopisům jejichž úrokové výnosy budou vypláceny jednorázově až v Den konečné splatnosti dluhopisů se na dobu od Data emise do Dne konečné splatnosti hledí jako na jediné Výnosové období.

## 6.2 Stanovení Referenční sazby

Hodnotu Referenční sazby platnou pro každé Výnosové období stanoví Agent pro výpočty v Den stanovení referenční sazby a v hodinu, kdy je to obvyklé pro příslušnou měnu. Bude-li to relevantní, úroková sazba pro každé Výnosové období bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 desetinná místa.

Úrokovou sazbu pro každé Výnosové období sdělí Agent pro výpočty ihned po jejím stanovení Administrátorovi, který ji bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů podle článku 15 (*Oznámení*).

Pro vyloučení pochybností platí, že pokud Referenční sazba zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto Referenční sazby sazba, která se bude místo této sazby běžně používat na trhu mezibankovních depozit. Takové nahrazení Referenční sazby (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Emisních podmínek nebo jejich vymahatelnosti a (ii) nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek ani za Případ porušení.

Pokud by nahrazení Referenční sazby mělo negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o něm Schůze v souladu s článkem 13 (*Schůze*). Zjištění a výpočty Administrátora ohledně stanovení Úrokové sazby budou pro Emitenta a Vlastníky dluhopisů závazné s výjimkou případu zjevné chyby.

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období kalendářního roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho kalendářního roku, se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle Konvence pro výpočet úroku. Jakákoliv celková částka splatná podle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů podle článku 15 (*Oznámení*).

Pokud příslušné Konečné podmínky nestanoví jinak, je minimální výše Referenční sazby rovna nule.

Konečné podmínky mohou stanovit minimální a maximální výši úrokové sazby Dluhopisů.

## 6.3 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže Emitent přes splnění všech podmínek a náležitostí dlužnou částku nesplatil. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při Úrokové sazbě až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vypláceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k

dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

V případě prodlení Emitenta se splacením Dluhopisů nebude tedy nabíhat žádný zvláštní úrok z prodlení nad rámec úroku při Úrokové sazbě.

V případě prodlení Emitenta se zaplacením úroku na základě Úrokové sazby nebo jakékoliv jiné platby, než je splacení Dluhopisů, se Emitent zavazuje zaplatit úrok z prodlení stanovený právními předpisy.

## **7. VÝNOS DLUHOPISŮ S VÝNOSEM NA BÁZI DISKONTU**

### **7.1 Určení výnosu**

Dluhopisy označené v příslušných Konečných podmínkách jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos Dluhopisu bude spočívat v rozdílu mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (případně Diskontovanou hodnotou) a jeho Emisním kurzem.

Pro účely Diskontované hodnoty příslušející k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije Konvence pro výpočet úroku stanovená v příslušných Konečných podmínkách.

### **7.2 Úrok z prodlení**

Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastala dříve.

V případě prodlení Emitenta se zaplacením jakékoliv jiné platby, než je splacení Dluhopisů, se Emitent zavazuje zaplatit úrok z prodlení stanovený právními předpisy.

## **8. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ**

### **8.1 Konečná splatnost**

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k jejich odkoupení Emitentem a jejich zániku způsobem a z důvodů stanovených v Emisních podmínkách bude jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Konečných podmínkách jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke dni konečné splatnosti Dluhopisů uvedené v Konečných podmínkách („**Den konečné splatnosti**“).

Není-li v příslušných Konečných podmínkách stanoveno jinak, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti, a to v souladu s článkem 9 (*Platební podmínky*).

### **8.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

Emitent má, počínaje uplynutím dvou let od Data emise (včetně), právo:

- (a) předčasně úplně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise, a to k jakémukoli dni („**Den předčasné splatnosti**“), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 15.1 nejpozději 40 kalendářních dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti („**Oznámení o předčasném splacení**“); nebo
- (b) předčasně částečně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise, a to na základě oznámení o předčasném splacení řádně oznámeného Vlastníkům Dluhopisů v souladu s článkem 15.1 („**Oznámení o předčasném splacení**“), a to vždy k nejbližšímu 20. dni kalendářního měsíce, který nastane po uplynutí alespoň 40 kalendářních dnů od tohoto oznámení („**Den předčasné splatnosti**“).

Pokud Emitent vykoná své právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise (úplně nebo částečně), je povinen splatit částku k úhradě a vyplatit Mimořádný úrokový výnos Dluhopisů dle § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů („**Mimořádný úrokový výnos**“), jehož výše bude určena na základě některého z následujících způsobů specifikovaných v příslušných Konečných podmínkách, a to:

- (a) jako procento z aktuálně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty (podle toho, co je relevantní), jehož výše je stanovena individuálně pro každé jednotlivé období, ve kterém nastane Den předčasné splatnosti a které bude v každém případě počínat Datem emise (bude-li to výslovně stanoveno v příslušných Konečných podmínkách) nebo příslušným výročním Data emise (vyjma) a končit bezprostředně navazujícím výročním Data emise (včetně), přičemž konkrétní období a procentuální výše Mimořádného úrokového výnosu za tato období budou specifikovány v příslušných Konečných podmínkách nebo
- (b) podle následujícího vzorce:

$$MV = (RV * \frac{m}{\text{počet celých měsíců řádné splatnosti}}) * H$$

kde:

„**MV**“ znamená Mimořádný úrokový výnos;

„**RV**“ znamená roční výnos Dluhopisů stanovený následovně:

- (i) v případě Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem se jedná o pevnou úrokovou sazbu uvedenou v příslušných Konečných podmínkách;
- (ii) v případě Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem se jedná o součet příslušné Referenční sazby platné ke Dni předčasné splatnosti a příslušné Marže uvedené v příslušných Konečných podmínkách;
- (iii) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se jedná o implikovaný fixní roční výnos, jímž se rozumí vnitřní výnosové procento odpovídající anualizované míře výnosu odvozené z rozdílu mezi jmenovitou hodnotou (případně Diskontovanou hodnotou) Dluhopisu a jeho Emisním kurzem, vyjádřené jako roční úroková sazba v souladu s příslušnou Konvencí pro výpočet úroku;

„**H**“ znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo Diskontovanou hodnotu (podle toho, co je pro danou Emisi relevantní); a

„m“ znamená počet celých kalendářních měsíců zbývajících ode Dne předčasné splatnosti, tento den vylučuje, do Dne konečné splatnosti dluhopisů, tento den zahrnuje; neúplné kalendářní měsíce se pro účely určení hodnoty „m“ nezohledňují.

Konkrétní výše Mimořádného úrokového výnosu určená na základě některého z výše uvedených způsobů bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa.

V příslušných Konečných podmínkách bude dále určeno, zda se uplatní některá z následujících variant ve vztahu k výplatě Mimořádného úrokového výnosu Dluhopisů při předčasné splatnosti z rozhodnutí Emitenta:

- (a) Emitent je povinen vyplatit Mimořádný úrokový výnos při jakémkoli předčasném splacení z jeho rozhodnutí bez ohledu na to, kdy k takovému předčasnému splacení dojde; nebo
- (b) Emitent není povinen vyplatit Mimořádný úrokový výnos, dojde-li k předčasnému splacení v určitém období přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů stanoveném v příslušných Konečných podmínkách.

Oznámení o předčasném splacení podle tohoto článku 8.2 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 8.2.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 8.2 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 9 (*Platební podmínky*) Společných emisních podmínek.

### 8.3 Odkoupení dluhopisů

Emitent, Ručitel či Člen skupiny může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

### 8.4 Vlastní dluhopisy

Vlastní Dluhopisy (tj. odkoupené nebo upsané Emitentem) nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku vlastních Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení, není-li dále v tomto článku stanoveno jinak.

Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi se k vlastním Dluhopisům ve vlastnictví Emitenta nepřihlíží.

Emitent se zavazuje, že nepřevede žádné vlastní Dluhopisy (tj. odkoupené nebo upsané Emitentem), pokud v době takového převodu nebo bezprostředně před takovým převodem existuje Případ porušení nebo by Případ porušení nastal nebo by hrozil v důsledku takového převodu.

### 8.5 Odkup při Změně ovládnání

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, v případě, že dojde ke změně ovládnání, kterou se rozumí situace, kdy Akcionáři přestanou přímo či nepřímo držet více jak 50 % zakladatelských akcií Emitenta nebo více jak 50% podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech Ručitele („**Změna ovládnání**“), oznámí Emitent nebo Ručitel tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 15.1. V případě, že dojde ke Změně ovládnání, je Vlastník dluhopisů oprávněn, podle svého rozhodnutí, požádat Emitenta o odkup všech jím vlastněných a dosud nesplacených Dluhopisů, přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o odkupu**“), a to (i) za

cenu 101 % aktuální jmenovité hodnoty Dluhopisů s pevným nebo pohyblivým úrokovým výnosem, navýšené o případný naběhlý alikvotní úrokový výnos splatný ke Dni odkupu, nebo (ii) v případě Dluhopisů s úrokovým výnosem na bázi diskontu za cenu ve výši 101 % aktuální Diskontované hodnoty ke Dni odkupu; to vše za podmínky, že Dluhopisy poté, co došlo ke Změně ovládání, následně nepřevede.

Oznámení o odkupu musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 dnů ode dne, kdy se Vlastník dluhopisů dozvěděl o Změně ovládání nebo se o této změně dozvědět měl a mohl. V oznámení je nutno uvést počet všech kusů Dluhopisů, majetkový účet, typ účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden, o jejichž odkup 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 nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora, nebo musí být opatřena zaručeným elektronickým podpisem (včetně elektronického podpisu Bank iD) či kvalifikovaným elektronickým podpisem Vlastníka dluhopisu nebo osoby oprávněné jednat jeho jménem .

