

MSI Finance RBBL s.r.o.

**Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 600.000.000 Kč s možností navýšení až na 700.000.000 Kč
splatných v roce 2030
ISIN: CZ0003577629**

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů („**Prospekt**“) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem na základě úrokové míry ve výši 7,10 % p.a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 600.000.000 Kč s možností navýšení až na výši 700.000.000 Kč splatných v roce 2030 („**Dluhopisy**“ nebo „**Emise**“), vydávaných společností **MSI Finance RBBL s.r.o.**, IČO: 235 67 309, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 429363 („**Emitent**“).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 24. 11. 2025 („**Datum emise**“). Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 24. 11. 2030.

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. 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 Emitent, Manažer (jak je definován níže), ani jiná osoba nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Vlastníci dluhopisů, jak je tento pojem definován v emisních podmínkách Dluhopisů („**Emisní podmínky**“), mohou za podmínek uvedených v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“ při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole „*Emisní podmínky Dluhopisů*“ předčasně splatit.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou zajištěné za podmínek a ve lhůtách stanovených emisními podmínkami Dluhopisů („**Emisní podmínky**“), a to následujícím zajištěním („**Zajištění**“): (i) zástavním právem ke 100 % podílů Emitenta, (ii) zástavním právem k nemovitým věcem ze strany příslušného vlastníka ze skupiny ovládané (a) Ing. Lubomírem Malíkem, (b) Ing. Vladimírem Meisterem a (c) Ing. Petrem Malíkem („**Skupina MSI**“), kterým Emitent poskytne výnos z Emise (takové zastavené nemovitosti dále jen „**Zastavené nemovitosti**“); (iii) zástavním právem k pohledávkám ze smlouvy o vnitroskupinovém financování ze strany Emitenta vůči příslušným vlastníkům Zastavených nemovitostí („**Financování Vlastníci nemovitostí**“); (iv) zástavním právem k podílům ve všech Financovaných Vlastnících nemovitostí; (v) zástavním právem k pojistnému plnění k nemovitým věcem ze strany Financovaných Vlastníků nemovitostí, (vi) zástavním právem k pohledávkám z nájemného (tzv. tichá zástava) ze strany Financovaných Vlastníků nemovitostí, (vii) zástavní právo k bankovním účtům Emitenta a Financovaných Vlastníků nemovitostí u Raiffeisenbank a.s., a to na základě smluv uzavřených s agentem pro zajištění („**Zajišťovací dokumentace**“).

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola „*Zdanění*“.

--	--	--

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „Rizikové faktory“.

Manažerem Emise („**Manažer**“) je **Raiffeisenbank a.s.**, IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051, LEI: 31570010000000004460 („**RB**“).

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu **Burzy cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773 („**BCPP**“). Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky („**ČNB**“).

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2025/129681/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00747/CNB/653 ze dne 23. 10. 2025, které nabylo právní moci dne 23. 10. 2025. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („**Centrální depozitář**“), přidělil Dluhopisům identifikační kód ISIN CZ0003577629, FISN: MSI Fin. RBBL/7.1 DEB 20301124 a CFI: DBFSGN. Název Emise je MSI F.RBBL 7,10/30.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 20. 10. 2025 („**Datum prospektu**“). Zjistí-li Emitent po datu schválení Prospektu významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen Českou národní bankou do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, bude Emitent Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a v rámci veřejné nabídky Dluhopisů musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt (aktualizovaný případně formou dodatků) je platný do 23. 10. 2026; povinnost doplnit Prospekt formou jeho dodatků se v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.

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.ms-invest.cz v záložce „MSI Finance RBBL“ 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 Prospekt obsahuje hypertextové odkazy na internetové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na těchto internetových stránkách uvedené nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	2	

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

Emitent
MSI Finance RBBL s.r.o.
a
Manažer
Raiffeisenbank a.s.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	3	

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

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

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

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

Za dluhy z Dluhopisů odpovídá Emitent. Žádná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli její instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) odlišná od Emitenta 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 ani 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 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 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 kapitolách „Zdanění“ a „Vymáhání soukromoprávních nároků“ 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 poradce.

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

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	4	

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, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib ohledně budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v 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 českých účetních standardů. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Pojmy uvozené v Prospektu velkým počátečním písmenem mají význam uvedený v Prospektu. Znění Emisních podmínek v kapitole „Emisní podmínky Dluhopisů“ Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

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

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	5	

OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	4
SHRNUTÍ.....	7
RIZIKOVÉ FAKTORY.....	13
ODPOVĚDNÉ OSOBY.....	27
VŠEOBECNÉ INFORMACE	28
OPRÁVNĚNÍ AUDITORŮ	30
POUŽITÍ VÝNOSU	31
UPISOVÁNÍ, PRODEJ A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	34
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	38
ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI	73
ÚDAJE O EMITENTOVĚ	74
INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU	96
ZDANĚNÍ.....	97
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ	101
INTERPRETACE	103
ADRESY.....	104

SHRnutí

Níže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi Prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve Shrnutí a které ve Shrnutí nejsou definovány, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

1. ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů, a to až do výše celé investované částky investorem. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.
Název Dluhopisu a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisů je MSI F.RBBL 7,10/30. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN: CZ0003577629, FISN: MSI Fin. RBBL/7.1 DEB 20301124 a CFI: DBFSGN.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost MSI Finance RBBL s.r.o. , IČO: 235 67 309, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 429363, LEI: 315700V517POMZ4OTO97 („ Emitent “). Emitent ani výkon jeho činnosti nepodléhá dohledu České národní banky, a to s výjimkou dohledu České národní banky nad dodržováním Nařízení o prospektu a dohledu nad plněním informačních povinností Emitenta, a to po celou dobu přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle 224 941 518 nebo prostřednictvím emailové adresy info@ms-invest.cz .
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím manažera emise („ Manažer “), kterým je Raiffeisenbank a.s. , IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, LEI: 31570010000000004460 („ RB “). RB působí také jako aranžér emise Dluhopisů („ Aranžér “). Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 412 440 000 nebo prostřednictvím emailové adresy investment.banking@rb.cz . Emitent prostřednictvím kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 23. 11. 2025. Kótačním agentem je RB („ Kótační agent “), která může být kontaktována způsobem uvedeným výše.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/129681/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00747/CNB/653 ze dne 23. 10. 2025, které nabylo právní moci dne 23. 10. 2025.

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní	Emitent je společností s ručením omezeným založenou podle práva České republiky, IČO:
-----------------------	---

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	7	

forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	235 67 309, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 429363. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména 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.
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent byl založen za účelem vydávání dluhopisů a jeho hlavní činností je obstarání vnitroskupinového financování. Kromě toho Emitent od data svého vzniku k Datu Prospektu nevykonával a nadále neplánuje vykonávat žádné další činnosti.
Společníci Emitenta	Emitent má 3 společnosti, a to Ing. Lubomíra Malíka (33,5% podíl), Ing. Vladimíra Meistera (33,5% podíl) a Ing. Petra Malíka (33% podíl) („ Společníci “), kteří společně (jednající ve shodě) ovládají Emitenta. Společníci jsou ovládajícími osobami skupiny MSI („ Skupina MSI “), přičemž Emitent vznikl za účelem vydání Dluhopisů pro určité členy Skupiny MSI.
Klíčové řídicí osoby Emitenta	Klíčovou řídicí osobou Emitenta jsou jednatelé, kterými k Datu prospektu jsou Společníci.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je společnost A-AUDIT s.r.o. , IČO: 255 71 427, se sídlem Hrnčířská 574/8, Ponava, 602 00 Brno, auditorské oprávnění Komory auditorů České republiky (KAČR) č. 326, prostřednictvím statutárního auditora Ing. Lubomíra Holečka, evidenční číslo KAČR č. 1354 („ Auditor “).

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	<table> <tr> <th>Rozvaha (dle CAS)</th><th>K 5. 8. 2025 (v Kč)</th></tr> <tr> <td colspan="2"> Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky) (39.000) </td></tr> </table> Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v zahajovací rozvaze sestavené k 5. 8. 2025. Auditor ověřil zahajovací rozvahu. Auditor vydal k zahajovací rozvaze výrok „bez výhrad“. Emitent od svého založení do Data prospektu nevykonává žádnou činnost. Od data zahajovací rozvahy Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta. Od vzniku Emitenta do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta, respektive Skupiny.	Rozvaha (dle CAS)	K 5. 8. 2025 (v Kč)	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky) (39.000)	
Rozvaha (dle CAS)	K 5. 8. 2025 (v Kč)				
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky) (39.000)					

2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti: I. Rizikové faktory týkající se podnikání Riziko Emitenta jako účelově založené společnosti: Emitent je společností založenou za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost, a proto nemůže vytvářet zdroje na splácení dluhů z Dluhopisů z jiných činností. Cenové riziko: Hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného v místě, kde Skupina MSI vlastní nemovitostní projekty, které budou financovány z výnosu emise Dluhopisů, a to v porovnání s již uhrazenými náklady na jednotlivé projekty Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí. Riziko vyšší míry neobsazenosti nemovitostí: Primárním rizikem souvisejícím s konkurencí je případná rostoucí míra neobsazenosti. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že příslušní vlastníci nemovitostí nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení jejich hospodářské situace. Riziko poničení Zastavených nemovitostí jinak než zásahem vyšší moci: V budoucnu může nastat situace, že dojde k poničení objektu/bytové jednotky úmyslným jednáním nájemce a že vymáhání náhrady takto vzniklé škody se ukáže jako zdlouhavé či neefektivní. Náklady na opravu poničené věci mohou v takovém případě jít k tíži příslušného vlastníka Zastavené nemovitosti, což může oslabit jeho schopnost hradit úroky z poskytnutého financování Emitentovi.
--	--

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	8	

	Závislost na měnících se preferencích spotřebitelů a nutnost kontinuálních investic: V rámci svých projektů příslušní Financování Vlastníci nemovitosti provozují nemovitosti, které jsou určeny pro (i) rezidenční bydlení, nebo (ii) provoz maloobchodního (retailového) prodeje. Měníci se preference spotřebitelů mohou mít vliv na výnosnost příslušných nemovitostí a mohou také vyvolat nutnost nákladných investic do těchto nemovitostí za účelem zvýšení jejich atraktivity pro spotřebitele. Atraktivita pro spotřebitele a jejich preference jsou úzce spjaté se standardy nemovitostí s vyšší nájemného. II. Rizikové faktory týkající se finanční pozice Riziko závislost Emitenta na příjmech od Financovaných Vlastníků nemovitostí: Emitent plánuje být v pozici společnosti, která vydá Dluhopisy a poskytne financování v rámci Skupiny MSI, Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit získat zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko hospodářské závislosti Emitenta na těchto osobách proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů. Riziko absence historie ekonomických výsledků: Zahajovací rozvaha Emitenta, která je součástí Prospektu, byla vyhotovena ke dni vzniku Emitenta, tj. neobsahuje prakticky žádná aktiva či dluhy. Emitent sestaví první účetní závěrku zobrazující skutečnou finanční situaci a hospodářské výsledky Emitenta až k datu 31. 12. 2025. Údaje obsažené v Prospektu tedy nejsou s ohledem na plánovanou transakci Emitenta vypovídající. Kreditní riziko: Příslušní Financování Vlastníci nemovitostí jsou vystaveni kreditnímu riziku v případě, že jejich dlužníci, především nájemci, řádně a včas neuhradí své dluhy. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Financovaným Vlastníkům nemovitostí finanční pohledávky. Financování Vlastníci nemovitostí jsou tak vystaveni kreditnímu riziku zejména při pronájmu prostor, kde evidují pohledávky za jednotlivými nájemci. V případě výrazného poklesu platební morálky nájemců, např. z důvodu negativního makroekonomického vývoje, může dojít k poklesu toku provozních prostředků s negativním dopadem na hospodářské výsledky Financovaných Vlastníků nemovitostí, a tedy zprostředkovaně na Emitenta.
--	---

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Dluhopisy	Dluhopisy vydávané jako zaknihované cenné papíry dle českého Zákona o dluhopisech s pevným úrokovým výnosem, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 600.000.000 Kč (60 000 kusů) s možností navýšení předpokládané jmenovité hodnoty emise až na 700.000.000 Kč (70 000 kusů). Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč. Datum emise Dluhopisů je 24. 11. 2025. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 24. 11. 2030.
Měna Dluhopisů	Koruna česká.
Popis práv spojených s Dluhopisy	Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na níže definovaný úrokový výnos. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami. Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, zajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou v případě platební neschopnosti Emitenta uspokojeny jako zajištěné dluhy Emitenta, tj. budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s Emisními podmínkami převody pozastaveny.

Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 %. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé šestiměsíční výnosové období zpětně, vždy k 24. 5. a k 24. 11. každého roku. Prvním dnem výplaty úroků je 24. 5. 2026.
------------------------	--

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Příjetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	Emitent prostřednictvím Aranžéra požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
--	--

3.3 Je za dluhopisy poskytnuta záruka?

Popis povahy a rozsahu záruky	Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny: (i) zástavním právem ke 100 % podílů Emitenta, (ii) zástavním právem k nemovitým věcem ze strany příslušného vlastníka ze Skupiny MSI, kterým Emitent poskytne část výnosu z Emise (takové nemovitosti dále jen „ Zastavené nemovitosti “), (iii) zástavním právem k pohledávkám ze smlouvy o vnitroskupinovém financování ze strany Emitenta vůči vlastníkům Zastavených nemovitostí („ Financování Vlastníci nemovitostí “), (iv) zástavním právem k podílům ve všech Financovaných Vlastnících nemovitostí, (v) zástavním právem k pojistnému plnění k nemovitým věcem ze strany Financovaných Vlastníků nemovitostí, (vi) zástavním právem k pohledávkám z nájemného (tzv. tichá zástava) ze strany Financovaných Vlastníků nemovitostí, a (vii) zástavní právo k bankovním účtům Emitenta a Financovaných Vlastníků nemovitostí u Raiffeisenbank a.s.
--------------------------------------	--

3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti: I. Rizikové faktory týkající se zajištění zřízeného ve prospěch Agenta pro zajištění Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání. Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo vzniku relevantního Zajištění. Riziko, že poskytovatel zajištění není vlastníkem předmětů Zajištění. Obvykle platí, že pouze vlastník předmětu Zajištění může zřídit zajištění ve vztahu k takovému předmětu. V případě, že by se ukázalo, že poskytovatel zajištění nebyl ke dni zřízení Zajištění vlastníkem relevantního předmětu Zajištění, popř. by poskytovatel zajištění neměl ke zřízení Zajištění souhlas skutečného vlastníka, bylo by dané Zajištění zřízené ve vztahu k relevantnímu předmětu Zajištění neplatné či neúčinné. Riziko týkající se hodnoty Zajištění. Hodnota předmětu Zajištění bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět Zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjištělnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro poskytovatele zajištění jako zástavce. Hodnota předmětu Zajištění může časem klesnout. Riziko, že Zajištění nevznikne. Zajištění v prvním pořadí vznikne až po Datu emise. Pokud by k jeho vzniku nedošlo a Vlastníci dluhopisů by v důsledku toho požadovali předčasné splacení Dluhopisů, může existovat riziko, že Emitent nebude schopen v daném čase zajistit refinancování Dluhopisů. V takovém případě by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora. II. Rizikové faktory týkající se práv z Dluhopisů Riziko nesplacení. Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či splatit jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová. Riziko úrokové sazby. Vlastník Dluhopisu, u něhož je výnos určen pevnou úrokovou sazbou, je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco nominální výnos je po dobu existence Dluhopisů fixován, aktuální tržní úroková sazba na finančním trhu se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu
---	---

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	10	

	zpravidla klesne na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu se zpravidla zvýší na úroveň, kdy je jeho výnos přibližně roven tržní úrokové sazbě. Riziko předčasného splacení. Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s emisními podmínkami Dluhopisů před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení.
4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ A JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU	
4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?	
Obecné podmínky veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. 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 CDCP 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.
Rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 29. 10. 2025 do 18. 10. 2026 (včetně).
Informace o přijetí k obchodování	Emitent prostřednictvím Aranžéra požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování s účinností k Datu emise, tj. 24. 11. 2025, a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.
Plán distribuce Dluhopisů	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. V rámci veřejné nabídky v České republice budou investoři osloveni Manažerem zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, činí 10.000 Kč. 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 a emailem zaslána v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu emailem po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat. Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných nebo nabízených po Datu emise bude určen společným rozhodnutím Emitenta a Manažera na základě aktuálních tržních podmínek s tím, že k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů nepřevýší 20.510.250 Kč při předpokládaném objemu Emise, což představuje cca 3,42 % z celkového předpokládaného hrubého výnosu Emise (předpokládaný objem Emise), resp. při maximálně navýšeném objemu Emise 23.812.750 Kč, což představuje 3,40 % z celkového předpokládaného hrubého výnosu Emise (maximální objem Emise). Náklady nebudou hrazeny z výnosu Emise. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být investorovi účtovány poplatky. Každý investor uhradí poplatek 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů, min. 2.500 Kč, a to dle instrukce k nabytí dluhopisů. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku dostupného na webových stránkách www.rb.cz

	(https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-investicnich-sluzeb.pdf). Tyto náklady nepřekročí 0,30 % ročně z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na tomto účtu. Ze strany Emitenta nebude investorům účtován žádný poplatek. 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.
--	--

4.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Popis osob nabízejících Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera.
Popis žadatele o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Aranžéra požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Čistý výnos z Emise těchto Dluhopisů bude primárně použit na poskytnutí financování Financovaným Vlastníkům nemovitostí, přičemž Emitent předpokládá, že financování bude poskytnuto následujícím společnostem: (i) MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051: část Emise ve výši cca 134.000.000 Kč, (ii) MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329: část Emise ve výši cca 76.000.000 Kč, (iii) MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120: část Emise ve výši cca 280.000.000 Kč; (iv) MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692: část Emise ve výši cca 110.000.000 Kč. Pokud nedojde k upsání Dluhopisů v objemu alespoň 600.000.000 Kč, k vydání Dluhopisů nemusí dojít a Emitent může Emisi nejpozději v Datum emise zrušit, tj. Emitent i Manažer budou oprávněni veškeré do té doby uzavřené smlouvy o upsání či koupi Dluhopisů jednostranně zrušit. Čistý výnos vydávání Dluhopisů Emitent předpokládá ve výši cca 579.489.750 Kč (předpokládaný objem Emise), resp. cca 676.187.250 Kč (maximálně navýšený objem Emise). Tyto náklady nebudou hrazeny z výnosu Emise, proto výše uvedené částky předpokládaného použití výnosu z Emise nebudou sníženy o tyto náklady.
Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou umístěny Manažerem. 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. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. RB působí též v pozici Agenta pro zajištění a Administrátora.