Emitent má povinnost od takového Vlastníka dluhopisů jím vlastněné Dluhopisy odkoupit s tím, že všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými do 30 dnů od konce kalendářního měsíce, kdy daný Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o odkupu Administrátorovi („**Den odkupu**“). Pro odkup Dluhopisů podle tohoto článku 8.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 9 a pro tyto účely bude mít stejný režim jako Den výplaty (jak je tento pojem definován níže). Tímto není dotčeno právo Vlastníka dluhopisů požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím souvisejícího dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s ustanoveními článků 11 a 13.4..

## **8.6 Domněnka splacení**

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent poskytne Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty (tam, kde je to relevantní), alikvotních úrokových výnosů a Mimořádného úrokového výnosu Dluhopisu (tam, kde je to relevantní) podle příslušných ustanovení těchto Společných emisních podmínek. Povinnost Emitenta uhradit kupní cenu Dluhopisů odkupovaných podle článku 8.5 bude považována za splněnou ke dni, kdy Emitent poskytne Administrátorovi veškeré částky nutné k uhrazení kupní ceny všech takto odkupovaných Dluhopisů.

## **8.7 Součinnost při předčasném splacení**

Vlastník dluhopisů je povinen při předčasném splacení poskytnout takovou součinnost, aby bylo zajištěno, že (a) Dluhopisy budou po jejich předčasném splacení zrušeny nebo že (b) v případě částečného předčasného splacení bude snížena jejich jmenovitá hodnota.

# **9. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

## **9.1 Měna plateb**

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos, případně Mimořádný úrokový výnos, a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo Diskontovanou hodnotu v českých korunách. Úrokový výnos bude vyplácen, případně Mimořádný úrokový výnos, a jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Společnými emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že Dluhopisy budou denominovány v korunách českých a měna koruna česká zanikne a bude nahrazena měnou eur, bude (i) denominace Dluhopisů denominovaných v českých korunách změněna na eur, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a

bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v eur, přičemž jako směnný kurz koruny české na eur bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Společných emisních podmínek ani za Případ porušení podle Společných emisních podmínek.

## 9.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty a případné vyplacení úrokových výnosů Dluhopisů a Mimořádného úrokového výnosu Dluhopisu bude prostřednictvím Administrátora prováděno k datům uvedeným v Konečných podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také „**Den konečné splatnosti**“ nebo „**Den předčasné splatnosti**“ nebo „**Den výplaty úroku**“ každý z těchto dní také „**Den výplaty**“).

## 9.3 Konvence pracovního dne

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

## 9.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet případné úrokové výnosy z Dluhopisů a Mimořádný úrokový výnos nebo jimž splatí jmenovitou hodnotu nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději 5 Pracovních dnů před příslušným Dnem výplaty úroku prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám („**Oprávněné osoby**“ nebo „**Oprávněná osoba**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu, Mimořádného úrokového výnosu, jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely splacení jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty Dluhopisů převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dnu pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li Dluhopisy dle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci Rozhodného dne výplaty za osobu oprávněnou k výplatě úrokových výnosů a jmenovité hodnoty nebo Diskontované hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě úrokového výnosu ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

## 9.5 Provádění plateb

Emitent prostřednictvím Administrátora bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba sdělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty.

Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s podpisem ověřeným úředně nebo oprávněným pracovníkem Administrátora nebo opatřeného zaručeným elektronickým podpisem (včetně elektronického podpisu Bank ID) či kvalifikovaným elektronickým podpisem, bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Administrátor (pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, popř. ostatními přílohami dále jen „Instrukce“). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (vyžaduje-li to právní řád České republiky) připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní).

Pokud Oprávněná osoba podá Instrukci prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak.

Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Administrátora z hlediska obsahu, formy a potvrzení o oprávnění za Oprávněnou osobu Instrukci podepsat, např. Administrátor je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci včetně úředně ověřeného překladu do českého jazyka nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Administrátor ani Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Administrátorovi sdělena způsobem v tomto článku upraveným.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Instrukce bude považována za řádně doručenou, pokud byla Administrátorovi doručena nejméně 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty.

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 Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu (vždy zahrnující předmětnou výplatu výnosu) prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci/neexistenci stále provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pakliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Administrátorovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Administrátor postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o vrácení srážkové daně.

Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 30.000 Kč za každou žádost o refundaci a za nedodržení řádné lhůty pro dodání dokladů dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně. Tato smluvní pokuta paušálně pokrývá dodatečné náklady, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi smluvní pokutu dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 9.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídá za prodlení způsobené Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenu řádnou Instrukcí podle tohoto článku 9.5, a pokud je nejpozději do 10 Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrokový výnos či doplatek za dobu prodlení způsobenou opožděným zasláním Instrukce.

Emitent ani Administrátor rovněž neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 9.5 (zejména dokladu o daňovém domicilu) nebo (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

## **9.6 Změna způsobu a místa provádění plateb**

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna negativně neovlivní postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno podle článku 15 (*Oznámení*). V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 13 (*Schůze*).

## **10. 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 jakékoliv daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

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

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

Další informace týkající se zdanění jsou uvedeny níže v kapitole „Zdanění“ Základního prospektu.

## 11. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ

### 11.1 Případy porušení

Pokud nastane Případ porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku Případ porušení trvá, dokud není napraven, může kterýkoliv Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením adresovaným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty, resp. Diskontované hodnoty, všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, a alikvotního úrokového výnosu z těchto Dluhopisů, je-li relevantní.

„Případ porušení“ znamená každou z následujících situací

#### (a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti, nejde-li o platbu jmenovité hodnoty v Den konečné splatnosti dluhopisů nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů ve vztahu ke všem Dluhopisům, a zůstane neuhrazená déle než 10 Pracovních dnů.

#### (b) Nedodržení finančních ukazatelů

Emitent nesplní povinnost udržovat Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě podle článku 4.2 (*Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě*) a není provedena Náprava podle článku 4.2 (*Ukazatel Poměru dluhů k hodnotě*).

#### (c) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v písm. (a) a písm. (b) výše) v souvislosti s Dluhopisy (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 (*Povinnosti Emitenta*)) (včetně povinnosti zajistit, aby Členové skupiny jednali určitým způsobem nebo se určitého jednání zdrželi) a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do 30 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisu písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

#### (d) Křížové neplnění

Jakýkoli dluh Člena skupiny, který v souhrnu dosáhne alespoň 100.000.000 Kč nebo ekvivalentu této částky v jakékoli jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Člena skupiny nebo (za předpokladu, že nenastal případ neplnění povinností, jakkoli označený) na základě volby věřitele nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným a tento stav trvá déle než 30 Pracovních dní, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení příslušného věřitele o této skutečnosti. Ke křížovému neplnění podle tohoto písmene nedojde, pokud Člen skupiny jednáje přiměřeně, po pečlivém uvážení a v dobré víře namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu

uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit.

- (e) Ztráta oprávnění, ukončení činnosti
  - (i) Emitent nebo Ručitel přestanou provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost; nebo
  - (ii) Člen skupiny přestane být oprávněn vykonávat svou hlavní podnikatelskou činnost.

(f) Insolvence

- (i) Emitent, Ručitel nebo jiný Člen skupiny, jehož dluhy činí v souhrnu alespoň 100 mil. Kč, navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení („**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- (ii) na majetek Člena skupiny je soudem nebo jiným příslušným orgánem prohlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je:
  - (A) do 60 dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iii) níže, nebo
  - (B) český insolvenční soud rozhodl podle § 100a zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobu jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění, o předběžném posouzení insolvenčního návrhu a tento návrh ve lhůtě podle § 128a odst. 1 tohoto zákona odmítl pro zjevnou bezdůvodnost nebo obdobné rozhodnutí bylo přijato v jiné jurisdikci; nebo
- (iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Člena skupiny by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením.

(g) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu podle českého právního řádu nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Člena skupiny o zrušení Emitenta nebo Ručitele s likvidací.

(h) Soudní a jiné rozhodnutí

Je vydáno jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) k platbě peněžní částky převyšující 100.000.000 CZK nebo ekvivalent této částky v jiné měně (pokud není krytá pojištěním či příslibem odškodnění a pojistitel či poskytovatel příslibu odškodnění neodmítl plnění) proti Členovi skupiny, které nejsou do 30 Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(i) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli povinnost podle Emisních

podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy a takový stav není napraven do 10 Pracovních dnů (včetně).

(j) Nezřízení či zrušení zajištění

Nedojde ke zřízení Zajištění (jak je definováno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*)) ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agentu pro zajištění jako zástavního věřitele za podmínek uvedených v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*) nebo 4.4 (*Povinnost zřídit Zajištění a zajistit zánik stávajícího zajištění*) a toto porušení není napraveno nejpozději 30 Pracovních dnů poté, co k porušení došlo, nebo (po zřízení Zajištění) zástavní práva v rámci Zajištění nebudou zástavními právy v pořadí předpokládaném těmito Společnými emisními podmínkami, Zajištění zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Emitent nebo kterýkoliv Zástavce namítne neplatnost či neúčinnost Zajištění, a to vždy pouze pokud nestanoví Emisní podmínky jinak.

(k) Kotace Dluhopisů

Dluhopisy nebudou nejpozději k Datu emise přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP) nebo kdykoli po tomto datu přestanou být cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (s výjimkou případu pozastavení obchodování v důsledku předčasného splacení).

## 11.2 Oznámení o předčasném splacení

Oznámení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů učiněno nejpozději do 30 dnů ode dne, co Emitent oznámil Případ porušení postupem podle článku 4.11 (*Informační povinnosti*) nebo co se Vlastník dluhopisu o Případu porušení dozvěděl. Oznámení o předčasném splacení musí obsahovat počet Dluhopisů, o jejichž splacení se žádá, majetkový účet, typ majetkového účtu, název obchodníka, u kterého je účet veden. Oznámení o předčasném splacení musí být písemné, podepsané osobami oprávněnými jednat jménem Vlastníka dluhopisů, přičemž podpisy musí úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve lhůtě podle předchozí věty též doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 9 (*Platební podmínky*).

## 11.3 Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy bylo Vlastníkem dluhopisů doručeno Emitentovi na adresu Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (takový den, vedle jiných dnů takto označených ve Společných emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě Společných emisních podmínek (např. podle článku 3.6) nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení Společných emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů), ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznámení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 11.4 (*Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů*).

## 11.4 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k Dluhopisům daného Vlastníka dluhopisů a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a

doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 Pracovních dnů po doručení Oznámení o předčasném splacení daného Vlastníka dluhopisů do Určené provozovny. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### 11.5 Možnost odkupu

Emitent může rozhodnout, že namísto předčasného splacení Dluhopisů podle článku 11.3 (*Splatnost předčasně splatných dluhopisů*) předmětné Dluhopisy ke Dni předčasné splatnosti odkoupí za kupní cenu odpovídající výši dluhu Emitenta z těchto Dluhopisů; souhlas Vlastníka dluhopisů se nevyžaduje.

### 11.6 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pokud ustanovení tohoto článku 11 (*Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení*) nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 11 se obdobně použijí ustanovení článku 9 (*Platební podmínky*).

Vlastník dluhopisů, který žádá předčasné splacení, je povinen poskytnout takovou součinnost, aby bylo zajištěno, že Dluhopisy budou moci být (i) po jejich předčasném splacení zrušeny nebo (ii) odkoupeny Emitentem (převedeny na Emitenta), pokud bude postupováno podle článku 11.5 (*Možnost odkupu*).

Další informace týkající se zdanění jsou uvedeny v kapitole „Zdanění“ Základního prospektu.

## 12. ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

### 12.1 Administrátor

- (a) Určená provozovna

Administrátorova určená provozovna („**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

J&T BANKA, a.s.

Sokolovská 700/113a

180 00 Praha 8 - Karlín

- (b) Další a jiný administrátor a jiná určená provozovna

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že taková změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů podle článku 15 (*Oznámení*).

Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty.

Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 13 (*Schůze*).

## 12.2 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

## 12.3 Kotační agent

- (a) Další a jiný kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

- (b) Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## 13. SCHŮZE

### 13.1 Působnost a svolání schůze

- (a) Právo svolat schůzi

Emitent, Agent pro zajištění nebo Vlastník dluhopisu mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů („Schůze“) pouze v případech:

- (i) stanovených v Emisních podmínkách, platnými právními předpisy (ledaže Emisní podmínky stanoví jinak) a v souladu s nimi,
- (ii) kdy je konání Schůze předpokládáno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*) nebo 4.1 (*Povinnost nezřídit zajištění*).

Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze hradí svolavatel, ledaže jde o případ, kdy Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze Emitent. Náklady na organizaci, svolání a konání Schůze v případě, kdy je svolána Schůze, jejíž konání je předpokládáno v článku 4.1 (*Povinnost nezřídit zajištění*), hradí Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění nebo Vlastník dluhopisů je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 13.1(e): (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) pokud o to Administrátor požádá, uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze.

- (b) Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko v případě:

- (i) návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle Zákona o dluhopisech vyžaduje („**Změna emisních podmínek**“);
- (ii) ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se Smlouvou s agentem pro zajištění („**Ukončení činnosti agenta pro zajištění**“);
- (iii) požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise (společně se Změnou emisních podmínek a Ukončením činnosti agenta pro zajištění „**Změna zásadní povahy**“).

Emitent je dále oprávněn svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko v případě:

- (i) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*); a
- (ii) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 4.1 (*Povinnost nezřídít zajištění*);
- (iii) kdy nastal nebo hrozí Příklad porušení podle článku 11.1 (*Případy porušení*).

Emitent není povinen svolat Schůzi v jiných případech než těch stanovených právními předpisy. Emitent je dále kdykoliv oprávněn svolat Schůzi z vlastního podnětu, včetně případů, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoliv Případu porušení.

(c) Schůze svolávaná Agentem pro zajištění

Agent pro zajištění je povinen bez zbytečného odkladu svolat na náklady Emitenta Schůzi v každém z následujících případů:

- (i) Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit, a
- (ii) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*).

Agent pro zajištění je dále oprávněn svolat Schůzi v případech, kdy je konání Schůze předpokládáno podle článku 3.4 (*Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění*) a článku 3.5 (*Jednání Agentu pro zajištění*).

V případech, kdy je Schůze svolána Agentem pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost.

(d) Schůze svolávaná Vlastníkem dluhopisů

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 Emisní podmínky podle článku 3.4 (*Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění*), tj. pokud Emitent nebo Agent pro zajištění nesvolal schůzi a byl k tomu povinen.

(e) Oznámení o svolání Schůze

Je-li svolavatelem Emitent, je povinen uveřejnit oznámení o svolání Schůze způsobem stanoveným v článku 15 (*Oznámení*), a to nejpozději 15 kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.

Je-li svolavatelem Agent pro zajištění nebo Vlastník dluhopisů, je povinen (jsou povinni) nejpozději 30 kalendářních dnů přede dnem konání Schůze doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené Emitentovi a doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení podle článku 15 (*Oznámení*) tak, aby k uveřejnění došlo nejpozději 15 kalendářních dnů přede dnem konání schůze.

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň

- (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta,
- (ii) označení Dluhopisů obsahujícím alespoň název Dluhopisu, Datem emise a ISIN,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11.00 hod. a ne později než 16:00,
- (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována Změna emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění, a
- (v) Rozhodný den pro účast na schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání.

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

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

- (a) Osoby oprávněné účastnit se schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze

- (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na schůzi**“), nebo
- (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, o tom, že k Rozhodnému dni pro účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy

(„**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“).

Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy.

Pokud je správce právnickou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 měsíce před datem příslušné Schůze. Administrátor může požadovat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

(b) Hlasovací právo a zastoupení

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na schůzi odpovídá poměru počtu jí vlastněných Dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a počtu vydaných a nesplacených Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 13.3(c), nemůže tento společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a podpis musí být úředně ověřen.

Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, Administrátor bude po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než 3 měsíce před datem příslušné Schůze. Fyzická osoba se prokáže průkazem totožnosti. Administrátor může požadovat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

(c) Účast dalších osob na schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně (prostřednictvím členů svého statutárního orgánu), nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů podle článku 13.3(c) (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi), hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem a Agent pro zajištění.

V případě, že je Schůze svolaná Agentem pro zajištění, konána z důvodu, který se Agentem pro zajištění týká nebo v jiném případě, kdy je vyžadována jeho přítomnost zákonem nebo těmito Společnými emisními podmínkami (včetně článku 3 (*Status*)), je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

### 13.3 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 nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nepřihlíží se k jeho hlasům, je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

(b) Předseda schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Agentem pro zajištění, Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

(c) Společný zástupce

Emitent neustanovil společného zástupce, který je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy podle ustanovení § 24 odst. 8 Zákona o dluhopisech, a to na základě písemné smlouvy uzavřené nejpozději k Datu emise mezi společným zástupcem a Emitentem v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Společný zástupce**“); tím není dotčeno oprávnění Vlastníků Dluhopisů prostřednictvím Schůze zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za takového Společného zástupce v souladu s § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech.

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.

Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude zveřejněna podle článku 15 (*Oznámení*).

(d) Rozhodování schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 4.1 (*Povinnost nezřídít zajištění*) nebo Změna zásadní povahy, nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. Pokud nestanoví právní předpisy či tyto Emisní podmínky jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

(e) Odročení schůze

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 13.1(b) (*Působnost a svolání schůze*), usnášeníschopná do jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů od původního termínu. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 13.1(b) (*Působnost a svolání schůze*) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle písm. (a) tohoto článku.

### 13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením schůze

Pokud Schůze:

(i) souhlasila se Změnou zásadní povahy, nebo

- (ii) v rámci svého rozhodování na základě článku 3.3 (*Zřízení a udržování zajištění a postup v případě prodlení Emitenta v souvislosti se zajištěním*) nerozhodla o předčasném splacení Dluhopisů a zároveň nerozhodla o prodloužení lhůty ke zřízení Zajištění a Zajištění do dne konání Schůze nevzniklo,

Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu ze Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), je oprávněna požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i alikvotního úrokového výnosu (je-li relevantní), pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká).

Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 13.6 (*Zápis z jednání*) („**Lhůta pro žádost**“) písemnou žádostí („**Žádost**“) určenou Emitentovi a doručenu Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

Všechny částky splatné Emitentem každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve lhůtě pro Žádost, se stávají splatnými do 30 dnů po uplynutí Lhůty pro žádost („**Den předčasné splatnosti**“). Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti

Pokud Schůze nesouhlasila se Změnou zásadní povahy s výjimkou změny Emisních podmínek ve smyslu § 21 odst. 1 písm. a) Zákona o dluhopisech, tj. kdy souhlas Schůze s jejich změnou vyžaduje zákon, může Schůze současně rozhodnout, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, může Vlastník dluhopisů požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů resp. Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, přičemž Dluhopisy není oprávněn od tohoto okamžiku převést, jakož i odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu narostlého ve vztahu k takovým Dluhopisům. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 13.6 Společných emisních podmínek a to Žádostí určenou Emitentovi a doručenu Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné v Den předčasné splatnosti, tj. k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost. Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti.

#### (b) Náležitosti žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá a majetkový účet, typ majetkového účtu, kód účastníka. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora nebo musí být opatřena zaručeným elektronickým podpisem (včetně elektronického podpisu Bank iD) či kvalifikovaným elektronickým podpisem Žadatele. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 9 (*Platební podmínky*).