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s některými riziky, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice, nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Dluhopisů uvádí níže Emitent podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známy ke dni vyhotovení Prospektu. Další rizikové faktory mohou být uvedeny v případném dodatku Prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení Prospektu Emitentovi známy, či které Emitent ke dni vyhotovení Prospektu nepovažuje za podstatné.

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v Prospektu a jeho dodatcích. Každý investor zvažující investici do Dluhopisů by se měl seznámit s Prospektem a jeho případnými dodatky jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v Prospektu a jeho případných dodatcích, by měly být před rozhodnutím o investování do Dluhopisů každým potenciálním investorem pečlivě vyhodnoceny s ohledem na jeho finanční situaci a investiční cíle.

Níže uvedený popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí o investici do Dluhopisů by mělo být založeno na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené potenciálním investorem.

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.

RIZIKA TÝKAJÍCÍ SE EMITENTA

Rizikové faktory týkající se Emitenta

Z pohledu Emitenta a jeho plánované hospodářské činnosti (Emitent k Datu prospektu ještě nezahájil svou plánovanou činnost) existují zejména níže uvedené rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na budoucí podnikání Emitenta, jeho budoucí hospodářské výsledky a jeho schopnost v budoucnu vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory jsou rozděleny na:

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

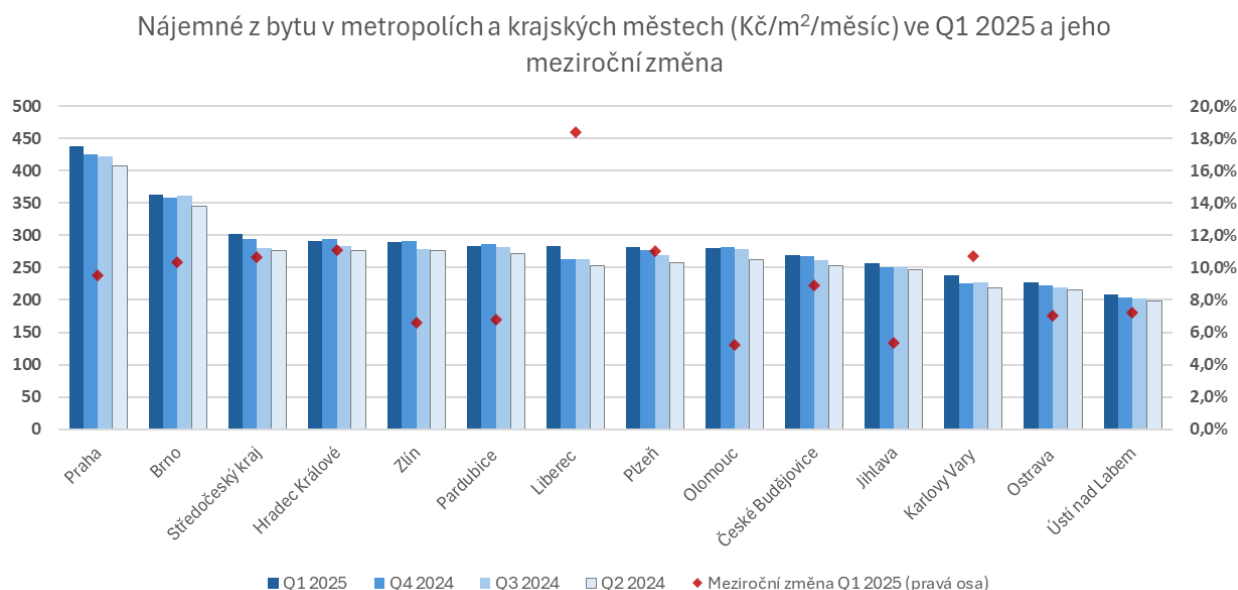
Rizikové faktory týkající se podnikání

Hlavní činností Emitenta je obstarání financování společností ze Skupiny MSI („**Financování Vlastníci nemovitostí**“). K Datu prospektu byl Emitent pověřen obstaráním vydání Dluhopisů od následujících společností: (i) MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051, (ii) MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329, (iii) MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120, (iv) MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692 („**Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí**“).

Emitent poskytne financování Financovaným Vlastníkům nemovitostí na základě jednotlivých smluv o poskytnutí vnitroskupinového financování („**Smlouva o vnitroskupinovém financování**“).

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	13	

Následující graf³ uvádí vývoj průměrného nájemného z bytu v metropolích a krajských městech:



Jednotlivé projekty jsou k Datu prospektu financovány následovně:

	Externí financování (v tis. Kč)	Vnitroskupinové půjčky od Skupiny MSI (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)	Poskytnutí výnosu z Emise při vydání předpokládaného o objemu na splacení externího financování (v tis. Kč)	Poskytnutí výnosu z Emise při vydání předpokládaného o objemu na refinancování vnitroskupinových půjček od Skupiny MSI (v tis. Kč) ⁴
MS Byty s.r.o.	134.000	0	134.000	134.000	0
MSI Rental s.r.o.	52.200	0	52.200	52.200	0
MS Blanenská s.r.o.	226.800	20.193	246.993	226.800	20.193
MSF OC LUTÍN s.r.o.	90.000	12.000	102.000	90.000	12.000

Bližší informace o externím financování jednotlivých Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí jsou uvedeny v kapitole Prospektu označené jako „Údaje o Emitentovi“, a to v části „Předmět podnikání Emitenta“.

³ Rent Index ČR; Deloitte dostupné zde: https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/Industries/real-estate/collections/rent-index.html?icid=top_rent-index.

⁴ Podle informací Emitenta k Datu prospektu zbývající část peněžních prostředků poskytnutých z Emise bude použita Úvodními Financovanými Vlastníky nemovitostí na poskytnutí dluhového financování ve prospěch jiných Členů Skupiny MSI. Bližší informace jsou uvedeny v kapitole Prospektu označené jako „Použití výnosu“.

Pokud by došlo k vydání předpokládaného objemu Emise, bude podle Emitenta dle jeho informací k Datu prospektu stav po refinancování výše uvedených dluhů následující (Skupina MSI přitom plánuje veškeré pohledávky vůči Úvodním Financovaným Vlastníkům nemovitostí kapitalizovat, tj. započíst proti povinnosti splatit emisní kurz nebo poskytnout příplatek mimo základní kapitál):

	Externí financování (v tis. Kč)	Vnitroskupinové půjčky od Skupiny MSI (v tis. Kč)	Financování od Emitenta (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)
MS Byty s.r.o.	0	0	134.000	134.000
MSI Rental s.r.o.	0	0	76.000	76.000
MS Blanenská s.r.o.	0	0	280.000	280.000
MSF OC LUTÍN s.r.o.	0	0	110.000	110.000
Celkem	0	0	600.000	600.000

Pokud se nepodaří v dostatečném rozsahu v předpokládaném časovém horizontu jednotlivé části jednotlivých projektů Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí pronajmout za dostatečné nájemné, resp. prodat za dostatečnou kupní cenu, nezískají Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí dostatek prostředků pro splácení vnitroskupinového financování do Emitenta.

Propad cenové hladiny nemovitostí a nájemného v uvedených lokalitách tak může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko vyšší míry neobsazenosti Zastavených nemovitostí

Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí působí především v oblasti developmentu, správy nemovitostí a realitního trhu v České republice, kde jsou účastníky hospodářské soutěže.

Pro Úvodní Financované Vlastníky nemovitostí je primárním rizikem souvisejícím s konkurencí případná rostoucí míra neobsazenosti. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí nebudou schopni reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí a zprostředkovaně Emitenta.

V rámci jednotlivých projektů Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí provozují nemovitosti, které jsou určeny pro (i) nájemní (rezidenční) bydlení, a (ii) provoz retailového (maloobchodního) prodeje.

Měníci se preference spotřebitelů mohou mít vliv na výnosnost příslušných druhů nemovitostí a mohou také vyvolat nutnost nákladných investic do těchto nemovitostí za účelem zvýšení jejich atraktivity pro spotřebitele. Atraktivita pro spotřebitele a jejich preference jsou úzce spjaty s pronajímatelností nemovitostí a s výší nájemného.

Stejně tak může dojít ke zpomalení nebo recesi ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni v České republice, což může nepříznivě ovlivnit úrokové sazby, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a v důsledku se nepříznivě projevit na zpomalení realitního trhu.

Všechny tyto tři důvody mohou vést k tomu, že prostory pronajímané Úvodními Financovanými Vlastníky nemovitostí mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	16	

stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. Případně může tímto vzniknout tlak na snížení cen Zastavovaných nemovitostí a nájemného, a tím i pokles výnosů Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí. Toto může mít dopad na příjmy Emitenta, a negativně ovlivnit jeho schopnost plnit své dluhy z Dluhopisů.

K Datu prospektu je míra obsazenosti Zastavovaných nemovitostí následující:

	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Pronajatá plocha celkem (v m ²)	Rezidenční plocha (v m ²)	Maloobchodní plocha (v m ²)	Poměr obsazenosti (v %)
MS Byty s.r.o	1 329,6	1 329,6	1 329,6	N/A	100
MSI Rental s.r.o.	641,1	641,1	641,1	N/A	100
MS Blanenská s.r.o.	6 039,0	6 039,0	N/A	6 039,0	100
MSF OC LUTÍN s.r.o.	2 551,0	2 551,0	N/A	2 551,0	100
Celkem	N/M	N/M	1 970,7	8 590,0	N/M

I když Datu Prospektu jsou projekty Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí téměř plně pronajaty, v budoucnu může dojít ke změně tržních podmínek, což by mohlo mít za následek pokles míry obsazenosti těchto projektů. V takovém případě by se příjmy z pronájmu Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí mohly ukázat jako nedostatečné k pokrytí úroků z přijatého financování na základě Smluv o vnitroskupinovém financování. V takovém případě by Emitent nemusel nutně získat prostředky k plnění svých peněžitých povinností z Dluhopisů.