### 13.5 Upozornění

Emitent tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Společné emisní podmínky v následujících záležitostech odchylují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchýlně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel právo pouze požadovat splacení nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. Diskontované hodnoty Dluhopisů, jichž byla

vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i alikvotního úrokového výnosu (je-li relevantní), nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu; a

- (b) odchylně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

### **13.6 Zápis z jednání**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zápis obsahující závěry Schůze, zejména přijatá usnesení. Pokud svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat, dokud neuplyne promlčecí doba pro uplatnění práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to podle článku 15 (*Oznámení*).

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutích Schůze pořízen notářský zápis s uvedením jmen Osob oprávněných k účasti na schůzi, které se Schůze účastnily a hlasovaly pro nebo proti přijetí usnesení, a počtů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. Pokud se vyhotovuje o rozhodnutí Schůze notářský zápis, jiný zápis o Schůzi se nevyhotovuje.

## **14. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK**

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta. Vlastníci dluhopisů berou na vědomí, že změna Emisních podmínek může zahrnovat též změnu úroku a změnu splatnosti Dluhopisů.

## **15. OZNÁMENÍ**

### **15.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů Emitentem**

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů Emitentem bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na Internetových stránkách Emitenta v sekci *Pro investory*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

### **15.2 Oznámení Vlastníkům dluhopisů Agentem pro zajištění**

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů Agentem pro zajištění bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách Agentem pro zajištění [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

### 15.3 Oznámení Emitentovi

Nestanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky jinak, bude jakékoli oznámení Emitentovi řádně učiněno, pokud bude doručeno v českém jazyce Emitentovi na adresu Určené provozovny, nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsaným v tomto článku. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení Dluhopisů (alespoň název Dluhopisu a ISIN).

### 16. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující.

Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, popř. dalšími subjekty zúčastněnými na Emisi, v souvislosti s Dluhopisy (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti) je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

### 17. DEFINICE

#### 17.1 Definice

Nad rámec pojmů již definovaných v textu Společných emisních podmínek mají pro účely Společných emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

„**Administrátor**“ znamená společnost J&T BANKA.

„**Agent pro výpočty**“ znamená společnost J&T BANKA.

„**Akcionáři**“ jsou Lubomír Malík, dat. nar. 27. 5. 1954, Vladimír Meister, dat. nar. 25. 12. 1961 a Petr Malík, dat. nar. 4. 9. 1980.

„**BCPP**“ znamená společnost **Burza cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773.

„**Centrální depozitář**“ znamená společnost **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 4308.

„**Česká národní banka**“ znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

„**Člen skupiny**“ znamená Emitenta, Ručitele nebo jinou osobu ze Skupiny Emitenta.

„**Den konečné splatnosti**“ znamená den konečné splatnosti Dluhopisů podle článku 8.1 a dále každý případný další den označený jako den splatnosti dluhopisů v Konečných podmínkách.

„**Den předčasné splatnosti**“ má význam uvedený v článcích 3.6, 8.2, 11.3, a 13.4(a) a v Konečných podmínkách.

„**Den výplaty úroku**“ znamená každý den označený jako Den výplaty úroku v Konečných podmínkách.

„**Den výplaty**“ znamená každý Den konečné splatnosti, Den předčasné splatnosti nebo Den výplaty úroku.

„**Den stanovení referenční sazby**“ znamená pro příslušné Výnosové období den, který je 2 Pracovní dny před prvním dnem takového Výnosového období.

„**Diskontní sazba**“ znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou v příslušných Konečných podmínkách. Není-li Diskontní sazba v příslušných Konečných podmínkách stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít k diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou České národní banky nebo jiné obdobné instituce. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

„**Diskontovaná hodnota**“ znamená ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se diskontovaná hodnota počítá, přičemž se použije složené diskontování. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušné Konvence pro výpočet úroku. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

„**Dluhopisový program**“ znamená dluhopisový program Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 2.500.000.000 Kč.

„**Dceřiná společnost**“ znamená společnost, ve které má Emitent a/nebo Ručitel přímo či nepřímo podíl alespoň 10 % a ve které současně Akcionáři drží (přímo či nepřímo, včetně podílu Emitenta a Ručitele) celkový podíl ve výši alespoň 50 %.

„**Emise**“ znamená každou emisi Dluhopisů podle těchto Společných emisních podmínek a příslušných Konečných podmínek.

„**Emisní lhůta**“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů v délce 12 měsíců po Datu emise, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané emise, nestanoví-li Emisní podmínky jinak.

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto Společné emisní podmínky a Konečné podmínky.

„**eur**“, „**euro**“, „**EUR**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie.

„**Internetové stránky Emitenta**“ znamená internetové stránky Emitenta [www.3mfund.cz](http://www.3mfund.cz).

„**Internetové stránky Ručitele**“ znamená internetové stránky Ručitele [www.msicapital.cz](http://www.msicapital.cz).

„**J&T BANKA**“ znamená společnost **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Praha 8, Sokolovská 700/113a, PSČ 18600, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1731.

„**Kč**“, „**česká koruna**“, „**koruna česká**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

„**Konvence pro výpočet úroku**“ znamená pro účely výpočtu úrokového či jiného výnosu z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

- (a) je-li v příslušných Konečných podmínkách jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360, přičemž pro účely výpočtu výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje 360 dnů rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní,
- (b) je-li v příslušných Konečných podmínkách jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360,
- (c) je-li v příslušných Konečných podmínkách jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“ nebo „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován a skutečného počtu kalendářních dnů v roce,
- (d) je-li v příslušných Konečných podmínkách jako Konvence pro výpočet úroku uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365“ nebo „Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365.

„**Kvalifikovaná většina**“ znamená 75% většinu přítomných.

„**Manažer**“ znamená společnost J&T BANKA.

„**Marže**“ znamená marži v souvislosti s Referenční sazbou vyjádřenou v procentech *per annum* stanovenou v příslušných Konečných podmínkách.

„**Nařízení o prospektu**“ znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 6. 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, a dále nařízením Komise (EU) 2019/980 ze dne 14. 3. 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004, včetně jeho prováděcí legislativy.

„**Oprávněná osoba**“ znamená osoba podle článku 9.4, které bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu nebo Diskontovanou hodnotu Dluhopisů.

„**Pracovní den**“ znamená jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

**PRIBOR** znamená:

- (a) úrokovou sazbu v procentech p.a., která je uvedena na stránce PRIBOR= služby REFINITIV EICON (resp. na jakékoli případné nástupnické straně, nebo v jiném Zdroji referenční sazby uvedeném v Konečných podmínkách) jako hodnota fixingu úrokových sazeb pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, stanovená Czech Financial Benchmark Facility s.r.o. jakožto administrátorem uvedeným v registru ESMA (nebo nástupnickým subjektem) a která je platná pro den, kdy je sazba PRIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které není sazba PRIBOR zjistitelná tímto způsobem, pak sazbu PRIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjistitelná, a sazbou PRIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjistitelná. Pokud není možno sazbu PRIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci, použije se níže uvedený odstavec (b).
- (b) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle předchozího odstavce (a), bude v takový den sazba PRIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodej českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, získaných v tento den po 11:00 hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 bank dle volby Agentu pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat (i) sazbě PRIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (a) výše v nejbližším předchozím Dni stanovení referenční sazby, v němž byla sazba PRIBOR takto zjistitelná, nebo pokud nebyl žádný takový den, (ii) úrokové sazbě použitelné ve vztahu k Dluhopisům v bezprostředně předchozím Výnosovém období, (x) snížené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Konečných podmínek úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako součet Referenční sazby a Marže, nebo (y) zvýšené o Marži stanovenou pro Výnosové období, pro které má být sazba PRIBOR určena, pokud se dle Konečných podmínek úroková sazba pro toto Výnosové období má stanovit jako rozdíl mezi Referenční sazbou a Marží.

Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Ekonomické a měnové unie Evropské unie (známé také jako „EMU“ nebo „eurozóna“) sazba PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

„**Případ porušení**“ znamená každý případ porušení podle článku 11.1.

„**Referenční sazba**“ znamená sazbu PRIBOR, jejíž příslušná splatnost (tenor) bude uvedena v Konečných podmínkách.

„**Regulovaný trh BCPP**“ znamená evropský regulovaný trh provozovaný BCPP v souladu s § 55 a násl. ZPKT.

„**Rejstřík zástav**“ znamená rejstřík zástav vedený Notářskou komorou České republiky podle § 35a, § 35f a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), nebo jiný rejstřík, který jej nahradí.

„**Rozhodný den pro výplatu**“ je den, který o 30 dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„Skupina Emitenta“ znamená Emitenta, Ručitele a jejich Dceřiné společnosti.

„Určená provozovna“ má význam uvedený v článku 12.1(a).