Riziko poničení Zastavených nemovitostí jinak než zásahem vyšší moci

V budoucnu může nastat situace, že dojde k poničení objektu/bytové jednotky úmyslným jednáním nájemce a že vymáhání náhrady takto vzniklé škody se ukáže jako zdlouhavé či neefektivní. Náklady na opravu poničené věci mohou v takovém případě jít k tíži příslušného Úvodního Financovaného Vlastníka nemovitostí, což může oslabit jeho schopnost hradit úroky z poskytnutého financování na základě Smlouvy o vnitroskupinovém financování.

Závislost na měnících se preferencích spotřebitelů a nutnost kontinuálních investic

V rámci svých projektů Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí provozují nemovitosti, které jsou určeny pro (i) rezidenční bydlení a (ii) provoz retailového (maloobchodního) prodeje.

Mění se preference spotřebitelů mohou mít vliv na výnosnost příslušných nemovitostí a mohou také vyvolat nutnost nákladných investic do těchto nemovitostí za účelem zvýšení jejich atraktivity pro spotřebitele. Atraktivita pro spotřebitele a jejich preference jsou úzce spjaty se standardy nemovitostí s výší nájemného.

Změny chování spotřebitelů by mohly negativně postihnout některé nájemce, kteří by mohli požadovat slevy z nájmu z důvodu nízkých tržeb nebo ukončení nájemních smluv, což by mělo negativní vliv na cash flow Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí. Odchod nájemců by znamenal také nutnost nalézt nové nájemce, kteří by naplňovali aktuální preference zákazníků a případně vynaložit náklady nutné na přestavbu nebo změnu využití prostor.

Riziko investic

Aby byla zajištěna bezpečnost nájemců, udržitelná poptávka po nájemním bydlení a přiměřený příjem z tohoto dlouhodobého nájmu, musí nemovitosti splňovat požadavky kladené trhem a právními předpisy na takové nemovitosti, případně musí být do takového stavu uvedeny. Obvykle náklady vynaložené na udržování

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	17	

nemovitosti nese vlastník nemovitosti. Pokud tak vzniknou takové požadavky na vysoké investice, může každý Úvodní Financovaný Vlastník nemovitostí čelit značným nákladům.

Skupině emitenta vzniknou dodatečné a neočekávané náklady, pokud skutečné náklady na investice do zlepšení nemovitostí překročí interní odhady Skupiny MSI a zároveň Úvodní Financovaný Vlastník nemovitostí nebude moci zvýšit nájemné v souvislosti s takovou investicí. Pokud by Úvodní Financovaný Vlastník nemovitostí nebyl schopen provést odpovídající investici v reakci na výše uvedené faktory, mohlo by to zhoršit příjmy z pronájmu.

Riziko nepříznivého hospodářského vývoje v České republice

Možný negativní vývoj makroekonomických veličin v České republice může mít negativní dopad na lokální kupní sílu obyvatelstva či ovlivnit jejich sklon ke spotřebě. Nižší kupní síla obyvatelstva či odklad některých nákupů v době ekonomického zpomalení či poklesu se může negativně projevit na hospodářském výsledku nájemců a může mít negativní dopad na hospodaření Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí.

Relevantním trhem pro Úvodní Financované Vlastníky nemovitostí je především trh rezidenčních projektů v Praze a Brně, respektive trh retailových projektů v Lutíně a Blansku. Ekonomické výsledky Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí (tedy zejm. výše dosahovaných nájmu a stabilita nájemců) jsou do značné míry spojeny s výkonností české ekonomiky, jakož i poptávkou a nabídkou residenčních, kancelářských a maloobchodních prostor v uvedených lokalitách.

Jakákoli změna příslušné hospodářské, regulatorní, správní či jiné politiky, jakož i politický či jiný hospodářský vývoj, nad kterým Skupina MSI nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí nebo na její schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

Dle současné Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z dubna 2025⁵ hrubý domácí produkt České republiky v roce 2024 vzrostl o 1,1 %, přičemž v roce 2025 by se ekonomická aktivita mohla zvýšit o 2,0 %, a to zejména zásluhou akcelerace spotřeby domácností, kterou bude stimulovat růst reálných výdělků. V menší míře podpoří hospodářský růst také tvorba hrubého kapitálu a vládní spotřební výdaje. V roce 2026 by HDP díky silnější dynamice investic a zrychlení hospodářského růstu v zemích hlavních obchodních partnerů mohl vzrůst o 2,4 %.

Navzdory predikcím růstu hrubého domácího produktu považuje MF ČR rizika Makroekonomické predikce v úhrnu za vychýlená směrem dolů. Hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky může utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, např. v souvislosti se situací na Blízkém východě, jakož i dopad cel uvalených na evropské zboží novou americkou administrativou.

Kromě negativního dopadu na ekonomický výkon by problémy na straně nabídky vytvářely dodatečné inflační tlaky. Ty by mohly být vyvolány také nárůstem cen energetických komodit v případě eskalace geopolitického napětí, popř. zaváděním či zvyšováním cel nebo jiných překážek v zahraničním obchodě. Vzhledem k významnému obchodnímu propojení české a německé ekonomiky považuje MF ČR za negativní riziko predikce též strukturální problémy a slabý hospodářský růst Německa. Určité riziko nadále představuje schopnost nahradit pokles dovozu zemního plynu a ropy z Ruska do Evropské unie zvýšeným importem od jiných dodavatelů a opatřeními na straně poptávky. Pro českou ekonomiku je rizikem rovněž přetrvávání zrychleného tempa růstu cen ve službách a také vývoj inflačních očekávání.

⁵ Ministerstvo financí České republiky: Makroekonomická predikce České republiky, dostupné zde: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-duben-2025-59451>

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	18	

Ekonomický růst podporuje zapojení uprchlíků z Ukrajiny na trhu práce, plné využití jejich lidského kapitálu by pak mohlo posílit produktivitu práce. Existuje tedy riziko, že po datu vyhotovení tohoto Prospektu dojde k propadu relevantních makroekonomických faktorů. V krajním případě může v důsledku propadu relevantních makroekonomických faktorů dojít k prudkému poklesu zájmu investorů o pronájem kancelářských prostor a/nebo koupi či pronájem rezidenčních prostor v rámci nemovitostních projektů typově podobných s projekty, které mají být realizovány z prostředků získaných z Emise, případně k neschopnosti obchodních partnerů společností Skupiny dostát jejich smluvním závazkům.

Pokud by se takový scénář týkal Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí, mohlo by v konečném důsledku dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Riziko lokality

Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí provozují své rezidenční projekty v Praze a Brně, respektive retailové projekty v Lutíně a Blansku. Jsou tedy plně závislí na vhodnosti zvolené lokality z hlediska demografie obyvatelstva, jeho kupní síly, dopravní dostupnosti, energeticky efektivního řešení dané lokality apod. Nevhodně zvolená lokalita může mít zprostředkovaně dopad na příjmy Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí, a negativně ovlivnit jejich schopnost plnit své povinnosti vůči Emitentovi. To může mít negativní vliv na dluhy Emitenta z Dluhopisů.

Činnost skupiny by mohla být nepříznivě ovlivněna riziky souvisejícími se změnou klimatu.

Z pohledu podnikání Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí změna klimatu zvýšení výskytu extrémních klimatických podmínek, které mohou vést ke škodám na majetku. Nedostatečné investice nebo investice do nesprávného typu opatření určených ke zmírnění dopadů změny klimatu na Zastavené nemovitosti nebo zanedbání takových opatření by mohlo vést ke zhoršení finančních výsledků Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí.

Změna klimatu by také mohla znamenat vyšší provozní náklady, například v důsledku změn úrovně teplot nebo zvýšení pojistného za pojištění Zastavené nemovitostí v ohrožených oblastech. Kromě toho mohou mít na Úvodní Financované Vlastníky nemovitostí vliv i ekologicko-politická rozhodnutí, a to nejen v podobě vyšších daní nebo nutných investic, ale také omezením silniční dopravy nebo jejím zdražením.

Kromě toho by Úvodní Financované Vlastníky nemovitostí mohly ovlivnit i zvýšené požadavky nájemců a dalších zúčastněných stran týkající se ochrany před extrémními klimatickými podmínkami. Tato rizika by mohla mít na Úvodní Financované Vlastníky nemovitostí jako podnikatelský subjekt v oblasti nemovitostí ve srovnání s jinými podnikatelskými subjekty podstatný nepříznivý vliv. Takové změny by mohly mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí, a tedy zprostředkovaně i na Emitenta.

Riziko související s dostupností veřejných služeb, zejména vody a elektřiny, a přístupy k inženýrským sítím

Veřejné služby, zejména zajištění dodávek vody, elektřiny a plynu, mají zásadní význam pro řádný provoz Zastavovaných nemovitostí. Opožděné dodávky nebo jakékoli podstatné omezení či dlouhodobé přerušení těchto služeb by mohlo umožnit nájemcům vypovědět nájemní smlouvu, požadovat slevy z nájemného.