„ZPKT“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

## 17.2 Výkladová pravidla

- (a) Ve Společných emisních podmínkách, ledaže je zjevný opačný úmysl, odkaz na:
- (i) denní čas je odkaz na čas v hlavním městě Praze;
  - (ii) článek, odstavec, písmeno, bod nebo přílohu je odkazem na článek, odstavec, písmeno, bod nebo přílohu Společných emisních podmínek;
  - (iii) příslušný dokument a právní předpis je odkazem na takový dokument či právní předpis ve znění pozdějších dodatků a změn;
  - (iv) povolení nebo souhlas zahrnuje povolení, souhlas, schválení, licenci, koncesi, autorizaci, obstarání výjimky, souhlasné vyjádření, úřední ověření, registraci či jiné oprávnění, ať již soukromoprávní (včetně korporálních) či veřejnoprávní;
  - (v) právní předpis zahrnuje jakýkoli český právní předpis a přímo aplikovatelný právní předpis Evropské unie a jakýkoliv další obecně závazný předpis (zejména vyhlášku či nařízení);
  - (vi) osobu zahrnuje fyzickou osobu, obchodní společnost, další typy právnických osob, sdružení či instituci bez právní osobnosti, rozpočtovou a příspěvkovou organizaci a jakoukoli jinou entitu bez ohledu na to, zda má svéprávnost či právní osobnost;
  - (vii) osobu zahrnuje jejího právního nástupce (a to i ve vztahu k jednotlivé věci);
  - (viii) ustanovení právního předpisu je odkazem na toto ustanovení, jak je aplikováno v účinném znění a případně na ustanovení, které je nahradilo, a zahrnuje rovněž prováděcí předpisy;
  - (ix) jmenovitou hodnotu Dluhopisu znamená odkaz na aktuální jmenovitou hodnotu Dluhopisu upravenou (sníženou) v souladu s těmito Společnými emisními podmínkami.
- (b) Není-li zjevný opačný úmysl:
- (i) spojky „nebo“ a „či“ jsou ve Společných emisních podmínkách použity ve významu slučovacím;
  - (ii) pokud je takto definovaný pojem vymezen výčtem, pak definovaný pojem v závislosti na kontextu, ve kterém je použitý, znamená kteroukoli vyjmenovanou položku zvlášť nebo všechny či některé z nich společně; a
  - (iii) pojmy definované ve Společných emisních podmínkách v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle, a naopak.

- (c) Zavazuje-li se Emitent ve Společných emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu ustanovení § 1769, věta druhá Občanského zákoníku, tzn., že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. Pro odstranění pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.
- (d) Nadpisy ve Společných emisních podmínkách slouží jen ke snadnější orientaci a nemají vliv na jejich výklad.

## FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

[●]. emise Dluhopisového programu

Dále je uveden formulář Konečných podmínek, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci schváleného Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky budou podány k uložení České národní bance a uveřejněny stejným způsobem jako základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta, ledaže to právní předpisy nevyžadují.

**Důležité upozornění:** Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahující konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách **zároveň** uveden symbol [●], jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden **pouze** symbol [●], budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.

### KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

**3M FUND MSI SICAV a.s.**, IČO: 107 20 855, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26213 („**Emitent**“), zřídila v souladu s českým právem nabídkový program dluhopisů („**Dluhopisový program**“ a společné emisní podmínky Dluhopisového programu „**Společné emisní podmínky**“).

Základní prospekt Emitenta obsahující Společné emisní podmínky byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. [●]/[●]/[●] ke sp. zn. S-Sp-[●]/[●]/CNB/[●], které nabylo právní moci dne [●] („**Základní prospekt**“). [Pořadové číslo dodatku] dodatek Základního prospektu byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. [●], ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●].

Dluhopisy budou za podmínek a ve lhůtách stanovených ve Společných emisních podmínkách zajištěny (i) zástavním právem ke 100 % zakladatelských akcií Emitenta; (ii) zástavním právem k 100 % investičních akcií Emitenta třídy Z, ISIN: CZ0008048212, (iii) finanční zárukou vydanou společností **MSI Capital s.r.o.**, IČO: 089 32 760, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 327758 („**Ručitel**“); (iv) zástavním právem ke 100% podílu Ručitele; a (v) zástavním právem k vázanému účtu vedenému u J&T BANKY (vše společně „**Zajištění**“).

Tyto Konečné podmínky je nutné číst ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky; teprve společně tvoří kompletní prospekt níže specifikovaných Dluhopisů. Informace uvedené v těchto Konečných podmínkách tvoří náležitosti prospektu Dluhopisů v souladu s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, 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; tyto informace nejsou součástí Základního prospektu a obsahově odpovídají požadavkům stanoveným § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech na doplněk Dluhopisového programu.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Tyto Konečné podmínky byly v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny České národní bance.

Pojmy s velkými písmeny nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“ Základního prospektu.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů, přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu Českou národní bankou a podání jí k uložení Konečných podmínek.

## ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách a prohlášení Emitenta

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent – **3M FUND MSI SICAV a.s.**, IČO: 107 20 855, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26213.

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách k datu jejich vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

Ke dni vyhotovení těchto Konečných podmínek

Za **3M FUND MSI SICAV a.s.**

[●], zastupující společnost CODYA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce člena správní rady Emitenta

## SHRNUTÍ

[•]

## PODMÍNKY EMISE

1.	ISIN Dluhopisů	[●]
2.	CFI Dluhopisů	[●]
3.	FISN Dluhopisů	[●]
4.	Název Dluhopisů:	[●]
5.	Země, kde byl základní prospekt oznámen:	[●]
6.	Podoba Dluhopisů	zaknihovaná
7.	Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu	[●]
8.	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise	[●]
9.	Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise / podmínky tohoto zvýšení:	[ano s předchozím souhlasem Manažera; přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota Emise]
10.	Předpokládaný počet Dluhopisů:	[●]
11.	Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
12.	Způsob vydání Dluhopisů:	Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / nebo kdykoli v průběhu Emisní lhůty (Dodatečná emisní lhůta)
13.	Datum emise:	[●]
14.	Emisní lhůta (lhůta pro upisování):	[●]
15.	Dodatečná emisní lhůta	[Ano/Ne]
16.	Emisní kurz Dluhopisů resp. cena v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní):	[●] % jmenovité hodnoty k datu Emise, po datu Emise [●]
17.	Konvence pro výpočet úroku	[30E/360 / Act/360 / Act/Act / Act/365]
18.	Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem: Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.	[Použije se / Nepoužije se]
	Úroková sazba Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem:	[[●] % p.a. / popis úrokových sazeb pro různá Výnosová období v [●] % p.a.]
	Způsob výplaty úroku Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem	[[●] úrokový výnos bude vyplácen průběžně za každé Výnosové období zpětně / Dni konečné splatnosti dluhopisů]
	Den výplaty úroku Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem:	[Použije se / Nepoužije se] Dny/Den výplaty úroků jsou/je: [●] „Výnosovým obdobím“ se rozumí [dvanáctiměsíční/šestiměsíční] období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující [dvanáctiměsíční/šestiměsíční] období počínající

		Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje).
19.	Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem: Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.	[Použije se / Nepoužije se]
	Referenční sazba:	[●]
	Marže a způsob její aplikace:	[●]; [přičítá se k / odečítá se od] Referenční sazby
	Způsob výplaty úroku Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem	[[●] úrokový výnos bude vyplácen průběžně za každé Výnosové období zpětně / Dni konečné splatnosti dluhopisů]
	Den výplaty úroku Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem:	[Použije se / Nepoužije se] Dny/Den výplaty úroků jsou/je: [●] „Výnosovým obdobím” se rozumí [dvanáctiměsíční/šestiměsíční] období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující [dvanáctiměsíční/šestiměsíční] období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje).
20.	Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu: Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.	[Použije se / Nepoužije se]
21.	Diskontní sazba Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu:	[dle článku 6] / Nepoužije se]
22.	Den konečné splatnosti:	[●]
23.	Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[●]
24.	Mimořádný úrokový výnos	<b>Způsob určení Mimořádného úrokového výnosu</b> [Procentní částkou ze splacené jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty podle období / Podle vzorce uvedeného v článku 8.2 Společných emisních podmínek]  <b>Procentní určení Mimořádného úrokového výnosu, je-li relevantní</b> Mimořádný úrokový výnos činí následující procento ze [splacené jmenovité hodnoty Dluhopisů / Diskontované hodnoty]: [●]  Období, ve kterém nastane Den předčasné splatnosti / Výše Mimořádného úrokového výnosu od Data emise do [1.] výročí Data emise včetně: [●] %

		<p>od [1.] výročí Data emise vyjma do [2.] výročí Data emise včetně: [●] %  od [2.] výročí Data emise vyjma do [3.] výročí Data emise včetně: [●] %  [doplnit další období podle splatnosti Emise]</p> <p><b>Výpočet podle vzorce, je-li relevantní</b>  Mimořádný úrokový výnos bude vypočten podle vzorce uvedeného v článku 8.2 Společných emisních podmínek. Pro účely této Emise se RV určí jako [pevná úroková sazba / příslušná Referenční sazba ke Dni předčasné splatnosti navýšená o Marži / implikovaný fixní roční výnos]; H znamená [jmenovitou hodnotu / Diskontovanou hodnotu]; m znamená počet celých měsíců zbývajících ode Dne předčasné splatnosti do Dne konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p><b>Období, v němž se Mimořádný úrokový výnos nevyplácí</b>  [Nepoužije se – Mimořádný úrokový výnos se vyplácí při jakémkoli předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta / Použije se – Mimořádný úrokový výnos se nevyplácí, dojde-li k předčasnému splacení v období od [●] do Dne konečné splatnosti dluhopisů včetně.]</p>
25.	Interní schválení Emise dluhopisů:	[Vydání Emise dluhopisů schválili [jednatelé / [●]] Emitenta dne [●].]
26.	Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací:	[Nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. <i>[doplnit zdroj informací]</i> ]
27.	Ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Emise dluhopisů:	[●]/ Nebyl udělen]

## INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

1.	Celková částka nabídky:	[●]
2.	Období, ve které bude probíhat veřejná nabídka	[●] až [●]
3.	Země, kde bude veřejná nabídka probíhat	[●]
4.	Důvody nabídky a použití výnosu Emise:	[Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●]. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca [●]. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.] / [●]
5.	Manažer	J&T BANKA, a.s. [a [●] ]
6.	Poplatky účtované investorovi:	[●]
7.	Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém nebo organizovaný obchodní systém:	[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●.] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [●.] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani organizovaném obchodním systému.]
8.	Všechny regulované trhy nebo rovnocenné trhy, na nichž jsou podle vědomostí Emitenta již přijaty k obchodování cenné papíry Emitenta stejné třídy jako Dluhopisy, které mají být nabídnuty nebo přijaty k obchodování.	[●]
9.	Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise:	[● / Emitent nebude uveřejňovat žádné takové informace / Emitent bude uveřejňovat na stránkách [●] následující informace: [●]]
10.	Období, ve kterém bude probíhat následná nabídka	[●]/ Nepoužije se ]
11.	Nabídkové období:	[●]/ Nepoužije se ]
12.	Podmínky připojené k souhlasu s použitím Základního prospektu:	[●]/ Nepoužije se ]
13.	Seznam a identifikace finančních zprostředkovatelů mající povolení použít Základní prospekt:	[●]/ Nepoužije se ]

## ADRESY

[adresy Emitenta, Administrátora, Agenta pro výpočty, Kodačního agenta, auditorů a poradců]

## VZOR FINANČNÍ ZÁRUKY

**TATO FINANČNÍ ZÁRUKA** („**Finanční záruka**“) je vydána dne [●] 2026:

společností **MSI Capital s.r.o.**, IČO: 089 32 760, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 327758 („**Ručitel**“)

ve vztahu k dluhopisovému programu společnosti **3M FUND MSI SICAV a.s.**, IČO: 107 20 855, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26213 („**Emitent**“), na jehož základě bude Emitent vydávat dluhopisy („**Dluhopisy**“),

na jméno **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1731, jako agenta pro zajištění Dluhopisů ve prospěch vlastníků Dluhopisů („**Agent pro zajištění**“).

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Emitent hodlá vydávat Dluhopisy;
- (B) Dle společných emisních podmínek Dluhopisů („**Emisní podmínky**“) mají být Dluhopisy zajištěny, mimo jiné, finanční zárukou Ručitele;
- (C) Agent pro zajištění vystupuje u Dluhopisů v roli agenta pro zajištění ve smyslu zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech („**Zákon o dluhopisech**“); a
- (D) Ručitel souhlasí se zajištěním dluhů Emitenta z Dluhopisů s touto Finanční zárukou,

**SPOLEČNOST RUČITEL TÍMTO VYSTAVUJE NÁSLEDUJÍCÍ FINANČNÍ ZÁRUKU**

### 1. FINANČNÍ ZÁRUKA

- 1.1 Ručitel tímto ve smyslu § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („**Občanský zákoník**“) poskytuje na jméno Agentu pro zajištění ve prospěch každého vlastníka Dluhopisů („**Vlastník dluhopisů**“) finanční záruku za účelem zajištění Zajištěných dluhů (jak jsou definovány níže), pokud je Emitent nesplní řádně a včas, a tato povinnost zůstane nesplněná déle než 10 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi a rovněž doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, a to na základě písemné výzvy Agentu pro zajištění („**Výzva**“).
- 1.2 V této Finanční záruce „**Zajištěné dluhy**“ znamenají následující dluhy Emitenta vůči vlastníků dluhopisů, ať už se jedná o dluhy, které k Datu ručení již existují, nebo o dluhy vznikající v budoucnu kdykoli do 31. 12. 2036, anebo do splnění všech dluhů Emitenta z Dluhopisů, podle toho, která z uvedených skutečností nastane později, a to včetně:
  - (a) dluh Emitenta spočívající ve splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a jejich úrokového výnosu;
  - (b) dluh Emitenta nebo Ručitele vyplývající ze smlouvy nebo smluv uzavřených v souvislosti s vydáním Dluhopisů nebo zajištěním dluhů vyplývajících z Dluhopisů;

- (c) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníku dluhopisů v důsledku neplatnosti nebo zrušení takových Dluhopisů; a
  - (d) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas včetně, nikoliv však výlučně, úroku z prodlení.
- 1.3 Nabytí Dluhopisů se považuje za přijetí ručení na základě této Finanční záruky.
- 1.4 Výzva musí být učiněna v českém jazyce a musí být Ručiteli doručena na adresu jejího sídla, musí být adresována statutárnímu orgánu Ručitele a musí být ve formě a obsahu uvedeném v příloze označené jako Příloha 1 (*Vzor výzvy*).
- 1.5 Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný 15. pracovní den následující po obdržení Výzvy.
- 1.6 Agent pro zajištění může učinit libovolný počet Výzev.
- 1.7 V rozsahu, v jakém práva (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) z této Finanční záruky může uplatňovat Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně.
- 1.8 Ručitel není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění jakékoli námitky, jimiž by se úplně nebo částečně vyhnul plnění svých povinností vzniklých na základě této Finanční záruky. Ručitel zejména není oprávněn uplatnit vůči Agentovi pro zajištění ani jakékoli námitky, které by vůči kterémukoliv Vlastníku dluhopisů mohl uplatnit Emitent. Ručitel není zejména oprávněn plnění z této Finanční záruky podmínit přezkumem existence či vymahatelnosti předmětného závazku z Dluhopisů, nebo vyžadovat, aby Agent pro zajištění před doručením Výzvy vyzval Emitenta k plnění Zajištěných dluhů.
- 1.9 Výkladová pravidla obsažená v článku 17.2. Emisních podmínek se uplatní i na tuto Finanční záruku.

## **2. PODMÍNKY FINANČNÍ ZÁRUKY**

- 2.1 Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení Zajištěných dluhů.
- 2.2 Dluhy Ručitele vyplývající z této Finanční záruky představují jeho nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
- 2.3 Částka Zajištěných dluhů vyplývající na základě a v souvislosti s Dluhopisy, které Ručitel zaručuje a které uspokojí je omezena částkou 4.000.000.000 Kč („**Maximální částka**“).
- 2.4 Pokud by splněním Zajištěných dluhů na základě Výzev byla překročena Maximální částka, veškerá práva na splnění Zajištěných dluhů vykonaná ve stejný den budou uspokojena poměrně v závislosti na částce Zajištěných dluhů, ve vztahu ke kterým byly učiněny Výzvy, tak, aby celková částka splněných Zajištěných dluhů nepřekročila Maximální částku. Zajištěné dluhy, které po dosažení Maximální částky zůstanou neuspokojeny, Ručitel nesplní a nenahradí.
- 2.5 Pokud by Agent pro zajištění byl v budoucnu povinen vrátit jakékoli plnění poskytnuté dle této Finanční záruky, o které byla snížena celková částka této Finanční záruky, ať už v souvislosti s insolvencí, odporovatelností takového plnění nebo jinak, bude povinnost Ručitele plnit podle této Finanční záruky nadále trvat v rozsahu, jako by k žádnému snížení nedošlo.

- 2.6 Agent pro zajištění může učinit Výzvu a Ručitel je povinen učinit platbu ke splnění jakéhokoli Zajištěného dluhu podle této Finanční záruky, pouze pokud (a v době, ve které) jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a toto porušení trvá a zůstane nenapraveno déle než 10 pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným a doručeným Emitentovi a rovněž doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

### 3. REGRESNÍ PRÁVA

- 3.1 V případě, že Ručiteli vznikne jakékoli právo vůči Emitentovi na vyrovnání toho, co za něj Ručitel plnil z titulu této Finanční záruky („**Regresní právo**“), souhlasí Ručitel, že splnění takového jejího Regresního práva bude podřízeno řádnému a úplnému splnění všech Zajištěných dluhů a bude splněno až po okamžiku, kdy byly v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy a uběhla lhůta pro upisování i jakákoli dodatečná lhůta pro upisování ve vztahu k Dluhopisům a Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy („**Datum splnění**“) a Ručitel až do Data splnění bez předchozího písemného souhlasu Vlastníků dluhopisů:

- (a) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme jakoukoli platbu na splnění takového Regresního práva;
- (b) nebude od Emitenta požadovat ani nepřijme a ani jinak neumožní existenci nebo vznik jakéhokoli práva třetí osoby k aktivům nebo právům Emitenta ani žádného jiného zajištění s cílem zajistit splnění Regresního práva;
- (c) nepostoupí ani nepřevéde Regresní právo ani žádnou jeho část na třetí osobu, ani k němu nezřídí Právo třetí osoby ani jej jinak nezczizí nebo nezatíží;
- (d) neuplatní žádné právo na započtení s ohledem na Regresní právo nebo jeho část a nezapočte ani neumožní započtení jeho pohledávek z Regresního práva nebo jejich části; a
- (e) nezahájí žádné insolvenční nebo jiné řízení proti Emitentovi (ani se nepřipojí k žádnému jinému věřiteli v souvislosti s dluhy zajištěnými Finanční zárukou s cílem zahájit takové řízení ani nevstoupí do již zahájeného řízení) za účelem vymáhání Regresního práva, ani nepodá žalobu nebo jiný návrh směřující k vymáhání Regresního práva nebo jakékoli jejich části; Ručitel je však oprávněn uplatnit svá Regresní práva prostřednictvím přihlášky do insolvenčního řízení s Emitentem, prostřednictvím přihlášky v likvidaci Emitenta nebo v jiném obdobném řízení, což nemá vliv na skutečnost, že jakékoliv plnění obdržené v rámci takového řízení je Ručitel až do Data splnění povinen vydat Agentovi pro zajištění v souladu s článkem 3.2.

- 3.2 Provede-li Emitent nebo jakákoli jiná osoba místo Emitenta nebo za Emitenta jakoukoli platbu na Regresní práva v rozporu s touto Finanční zárukou, je Ručitel povinen takovou platbu bez zbytečného odkladu po jejím obdržení, nejpozději však do 10 pracovních dnů, převést ve prospěch Agentu pro zajištění s tím, že tato bude použita k úhradě splatných Zajištěných dluhů, nedohodne-li se Ručitel s Agentem pro zajištění jinak.