Porucha, poškození, zastarání, neautorizovaný přístup ze strany třetích osob nebo nesprávné fungování některého z těchto systémů může způsobit narušení či přerušení provozu Zastavených nemovitostí a vést tak ke vzniku nároků třetích stran například z chybného plnění, což by mohlo mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a vyhlídky Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí, a tedy i Emitenta.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	19	

Riziko zvýšené zákonné ochrany nájemců bytů

U nájemců bytů české právo poskytuje silnou ochranu proti výpovědi a vystěhování, což může prodloužit dobu vyklizení a zvýšit ztráty v případě neplnění jejich smluvních povinností či při ukončení nájmu. Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí (MS Byty s.r.o. a MSI Rental s.r.o.) v rámci své každodenní činnosti používají navíc standardizované dokumenty, přičemž jsou ve vyšší míře vystaveni riziku, že některá jejich ustanovení nebudou soudy aplikována (jako nepřiměřená nebo z jiného důvodu neplatná ujednání), přičemž takové závěry mohou dopadnout na větší počet standardizovaných smluv.

Uvedené skutečnosti mohou mít významný nepříznivý dopad na podnikání, čistá aktiva, finanční situaci, peněžní toky a příjmy Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí, a tím i Emitenta.

Riziko poškození nemovitostí a následných oprav

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu živelné pohromy, nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození Zastavovaných nemovitostí ve vlastnictví příslušných Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí, které jsou příjemci financování od Emitenta. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně), v důsledku čehož mohou vzniknout neočekávané výdaje na odstranění vzniklých škod.

Navzdory opatřením přijímaným ke zmírnění tohoto rizika (zejména přijímání pravidel správy nemovitostí a předcházení škod či uzavírání pojistných smluv) však nelze vyloučit vznik podstatné škody – a tedy potřebu nákladných oprav – na nemovitostech Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí. Výše pojistného plnění obdrženého Úvodním Financovaným Vlastníkem nemovitostí na pokrytí takto vzniklých škod nemusí postačovat k jejich odstranění.

Zároveň je možné, že lidská práce, pohonné hmoty, energie, náhradní díly či materiály potřebné pro opravy Zastavených nemovitostí nebudou k sehnání v potřebné době, či se již nebudou vyrábět nebo budou extrémně drahé. Také v souvislosti s tímto rizikem tak může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory týkající se finanční pozice

Riziko závislost Emitenta na příjmech od Financovaných Vlastníků nemovitostí

Emitent plánuje být v pozici společnosti, která vydá Dluhopisy a poskytne financování v rámci Skupiny MSI, a to Úvodním Financovaným Vlastníkům nemovitostí, případně dalším Financovaným Vlastníkům nemovitostí. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit získat zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko hospodářské závislosti Emitenta na těchto osobách proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko absence historie ekonomických výsledků

Zahajovací rozvaha Emitenta, která je součástí Prospektu, byla vyhotovena ke dni vzniku Emitenta, tj. neobsahuje prakticky žádná aktiva či dluhy. Emitent sestaví první účetní závěrku zobrazující skutečnou finanční situaci a hospodářské výsledky Emitenta až k datu 31. 12. 2025. Údaje obsažené v Prospektu tedy nejsou s ohledem na plánovanou transakci Emitenta vypovídající.

Kreditní riziko

Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí jsou vystavena kreditnímu riziku v případě, že dlužníci, především nájemci, řádně a včas neuhradí své dluhy. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Úvodním Financovaným Vlastníkům nemovitostí finanční pohledávky.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	20	

Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí jsou vystaveni kreditnímu riziku zejména při pronájmu nebytových prostor, kde evidují pohledávky za jednotlivými nájemci. V případě výrazného poklesu platební morálky nájemců, např. z důvodu negativního makroekonomického vývoje, může dojít k poklesu toku provozních prostředků s negativním dopadem na hospodářské výsledky společností.

Nejvýznamnější nájemci (s podílem nad 10 %) nebytových prostor z pohledu podílu na tržbách Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí k Datu prospektu:

MS Blanenská s.r.o.		
Nájemce	Podíl (v %)	Výše ročních tržeb ⁶ (v tis. Kč)
Action Retail Czech s.r.o.	15,8	3.589
TEDi obchodní s.r.o.	12,1	2.753
HP TRONIC Zlín, spol. s r.o.	11,5	2.611

MSF OC LUTÍN s.r.o.		
Nájemce	Podíl (v %)	Výše ročních tržeb ⁷ (v tis. Kč)
BILLA, spol. s r.o.	51,0	4.426
LPP Czech Republic, s.r.o.	12,6	1.090
Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o.	11,7	1.019

Rizikové faktory týkající se vnitřních záležitostí

Potenciální střet zájmů mezi Společníky Emitenta a Vlastníky dluhopisů

Emitent je 100% ovládaný Společníky Emitenta. Společníci Emitenta přitom ovládají i Skupinu MSI. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Skupiny MSI nebo že Společníci Emitenta budou podnikat kroky, které mohou být vedeny s ohledem na prospěch Skupiny MSI spíše než na prospěch Emitenta. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory týkající se zajištění zřízeného ve prospěch Agenta pro zajištění

Počátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost právních jednání

Poskytnutí Zajištění v souvislosti s Emisí může mít za následek začátek běhu lhůt, ve kterých je možné namítat neúčinnost Zajištění. Tyto lhůty počínají běžet od okamžiku poskytnutí nebo vzniku relevantního Zajištění. Pokud by došlo k vymáhání Zajištění před koncem běhu příslušné lhůty, mohlo by toto být prohlášeno za neplatné či neúčinné a takové zajištění by nebylo možné vykonat.

⁶ Jedná se o předpoklad za celý rok 2025 na základě uzavřených nájemních smluv.

⁷ Jedná se o předpoklad za celý rok 2025 na základě uzavřených nájemních smluv.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	21	

Riziko, že poskytovatel zajištění není vlastníkem předmětů Zajištění

Obvykle platí, že pouze vlastník předmětu Zajištění může zřídit zajištění ve vztahu k takovému předmětu. V případě, že by se ukázalo, že poskytovatel zajištění nebyl ke dni zřízení Zajištění vlastníkem relevantního předmětu Zajištění, popř. by poskytovatel zajištění neměl ke zřízení Zajištění souhlas skutečného vlastníka, bylo by dané Zajištění zřízené ve vztahu k relevantnímu předmětu Zajištění neplatné či neúčinné.

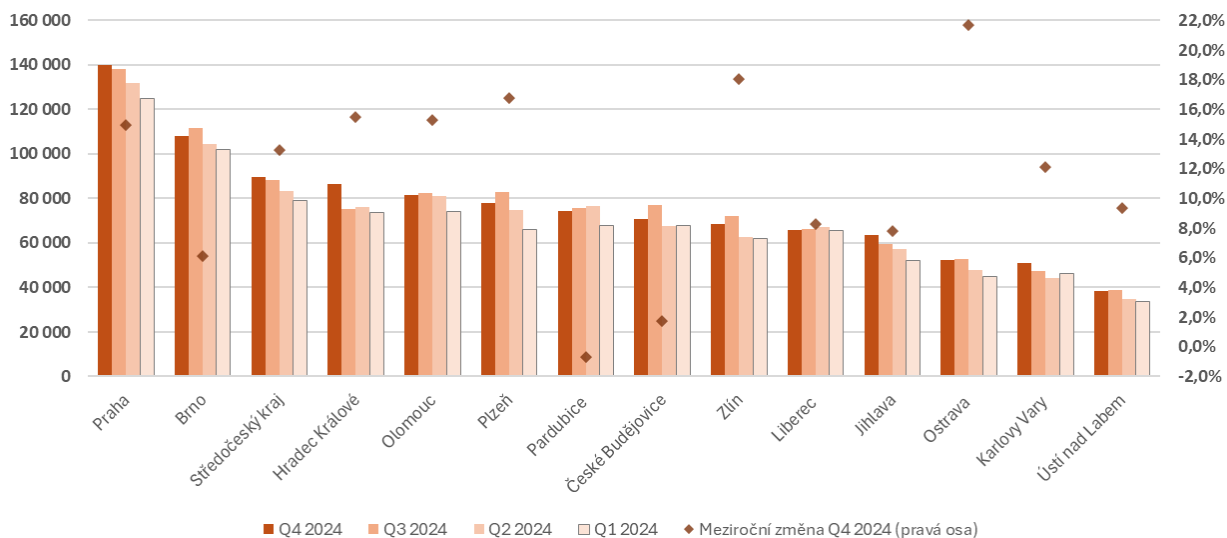
Riziko týkající se hodnoty Zajištění

Hodnota Předmětu zajištění, zejména Zastavených nemovitostí, bude závislá na tržních a ekonomických podmínkách včetně dostupnosti vhodných kupujících. Předmět zajištění může být nelikvidní, nemusí mít snadno zjistitelnou tržní hodnotu a jeho hodnota pro třetí osoby může být menší než jeho hodnota pro Poskytovatele zajištění jako zástavce. Hodnota Předmětu zajištění může časem klesnout. V důsledku této skutečnosti nemusí být Vlastníci dluhopisů plně uspokojeni v případě realizace Zajištění.

Přestože k Datu prospektu se jeví, že ceny rezidenčních i komerčních nemovitostí v České republice sledují mírně rostoucí trend⁸ díky pokračujícímu ekonomickému oživení a transmisi uvolňování měnové politiky ze strany ČNB do tržních úrokových sazeb, v budoucnu může dojít ke změně tržních podmínek, jež povede k poklesu cen nemovitostí v ČR.

Podle hodnot Real Indexu ČR sestavovaného společností Deloitte⁹ transakční ceny bytů prodaných v metropolích a krajských městech ČR ve 4. čtvrtletí 2024 meziročně vzrostly (s výjimkou Pardubic), mediánová hodnota meziročního růstu činila 12,7 %. Pro Prahu činilo meziroční tempo růstu 15,0 %, v Brně pak dosáhlo 6,1 %. Je však potřeba brát v úvahu, že tyto hodnoty jsou významně ovlivněny strukturou transakcí v jednotlivých čtvrtletích (poměr bytů v novostavbách a starších domech, zastoupení jednotlivých lokalit v rámci měst, poměr „panel/cihla“, apod.). Průměrné transakční ceny a tempa jejich změn tak natně kolísají, nicméně z následujícího grafu je patrný rostoucí cenový trend ve většině krajských měst.

Skutečné ceny prodaných bytů v ČR (Kč/m²) ve Q4 2024 a jejich meziroční změna



⁸ Soudě z vývoje tzv. imputovaného nájemného, které odráží náklady vlastnického bydlení, a tedy ceny nemovitostí. Vývoj imputovaného nájemného lze sledovat na webu Českého statistického úřadu, index E04.2 „Imputované nájemné za bydlení“ v podrobném členění bazického indexu spotřebitelských cen dle klasifikace ECOICOP, dostupné zde:

https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=31779&sp=A&skupId=2198&pvo=CEN082A&evo=v10111_%21_CEN082A-2025_1&evo=v9744_%21_CEN08klasifikacelek-kopie_1&str=v3409.

⁹ Real Index ČR; Deloitte, dostupné zde: https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/Industries/real-estate/collections/real-index.html?icid=quicklinks_real-index.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	22	

Pokles tržní hodnoty Zastavených nemovitostí by mohl vést k tomu, že v případě realizace Zajištění ze strany Agentu pro zajištění nepovede k plnému uspokojení Vlastníků dluhopisů.

Riziko, že Zajištění nevznikne

Zajištění v prvním pořadí vznikne až po Datu emise. Pokud by k jeho vzniku nedošlo a Vlastníci dluhopisů by v důsledku toho požadovali předčasné splacení Dluhopisů, může existovat riziko, že Emitent nebude schopen v daném čase zajistit refinancování Dluhopisů. V takovém případě by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně investora.

Rizika spojená s Agentem pro zajištění

V rozsahu, v jakém práva ze Zajištění nebo práva s ní související (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech) uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat tato práva samostatně. Emitent dále nemůže vyloučit, že nedojde z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů ke změně Agentu pro zajištění. Přestože Emitent při výběru Agentu pro zajištění postupuje s dostatečnou obezřetností, případný nový agent pro zajištění nemusí mít obdobnou zkušenost či reputaci jako stávající agent pro zajištění a může existovat riziko, že nebude dostatečně schopen uplatnit a vymáhat práva ze Zajištění.

Riziko spojené s poplatkem za realizaci Zajištění

Dluhopisy jsou zajištěny Zajištěním, jak je uvedeno v Emisních podmínkách. V případě realizace Zajištění bude výtěžek krácen, mimo jiné, o odměnu Agentu pro zajištění a případně též o odměnu osoby, prostřednictvím které Agent pro zajištění předmět Zajištění zpeněží. Agent pro zajištění má na základě Smlouvy s agentem pro zajištění nárok na jednorázovou odměnu ve výši 2,00 % z částky získané z realizace Zajištění.

Rizikové faktory týkající se práv z Dluhopisů

Riziko nesplacení

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená vlastníkům Dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.

Riziko úrokové sazby

Vlastník dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba je 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 určena 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

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	23	

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. 5. 2025¹⁰ Bankovní rada ČNB snížila dvoutýdenní repo sazbu na 3,50 %. Zároveň snížila diskontní sazbu na 2,50 % a lombardní sazbu na 4,50 %. Nové úrovně úrokových sazeb vstoupily v platnost 9. 5. 2025. Na červnovém, srpnovém ani zářijovém zasedání se sazby neměnily.

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. 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 předčasného splacení a odkupu

V Emisních podmínkách je stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy před datem jejich splatnosti. Pokud Emitent splatí či odkoupí jakékoli Dluhopisy před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení či odkoupení. 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

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB uveřejněné 15. 8. 2025 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky, tedy od Data emise cca za 12 – 18 měsíců, očekává blízko inflačního cíle (2,2 % ve 3. čtvrtletí 2026 a 2,1 % ve 4. čtvrtletí 2026).¹¹ Míra inflace, tedy její průměrná hodnota za rok 2024, činila 2,4 %, přičemž v roce 2025 by se měla zvýšit na 2,6 % a v roce následujícím klesnout na 2,3 %.¹²

Riziko poplatků

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna výší poplatků účtovaných zprostředkovatelem nebo obchodníkem s cennými papíry koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být investorovi účtovány poplatky. Každý investor uhradí poplatek 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů, min. 2.500 Kč, a to dle instrukce k nabytí dluhopisů. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku dostupného na webových stránkách www.rb.cz (<https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-investicnich-sluzeb.pdf>). Tyto náklady nepřekročí 0,30 % ročně z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na tomto účtu.

¹⁰ Zdroj: ČNB. Rozhodnutí bankovní rady ČNB ze dne 7. 5. 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisky-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-ČNB-1746621000000/>

¹¹ Prognóza ČNB – léto 2025. Dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

¹² ČNB – Zpráva o měnové politice – léto 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-leto-2025/>.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	24	

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Ani Emitent ani Manažer nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním investorem, ať již podle právního řádu jeho založení nebo právního řádu, kde je činný (pokud se liší). Potenciální investor se nemůže spoléhat na Emitenta nebo na Manažera v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů. V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními vztahujícími se na něj, mohlo by být takové nabytí Dluhopisů v rozporu s právními předpisy a Emitent by byl povinen částku, kterou nabyvatel za Dluhopisy Emitentovi uhradil, vrátit jako bezdůvodné obohacení. Právní předpisy jiných států, vztahující se na potenciální nabyvatele Dluhopisů, mohou s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojit též další právní důsledky.

Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů

Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách / pokynech 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.

Dluhopisy nepředstavují pojištěné pohledávky

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým závazkům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům.

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od zákona

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, nemá Žadatel (všechny pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto rizikovém faktoru jsou definovány ve Emisních podmínkách) právo požadovat (nad rámec práva na splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů) odkup Dluhopisů za tržní cenu;
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu s Emisními podmínkami právo, stávají splatnými až v Den výplaty úroku následující bezprostředně po

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	25	

uplynutí 30 dní ode dne, kdy Vlastník dluhopisů doručil Žádost Administrátorovi, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

Nová ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterých je dovozována možnost odchýlit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, byla do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1. 1. 2024.

Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad¹³.

V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchýlení se v Emisních podmínkách.

¹³ Komentář k uvedenému ustanovení však uvádí, že jde nepochybně o dispozitivní ustanovení: „Vedle toho zákon výslovně stanoví, že kromě předčasného splacení může vlastník dluhopisu požádat také o odkup dluhopisu za tržní cenu. Volba je přitom na vlastníkově dluhopisu, nestanoví-li emisní podmínky jinak (viz § 23 odst. 9).“ (KŘÍŽ, Josef. § 23 [Průběh schůze vlastníků]. In: LASÁK, Jan a kol. Zákon o dluhopisech. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2025, s. 277, marg. č. 61.)

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. **MSI Finance RBBL s.r.o.**, IČO: 235 67 309, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou C 429363, za kterou jedná (i) Ing. Lubomír Malík, (ii) Ing. Vladimír Meister, a (iii) Ing. Petr Malík jako jednatele.

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

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

K Datu prospektu

Za Emitenta



Jméno: Vladimír Meister
Pozice: jednatel



Jméno: Petr Malík
Pozice: jednatel

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	27	

VŠEOBECNÉ INFORMACE

Údaje od třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud byly v 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 reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

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

- CBRE: Czech Republic Real Estate Market Outlook 2025, dostupné zde: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/reports/czech-republic-real-estate-market-outlook-2025>
- Český statistický úřad: Vývoj ekonomiky České republiky - 1. čtvrtletí 2025, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-1-ctvrtleti-2025>
- ČNB: Zpráva o měnové politice – léto 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-leto-2025/>
- IMF (Mezinárodní měnový fond): „World Economic Outlook – Global Economy in Flux, Prospects Remain Dim“, dostupné zde: <https://www.imf.org/-/media/Files/Publications/WEO/2025/October/English/text.ashx>
- Index spotřebitelských cen dle klasifikace ECOICOP (Index E04.1); dostupné zde: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=2198&katalog=31779&pvo=CEN082A&pvo=CEN082A&str=v3409&evo=v10111 ! CEN082A-2025_1&evo=v9744 ! CEN08klasifikacelek-kopie_1
- Index spotřebitelských cen dle klasifikace ECOICOP (Index E04.2); dostupné zde: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=31779&sp=A&skupId=2198&pvo=CEN082A&evo=v10111 %21 CEN082A-2025_1&evo=v9744 %21 CEN08klasifikacelek-kopie_1&str=v3409
- Ministerstvo financí České republiky: Makroekonomická predikce České republiky, dostupné zde: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-duben-2025-59451>
- Prognóza ČNB – léto 2025. Dostupná zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- Přehled trhu – regionální rezidenční trh“ poskytnutého Emitentovi společností Colliers International s.r.o. (neověřený materiál)
- Rent Index ČR; Deloitte dostupné zde: https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/Industries/real-estate/collections/rent-index.html?icid=top_rent-index.
- Rozhodnutí bankovní rady ČNB ze dne 7. 5. 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisky-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-174662100000/>
- Rozhodnutí bankovní rady ČNB ze dne 24. 9. 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisky-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-175871700000/>

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi a nabídce Dluhopisů

Emitentovi není, vyjma zájmů Manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu a který dále působí jako Administrátor a Agent pro zajištění, znám žádný zájem osob zúčastněných vydávání Dluhopisů, který by byl pro vydávání Dluhopisů podstatný.