### 4. EMISNÍ PODMÍNKY

Ručitel tímto potvrzuje, že (i) je plně seznámen s Emisními podmínkami a (ii) bude dodržovat ustanovení Emisních podmínek (včetně jakýchkoliv omezení či povinností) vztahující se ke Ručiteli.

## 5. PLATBY

Veškeré platby Ručitele podle této Finanční záruky se provedou způsobem určeným v Emisních podmínkách. Všechny platby učiněné Ručitele místo Emitenta na základě této Finanční záruky budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek.

## 6. PROHLÁŠENÍ VŮČI VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ

Ručitel ke dni vystavení této Finanční záruky prohlašuje, že:

- (a) tato Finanční záruka zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v této Finanční záruce;
- (b) má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vystavení této Finanční záruky;
- (c) obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení této Finanční záruky a k uspokojení Zajištěných dluhů;
- (d) má plné a neomezené právo vlastnit svůj majetek a příslušná povolení potřebná ke svému podnikání a toto podnikání provozuje ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy;
- (e) je společností s ručením omezeným založenou a existující v souladu s právem České republiky;
- (f) valná hromada Ručitele ani žádný soud nerozhodl o zrušení Ručitele s likvidací nebo bez likvidace;
- (g) ve vztahu k Ručiteli nebyl podán žádný insolvenční návrh a Ručitel ani nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat;
- (h) žádný soud neprohlásil úpadek Ručitele ani nerozhodl o insolvenčním návrhu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci Ručitele, ani nezamítl návrh na konkurs nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku Ručitele;
- (i) Ručitel nezahájil jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě;
- (j) Ručitel není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu § 3 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

## 7. SPLACENÍ EMITENTEM

Pokud bude platba přijatá Vlastníkem dluhopisů, nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Vlastníka dluhopisů prohlášena za neplatnou či neúčinnou podle jakéhokoli pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu nebo obdobnému řízení vedenému proti Emitentovi nebo Ručiteli, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele, a tato Finanční záruka bude nadále platná a účinná a bude zajišťovat jakékoli takové platby či povinnosti.

## **8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 8.1 Tato Finanční záruka je vystavena Ručitelem a je účinná ode dne, kdy je podepsaná Ručitelem. Agent pro zajištění tuto Finanční záruku akceptuje bez nutnosti jejího podpisu.
- 8.2 Tato Finanční záruka a veškeré mimosmluvní závazky vznikající na základě této Finanční záruky se budou řídit a budou vykládány v souladu s právem České republiky, tj. zejména Občanským zákoníkem.
- 8.3 Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s touto Finanční zárukou, včetně otázek týkajících se její existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností vyřešen věcně příslušným soudem České republiky.
- 8.4 Pokud z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení této Finanční záruky je nebo se stane zcela či zčásti nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným, nebude to mít žádný vliv na platnost ani vymahatelnost jakéhokoli z ostatních ustanovení této Finanční záruky a tato ustanovení zůstanou ve všech ohledech platná a vymahatelná.

**PŘÍLOHA 1**  
**VZOR VÝZVY**

**Pro:** **MSI Capital s.r.o.**, IČO: 089 32 760, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 327758 („**Ručitel**“);

**Od:** **J&T BANKA, a.s.**, IČO: 471 15 378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1731 („**Agent pro zajištění**“).

Odkazujeme na finanční záruku vystavenou Vámi dne \_\_\_\_\_ 2026 na jméno Agentu pro zajištění ve vztahu k dluhopisům vydaných společností **3M FUND MSI SICAV a.s.**, IČO: 107 20 855, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26213 („**Finanční záruka**“). Tento dokument je Výzva, jak je tento pojem definován ve Finanční záruce.

Není-li zde uvedeno jinak, výraz, který je definován ve Finanční záruce (nebo o němž je v ní uvedeno, že je předmětem zvláštního výkladu), má v této Výzvě stejný význam (nebo je předmětem stejného výkladu).

[V souladu s článkem 3.6 Emisních podmínek Agent pro zajištění rozhodl o tom, že se všechny nesplatné dluhy z Dluhopisů, včetně odpovídajícího alikvotního (a pro vyloučení všech pochybností dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech, stávají splatnými, jelikož [došlo k Případu porušení dle článku 11.1 Emisních podmínek] / [o tom rozhodla schůze Vlastníků dluhopisů] / [Nebyla uhrazena jmenovitá hodnota Dluhopisů v Den konečné splatnosti], a tato povinnost zůstala neuhrazená déle než 10 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoliv Vlastníkem dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny.] V souladu s článkem 3.7 Emisních podmínek schůze Vlastníků dluhopisů konaná dne [\_\_\_\_] v [\_\_\_\_] rozhodla o výkonu práv z Finanční záruky. Tímto vás, dle článku 2.1 Finanční záruky, vyzýváme k zaplacení částky [\_\_\_\_] [Kč].

Částku prosím uhradte do 15 Pracovních dnů na níže specifikovaný účet:

- Číslo účtu: [\_\_\_\_]
- IBAN: [\_\_\_\_]
- SWIFT: [\_\_\_\_]
- Banka: [\_\_\_\_]
- Variabilní symbol: [\_\_\_\_]
- Majitel účtu: [\_\_\_\_]

S pozdravem

**J&T BANKA, a.s.**

jakožto Agent pro zajištění

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [\_\_\_\_]

Funkce: [\_\_\_\_]

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: [\_\_\_\_]

Funkce: [\_\_\_\_]

## PODPISOVÁ STRANA FINANČNÍ ZÁRUKY

V [●] dne [●]

Za **MSI Capital s.r.o.**

---

jméno: [●]  
funkce: jednatel

---

jméno: [●]  
funkce: jednatel

## FINANČNÍ ZÁRUKA

Dluhy Emitenta budou zajištěny Finanční zárukou, jejíž úplné znění je uvedeno v kapitole výše „Vzor finanční záruky“ tohoto Základního prospektu. Informace o Ručiteli jsou uvedeny v kapitole „Údaje o Ručiteli“ tohoto Základního prospektu.

### **Povaha finanční záruky**

Ručitel Finanční zárukou ve smyslu ustanovení § 2029 a násl. Občanského zákoníku poskytne dle podmínek stanovených ve Společných emisních podmínkách ručení za řádné splnění Zajištěných dluhů (jak je tento pojem definován v čl. 1.2 Finanční záruky) ve prospěch Vlastníků dluhopisů, přičemž veškerá práva z této Finanční záruky mohou být uplatňována výhradně prostřednictvím Agentu pro zajištění; žádný Vlastník dluhopisů není oprávněn uplatňovat tato práva samostatně. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný Zajištěný dluh, uhradí Ručitel na základě Výzvy Agentu pro zajištění příslušnou částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným Zajištěným dluhům, přičemž plnění bude poukázáno prostřednictvím Agentu pro zajištění (resp. Administrátora, bude-li pro příslušnou Emisi dluhopisů tato funkce obsazena) ve prospěch příslušných Vlastníků dluhopisů, případně zajistí její uhrazení Emitentem, to vše bez zbytečného odkladu.

### **Rozsah finanční záruky**

Finanční záruka bude poskytnuta ve vztahu k Zajištěným dluhům, přičemž tento pojem definuje čl. 1.2 Finanční záruky následovně:

*„znamenají následující dluhy Emitenta vůči vlastníkům dluhopisů, ať už se jedná o dluhy, které k Datu ručení již existují, nebo o dluhy vznikající v budoucnu kdykoli do 31. 12. 2036, anebo do splnění všech dluhů Emitenta z Dluhopisů, podle toho, která z uvedených skutečností nastane později, a to včetně:*

- (a) dluh Emitenta spočívající ve splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a jejich úrokového výnosu;*
- (b) dluh Emitenta nebo Ručitele vyplývající ze smlouvy nebo smluv uzavřených v souvislosti s vydáním Dluhopisů nebo zajištěním dluhů vyplývajících z Dluhopisů;*
- (c) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníku dluhopisů v důsledku neplatnosti nebo zrušení takových Dluhopisů; a*
- (d) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas včetně, nikoliv však výlučně, úroku z prodlení.“*

Ručitel v čl. 2.4 Finanční záruky současně upozorňuje, že v souladu s definicí Zajištěných dluhů nebude plnit budoucí Zajištěné dluhy nad částku 4.000.000.000 Kč, včetně příslušenství.

Dle čl. 8.1 Finanční záruky se Finanční záruka stane platnou a účinnou podpisem Ručitele.

## ZAJIŠTĚNÍ

Dluhy Emitenta budou v souladu se Společnými emisními podmínkami zajištěny Zajištěním zřízeným ve prospěch Vlastníků dluhopisů prostřednictvím Agenta pro zajištění, a to finančním zajištěním ve formě (i) zástavního práva ke 100 % zakladatelských akcií Emitenta („**Zástavní právo k zakladatelským akciím**“); (ii) zástavního práva ke 100 % investičních akcií Emitenta třídy Z, ISIN: CZ0008048212 („**Zástavní právo k IAZ**“), (iii) finanční záruky vydanou Ručitelem; (iv) zástavního práva ke 100% podílu Ručitele („**Zástavní právo k podílu**“); a (v) zástavního práva k vázanému účtu vedeného u J&T BANKY, na který budou skládány prostředky na výplatu výkupu investičních akcií Emitenta („**Zástavní právo k vázanému účtu**“).

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený ve Společných emisních podmínkách nebo jakékoli jiné kapitole Základního prospektu.

### **Poskytovatelé Zajištění**

Poskytovateli Zajištění budou ve vztahu k:

- (i) Zástavnímu právu k zakladatelským akciím Akcionáři,
- (ii) Zástavnímu právu k IAZ Akcionáři;
- (iii) Finanční záruce Ručitel;
- (iv) Zástavnímu právu k podílu společnost MS-INVEST a.s. (IČO: 255 44 756) a společnost MSI Partners s.r.o. (IČO: 088 86 202); a
- (v) Zástavnímu právu k vázanému účtu Emitent.