Zprávy znalců

Tento Prospekt neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditora.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	28	

Prohlášení o schválení Prospektu příslušným orgánem

Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu.

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

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení jakýchkoli vlastností Emitenta nebo kvality Dluhopisů.

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

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	29	

OPRÁVNĚNÍ AUDITORŮ

Jména a adresy auditorů

Zahajovací rozvaha Emitenta k 5. 8. 2025 byla auditována auditorskou společností **A-AUDIT s.r.o.**, IČO: 255 71 427, se sídlem Hrnčířská 574/8, Ponava, 602 00 Brno, auditorské oprávnění Komory auditorů České republiky (KAČR) č. 326 („**Auditor**“), přičemž odpovědnou osobou v rámci Auditora za ověření finančních výkazů Emitenta je Ing. Lubomír Holeček, evidenční číslo KAČR 1354.

Odstoupení, odvolání, opětovné jmenování

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

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	30	

POUŽITÍ VÝNOSU

Důvody emise Dluhopisů

Hlavním investičním záměrem Emitenta je použití výnosu z Dluhopisů na financování společností ze Skupiny MSI, neboť Emitent byl založen, aby jednotlivými společnostmi ze Skupiny MSI byl pověřen k vydání Dluhopisů a k poskytnutí výnosu Emise v jejich prospěch. K Datu prospektu byl Emitent pověřen od Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí.

Pokud se vydají Dluhopisy v objemu menším než 600.000.000 Kč (a Emitent se současně nerozhodne emisi zrušit), pak použije výnos Emise primárně na financování společnosti MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120 ve výši až 280.000.000 Kč a následně na financování některých z dalších Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí, a to v závislosti na skutečně dosaženém výnosu Emise tak, aby mohlo být poskytnuto těmto společnostem až 100 % následujících částek:

- (a) MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692: financování ve výši 110.000.000 Kč;
- (b) MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051: financování ve výši 134.000.000 Kč; a
- (c) MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329: financování ve výši 76.000.000 Kč.

Pokud se vydají Dluhopisy přesně v předpokládaném objemu 600.000.000 Kč, použije se výnos Emise na financování všech Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí ve výše uvedených částkách.

Pokud dojde k navýšení objemu Emise na maximální možnou částku (tj. na 700.000.000 Kč), rozhodne Emitent, které společnosti ze Skupiny MSI zbývající část poskytne.

Podle informací Emitenta k Datu prospektu použijí Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí poskytnuté prostředky z výnosu Emise následovně (v uvedeném pořadí zleva doprava):

	Celkem	Splacení externího financování (v tis. Kč)	Refinancování vnitroskupinových půjček od Skupiny MSI (v tis. Kč)	Poskytnutí dluhového financování Skupině MSI (v tis. Kč)
MS Blanenská s.r.o.	280.000	226.800	20.193	33.007
MSF OC LUTÍN s.r.o.	110.000	90.000	12.000	8.000
MS Byty s.r.o.	134.000	134.000	0	0
MSI Rental s.r.o.	76.000	52.200	0	23.800
Celkem	600.000	503.000	32.193	64.807

Bližší informace o externím financování jednotlivých Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí jsou uvedeny v kapitole Prospektu označené jako „Údaje o Emitentovi“, a to v části „Předmět podnikání Emitenta“.

Pokud část výnosu Emise, která bude poskytnuta Úvodnímu Financovanému Vlastníkovi nemovitosti, nebude stačit na: (i) splacení uvedeného externího financování, poskytne Skupina MSI danému Úvodnímu Financovanému Vlastníkovi nemovitosti nové vlastní prostředky na úplné splacení tohoto externího financování, (ii) refinancování vlastních prostředků Skupiny MSI, nebudou v dané části tyto prostředky

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	31	

refinancovány, (iii) poskytnutí dluhového financování Skupině MSI, nebude toto dluhové financování Skupině MSI poskytnuto.

Podle informací Emitenta k Datu prospektu použije Skupina MSI prostředky, které ji budou prostřednictvím Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí poskytnuty, ať již jako refinancování vlastních prostředků Skupiny MSI nebo formou nového dluhového financování Skupiny MSI („**Refinancované prostředky MSI**“), na financování těchto projektů:

	Bytový dům Zenklova
Společnost	MS Zenklova s.r.o., IČO: 109 20 501, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8
Lokalita	Praha 8 – Libeň
Popis lokalit	Projekt tvoří rezidenční budova, jež bude obsahovat nejméně 43 bytových jednotek o předběžné celkové podlahové ploše cca 3.300 m ² , retailové jednotky o předběžné podlahové ploše cca 270 m ² a 54 garážových stání v podzemních garážích. Projekt se rozkládá na pozemku o výměře 2.028 m ² , přičemž plánovaná zastavěná plocha představuje 1.066 m ² .
Předpokládaná výše vlastních zdrojů MSI	85.000.000 Kč až 125.000.000 Kč
Předpokládaná výše Refinancovaných prostředků MSI	50.000.000 Kč až 97.000.000 Kč

	Bystrc
Společnost	MS Bystřská s.r.o., IČO: 071 00 027, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8
Lokalita	Brno – Bystrc
Popis lokalit	Projekt představuje komplex budov zahrnujících bytové jednotky (předpokládaná celková podlahová plocha cca 10.875 m ²), retailové jednotky (cca 3.000 m ²) a supermarket (cca 1.470 m ²). V podzemních podlažích se bude nacházet 285 garážových stání příslušejících k bytovým jednotkám a dalších 26 pro retailové jednotky. Projekt se rozkládá na pozemku o výměře 9.091 m ² .
Předpokládaná výše vlastních zdrojů MSI	300.000.000 Kč až 350.000.000 Kč
Předpokládaná výše Refinancovaných prostředků MSI	zbývající část Refinancovaných prostředků MSI, tj. 0 Kč až 47.000.000 Kč

Odhad čisté částky výnosů z emise a nabídky Dluhopisů

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Dluhopisů budou činit (i) cca 20.510.250 Kč, což představuje 3,42 % z celkového předpokládaného hrubého výnosu Emise, (ii) respektive v případě navýšení objemu Emise cca 23.812.750 Kč, což představuje 3,40 % z celkového maximálního hrubého výnosu Emise.

Tyto náklady nebudou hrazeny z výnosu Emise, proto výše uvedené částky předpokládaného použití výnosu z Emise nebudou sníženy o tyto náklady.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	32	

Emitent odhaduje, že čistý výnos Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude cca 579.489.750 mil. Kč, resp. cca 676.187.250 mil. Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	33	

UPISOVÁNÍ, PRODEJ A PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent na základě příkazní smlouvy uzavřené mezi RB a Emitentem pověřil RB obstaráním vydání a umístění Emise a dalšími jednáními, která s tím souvisí, a RB toto pověření přijala („**Příkazní smlouva**“).

Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise je 600.000.000 Kč, s možností navýšení až na 700.000.000 Kč. Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je tak až 60.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 600.000.000 Kč, nebo až 70.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise bude navýšena až na 700.000.000 Kč.

Veškeré Dluhopisy budou předmětem veřejné nabídky učiněné na základě tohoto Prospektu.

Manažer ani žádná další osoba nepřevzala vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat či umístit. Manažer bude umísťovat Dluhopisy na tzv. „Best Efforts“ bázi, tj. Manažer vyvine veškeré úsilí, které po Manažerovi lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v předpokládaném objemu Emise byly umístěny na Regulovaném trhu (tj. upsány a/nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takové umístění nepodaří, není Manažer povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit.

Celková výše provize Manažera a za umístění Emise nepřekročí 3,00 % ze souhrnné jmenovité hodnoty Dluhopisů upsaných na základě umístění zajištěného Manažerem.

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

Umístění a nabídka Dluhopisů

Veškeré Dluhopisy budou nabízeny prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky v České republice tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, a případně také v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt v souladu s aplikovatelnými právními předpisy.

Dluhopisy budou na základě tohoto Prospektu veřejně nabízeny v období od 29. 10. 2025 do 18. 10. 2026 (včetně), ledaže Emitent a Manažer společným písemným oznámením uveřejněným způsobem stanoveným v Emisních podmínkách oznámí předčasné ukončení veřejné nabídky Dluhopisů.

Emisní kurz všech Dluhopisů nabízených v rámci veřejné nabídky Emitentem, a to jak prostřednictvím Manažera, tak v případě veřejné nabídky Dluhopisů realizované přímo Emitentem, bude odpovídat jejich emisnímu kurzu, tj. emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných nebo nabízených po Datu emise bude určena společným rozhodnutím Emitenta a Manažera na základě aktuálních tržních podmínek s tím, že k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

Pokud nedojde k upsání Dluhopisů v objemu alespoň 600.000.000 Kč, k vydání Dluhopisů nemusí dojít a Emitent může Emisi nejpozději v Datum emise zrušit, tj. Emitent i Manažer budou oprávněni veškeré do té doby uzavřené smlouvy o upsání či koupi Dluhopisů jednostranně zrušit.