### **Vznik Zajištění**

Nejpozději k Datu emise první Emise dojde ke vzniku Zajištění ve vztahu k zástavním právům, a to na základě příslušných smluv o zřízení zástavního práva, které budou uzavřeny mezi Agentem pro zajištění jako zástavním věřitelem a osobami uvedenými v předchozím článku „Poskytovatelé zajištění“ jako zástavci. Finanční záruka bude vystavena Ručitelem ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agenta pro zajištění nejpozději do 1 měsíce od Data emise první Emise, a to v souladu s článkem 4.4 Společných emisních podmínek.

### **Povaha Zajištění**

Zajištěním ve výše uvedené formě budou zajištěny, mimo jiné, veškeré peněžité dluhy Emitenta vzniklé na základě Dluhopisů, a to až do výše 4.000.000.000 Kč nebo ekvivalentem této částky v jakékoli jiné měně, jak bude blíže popsáno v jednotlivých smlouvách o zřízení konkrétního Zajištění.

Zajištění je převážně poskytováno na úrovni holdingových struktur a nepředstavuje přímé zajištění k podkladovým nemovitostním aktivům projektových společností.

### **Rozsah Zajištění**

Zajištění bude zřízeno ve prospěch Agenta pro zajištění a každý Vlastník dluhopisů bude vůči Agentovi pro zajištění v postavení společného a nerozdílného věřitele.

Zajištěním budou zajištěny dluhy Emitenta vůči vlastníkům dluhopisů, ať už se jedná o dluhy, které k Datu ručení již existují, nebo o dluhy vznikající v budoucnu kdykoli do 31. 12. 2036, anebo do splnění všech dluhů Emitenta z Dluhopisů, podle toho, která z uvedených skutečností nastane později, a to včetně:

- (a) dluh Emitenta spočívající ve splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a jejich úrokového výnosu;
- (b) dluh Emitenta nebo Ručitele vyplývající ze smlouvy nebo smluv uzavřených v souvislosti s vydáním Dluhopisů nebo zajištěním dluhů vyplývajících z Dluhopisů;
- (c) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníku dluhopisů v důsledku neplatnosti nebo zrušení takových Dluhopisů; a
- (d) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas včetně, nikoliv však výlučně, úroku z prodlení.

Zajištění zanikne dnem, kdy (i) byly všechny Zajištěné dluhy nepodmíněně a neodvolatelně splaceny a zcela uspokojeny, (ii) již skončila lhůta pro upsání jakýchkoli Dluhopisů a zároveň (iii) Emitent již není oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

Veškeré smlouvy o zřízení Zajištění a jakékoli mimosmluvní závazky vyplývající z jednotlivých smluv o zřízení Zajištění se budou řídit českým právem.

#### **Dodatečné zajištění, které může být vytvořeno v budoucnu**

Bude-li to vyžadováno v souladu se Společnými emisními podmínkami nebo dohodne-li se na tom Emitent s Agentem pro zajištění, zajistí Emitent, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny zástavním právem nebo finančním zajištěním ve formě zástavního práva k dalším aktivům ve prospěch Vlastníků dluhopisů, resp. Agentu pro zajištění.

## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

### PRÁVNÍ UPOZORNĚNÍ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené.

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o (i) daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání příjmů v podobě výnosu Dluhopisu podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění, a (ii) vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

### ZDANĚNÍ

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů v podobě výnosu Dluhopisu podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy státu, ve kterém je investor daňovým rezidentem, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňovaný ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění („**Zákon o daních z příjmů**“), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, v platném znění („**Krizový zákon**“), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, v platném znění („**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**“) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů Dluhopisů, jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. V této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony („**Novela ZDP 2021**“). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 1. ledna 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. prosinci 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však nejednoznačná a k jejímu výkladu či aplikaci dosud nezaujaly žádný oficiální postoj ani daňová správa, ani správní soudy. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tak v současné době spojen s potenciálními výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, dle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k Dluhopisům.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je jejich Skutečným vlastníkem (jak je tento pojem definován níže), tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Pro účely popisu zdanění v České republice mají v této kapitole následující pojmy níže uvedený význam:

„**Daňový rezident ČR**“ znamená poplatníka daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Daňový nerezident ČR**“ znamená poplatníka daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Diskont**“ znamená kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.

„**Diskontovaný dluhopis**“ znamená dluhopis, jehož emisní kurz je nižší než jeho jmenovitá hodnota. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Diskontovaným dluhopisem je i takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

„**Kupón**“ znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. Diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí Prémie za předčasnou splatnost.

„**Kupónový dluhopis**“ znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

„**Plátce daně**“ znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen, pod vlastní majetkovou odpovědností, z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

„**Právnícká osoba**“ znamená poplatníka daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právnických osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

„**Prémie za předčasnou splatnost**“ znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti dluhopisu.

„**Skutečný vlastník**“ znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD Modelové smlouvy o zamezení dvojího zdanění příjmů a majetku), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Smlouva o zamezení dvojího zdanění**“ znamená platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění uzavřenou Českou republikou se státem, ve kterém je podle této smlouvy Daňový nerezident ČR považován za daňového rezidenta. V případě Tchaj-wanu se za Smlouvu o zamezení dvojího zdanění považuje zákon č. 45/2020 Sb., o zamezení dvojímu zdanění ve vztahu k Tchaj-wanu, v platném znění.

„**Srážková daň**“ znamená daň vybíranou srážkou u zdroje podle zvláštní sazby daně Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

„**Stálá provozovna v ČR**“ znamená stálou provozovnu na území České republiky podle Zákona o daních z příjmů při zohlednění případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

„**Zajištění daně**“ znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím dluhopisu za určitých okolností) při výplatě zdanitelného příjmu, který nepodléhá Srážkové dani, a který plyne poplatníkovi, který není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie („EU“) nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor („EHP“).

## **Úrokový příjem**

### **Daňoví rezidenti ČR**

#### (a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 %, která představuje konečné zdanění Kupónu v České republice.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, tj. v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem a který tato fyzická osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl.

#### (b) Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na aktuální bázi.

### **Daňoví nerezidenti ČR**

#### (a) Fyzické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového priznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu, která se započte na daň vypočtenou v daňovém priznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, tj. v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812 Kč). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný)

rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. U fyzické osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který tato fyzická osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výši Diskontu.

### Právnícké osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu, která se započte na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou Právnícká osoba tento Dluhopis nabyla. U Právnícké osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, Emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. V případě, že Právnícká osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který tato Právnícká osoba zároveň nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za

předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl bez limitace výší Diskontu.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) obecně na akruální bázi.

### **Zisky/ztráty z prodeje**

#### **Daňoví rezidenti ČR**

##### **(a) Fyzické osoby**

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí) (**3R Osvobození**).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají obecně také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově uznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

##### **Právnícké osoby**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právníckých osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

#### **Daňoví nerezidenti ČR**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy:

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně v ČR tohoto nerezidenta (jakožto prodávajícího), nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi ČR, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stálé provozovně v ČR prodávajícího, ani Stálé provozovně v ČR kupujícího, nepodléhají v České republice zdanění.

(a) Fyzické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí) (tj. uplatní se 3R Osvobození).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou obecně podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově uznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započítat.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě prodeje Dluhopisu fyzickou osobou, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková fyzická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak úhrada za pořizované Dluhopisy plyne od jeho Stálé provozovny v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost prodávající fyzické osoby vykázanou v daňovém přiznání.

Právnícké osoby

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě prodeje Dluhopisu Právníckou osobou, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková Právnícká osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak úhrada za pořizované Dluhopisy plyne od jeho Stálé provozovny v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost prodávající Právnícké osoby vykázanou v daňovém přiznání.

### **Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění**

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nadržuje Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce předmětného příjmu skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě (včetně pro účely uplatňované smlouvy) a zpravidla také prohlášením tohoto příjemce, že je Skutečným vlastníkem příslušných příjmů.

### **Oznamovací povinnost**

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převyšuje částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

## INFORMACE O SOUHLASU

Emitent souhlasí s použitím tohoto Základního prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, kterým byl Emitentem poskytnut souhlas s použitím tohoto Základního prospektu.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období 12 měsíců následujících po pravomocném schválení tohoto Základního prospektu Českou národní bankou. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek zde uvedených, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečné umístění Dluhopisů.

Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

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

Emitent zveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Základního prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta: [www.3mfund.cz](http://www.3mfund.cz) v sekci *Pro investory*. Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta.

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

### **SDĚLENÍ INVESTORŮM:**

**V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem, poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.**

**Finanční zprostředkovatel používající Základní prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používá v souladu se souhlasem Emitenta.**

## **ADRESY**

### **EMITENT**

#### **3M FUND MSI SICAV a.s.**

Sokolovská 694/100a  
186 00 Praha 8 - Karlín  
Česká republika

### **MANAŽER**

#### **J&T BANKA, a.s.**

Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8 - Karlín  
Česká republika

### **ARANŽÉR**

#### **J&T IB and Capital Markets, a.s.**

Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8 - Karlín  
Česká republika

### **ADMINISTRÁTOR, PLATEBNÍ AGENT A KOTAČNÍ AGENT, AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ**

#### **J&T BANKA, a.s.**

Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8 - Karlín  
Česká republika

### **PRÁVNÍ PORADCE ARANŽÉRA**

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

Jungmannova 745/24  
110 00 Praha 1 – Nové Město  
Česká republika

### **AUDITOR EMITENTA**

#### **PKF APOGEO Verifica, s.r.o.**

Rohanské nábřeží 671/15  
186 00 Praha 8 - Karlín  
Česká republika