Jakékoli oznámení dle této kapitoly bude učiněno písemně a bude uveřejněno na internetové stránce Emitenta, www.ms-invest.cz v záložce „MSI Finance RBBL“, v sekci „Pro investory“ a současně bude uveřejněno na internetových stránkách Manažera, tj. na internetové stránce www.rb.cz (v sekci Povinně uveřejňované

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	34	

informace, Emise korporátních dluhopisů, v záložce „MSI Finance RBBL s.r.o.“); oznámení nabývá účinnosti okamžikem uveřejnění na internetové stránce Emitenta.

Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 234 405 167 nebo prostřednictvím e-mailové adresy investment.banking@rb.cz.

Investoři budou osloveni Manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají takoví investoři povinnost uzavřít s Manažerem komisionářskou smlouvu, mimo jiné, za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů CDCP. Tito investoři mají dále povinnost otevřít u Manažera peněžní účet v Kč s dostatečným kreditním zůstatkem za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden příslušným Manažerem bez poplatků), případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. Manažer uspokojí obdržené pokyny k úpisu Dluhopisů podané koncovými investory a zajistí převod Dluhopisů na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci Centrálního depozitáře.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, případně osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, a to obvyklým způsobem a v souladu s pravidly, lhůtami a provozními postupy Centrálního depozitáře. Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí investoři Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Manažera nebo jeho zástupců. Pokud není investor sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce některého z účastníků Centrálního depozitáře a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, včas nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů. Pokud investor dodrží veškeré výše uvedené požadavky, budou mu Dluhopisy připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 pracovních dnů od Data emise nebo jiného data vydání Dluhopisů po Datu emise.

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 10.000 Kč.

Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

Manažer bude oprávněn objednávkou investorů dle vlastního uvážení krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v konfirmaci o uskutečnění obchodu, kterou Manažer zašle jednotlivým investorům 1 pracovní den po vypořádání obchodu (zejména za použití prostředků komunikace na dálku, např. elektronické pošty).

Obchodování s Dluhopisy může začít až po zaslání takové konfirmace o uskutečnění obchodu.

Konečné výsledky veřejné nabídky Dluhopisů obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta, tj. www.ms-invest.cz v sekci Pro investory v záložce „MSI Finance RBBL“, a to do 30 dnů po jejím ukončení.

Emitent je oprávněn vydat ve lhůtě pro upisování emise, případně v jakékoli dodatečné lhůtě pro upisování emise, dosud nevydané Dluhopisy na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové jmenovité hodnoty Emise. Takto vydané Dluhopisy budou případně také veřejně nabízeny, přičemž kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena a uveřejněna stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis Dluhopisů.

Samotné veřejné nabízení, upisování a vydávání takto vydaných Dluhopisů bude technicky probíhat obdobným způsobem a v obdobných lhůtách jako v případě veřejného nabízení a úpisu Dluhopisů vydaných

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	35	

primárně na účet investora, přičemž nakoupené Dluhopisy budou takovému investorovi připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podání pokynu k nákupu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera mohou být investorovi účtovány poplatky. Každý investor uhradí poplatek 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů, min. 2.500 Kč, a to dle instrukce k nabytí dluhopisů. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku dostupného na webových stránkách www.rb.cz (<https://www.rb.cz/attachments/ceniky/cenik-investicnich-sluzeb.pdf>). Tyto náklady nepřekročí 0,30 % ročně z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na tomto účtu. Ze strany Emitenta nebude investorům účtován žádný poplatek.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh budou Dluhopisy na Regulovaném trhu obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kotevního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 10.000 Kč jako roční poplatek za obchodování na Regulovaném trhu.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh budou Dluhopisy obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích navazující evidenci, 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. Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování a zajišťování likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji (market maker).

Emitent a Manažer vynaloží rozumné úsilí, aby Dluhopisy zůstaly obchodovány na Regulovaném trhu až do konečné splatnosti.

Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

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

Kromě výše uvedeného Emitent žádá 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 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

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	36	

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 Zákona o cenných papírech USA. Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska 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 EU, účinnou od 1.1.2021, 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).

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	37	

EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností **MSI Finance RBBL s.r.o.**, IČO: 235 67 309, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou C 429363 („**Emitent**“), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 600.000.000 Kč, která může být navýšena až na 700.000.000 Kč, s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,10 % p. a., splatné v roce 2030 („**Emise**“; jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami („**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění („**Zákon o dluhopisech**“).

Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN: CZ0003577629, CFI: DBFSGN, FISN: MSI Fin. RBBL/7.1 DEB 20301124. Název Emise je MSI F.RBBL 7,10/30.

V souvislosti s Dluhopisy 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 („**Nařízení o prospektu**“), prospekt Dluhopisů („**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2025/129681/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00747/CNB/653 ze dne 23. 10. 2025, které nabylo právní moci dne 23. 10. 2025, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy.

Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta, tj. www.ms-invest.cz v sekci Pro investory v záložce „MSI Finance RBBL“ („**Internetové stránky Emitenta**“).

Zajištění dluhů Emitenta z Dluhopisů je popsáno v článku 3 (*Status*).

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje pravidla 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. ČNB 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 splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů. ČNB vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu a dohled nad plněním informačních povinností Emitenta, a to po celou dobu přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP; nevykonává však zvláštní dohled nad Emisí ani Emitentem.

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat RB („**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a RB („**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1(a) Emisních podmínek.

Činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů budou činěny Emitentem prostřednictvím RB („**Manažer**“).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 3.4 (*Postavení agenta pro zajištění, změna Agentu pro zajištění*) Emisních podmínek, pak bude činnosti agenta pro zajištění ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 a násl. Zákona o dluhopisech a článku 3 Emisních podmínek vykonávat Administrátor („**Agent pro zajištění**“). Vztah mezi Emitentem a Agentem pro zajištění je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Agentem pro zajištění

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	38	

(„**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Stejnopis Smlouvy s agentem pro zajištění je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1(a) Emisních podmínek.

Činnosti kotečního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude zajišťovat RB („**Kotační agent**“).

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 16 (*Definice*).

1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 600.000.000 Kč s možností navýšení až na 700.000.000 Kč.

1.2 Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva.

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje.

S Dluhopisy nejsou 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 Emitent a Administrátor přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito 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 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

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	39	

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. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

1.6 Usnesení, povolení a schválení

Dluhopisy jsou vydány na základě rozhodnutí jednatelů Emitenta ze dne 20. 10. 2025, kterými byly schváleny tyto 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 DLUHOPISŮ

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise je stanoveno na 24. 11. 2025 („Datum emise“).

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise do 24. 11. 2026 („Emisní lhůta“), respektive v dodatečné lhůtě pro upisování („Dodatečná emisní lhůta“), kterou Emitent může stanovit. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou emisní lhůtu i opakovaně.

Emitent může rozhodnout o vydání Dluhopisů ve vyšší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, a to až do výše možného navýšení celkové jmenovité hodnoty Emise v souladu s článkem 1.1 (*Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise*).

Emitent může vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů než předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, jestliže se do konce Emisní lhůty nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise.

Pokud nedojde k upsání Dluhopisů v objemu alespoň 600.000.000 Kč, k vydání Dluhopisů nemusí dojít a Emitent může Emisi nejpozději v Datum emise zrušit, tj. Emitent i Manažer budou oprávněni veškeré do té doby uzavřené smlouvy o upsání či koupi Dluhopisů jednostranně zrušit.

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty, případně Dodatečné emisní lhůty, anebo po upsání celkového objemu emise Dluhopisů, a to způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*).

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisů („Emisní kurz“) všech Dluhopisů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen společným rozhodnutím Emitenta a Manažera na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše Emisního kurzu bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	40	

Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná z osob veřejně nebo jinak nabízejících Dluhopisy ve smyslu čl. 2 písm. d) Nařízení o prospektu nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

2.3 Způsob a místo úpisu dluhopisů

Další informace o způsobu a místě úpisu Dluhopisů jsou uvedeny v kapitole Prospektu označené jako „*Upisování, prodej a přijetí k obchodování*“.

3. STATUS

3.1 Pořadí uspokojení

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou zajištěné Zajištěním (jak je definováno a popsáno v článku 3.3 Emisních podmínek), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

3.2 Předkupní a přednostní práva

Akcionáři Emitenta ani žádná jiná osoba nemá žádná předkupní a výměnná práva k Dluhopisům ani žádné přednostní právo úpisu.

3.3 Zajištění

Emitent je povinen zajistit, že dluhy Emitenta z Dluhopisů budou 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 ke 100 % podílů Emitenta („**Zástavní právo k podílu v Emitentovi**“);
- (b) zástavním právem zřízeným k nemovitým věcem ze strany každého Financovaného Vlastníka nemovitosti (takové nemovité věci dále jen „**Zastavené nemovitosti**“), a to včetně zákazu zcizení a zatížení („**Zástavní právo k nemovitostem**“), přičemž Zastavené nemovitosti týkající se Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitosti jsou popsány v článku 16.3 (*Zastavené nemovitosti*);
- (c) zástavním právem zřízeným k pohledávkám z každé Smlouvy o vnitroskupinovém financování ze strany Emitenta („**Zástavní právo k pohledávkám z vnitroskupinového financování**“);
- (d) zástavním právem zřízeným ke 100% podílu v každém Financovaném Vlastníku nemovitosti ze strany všech společníků daného Financovaného Vlastníka nemovitosti („**Zástavní právo k podílům ve Financovaném Vlastníkovi nemovitosti**“);
- (e) zástavním právem zřízeným k pohledávkám z pojistného plnění ze strany každého Financovaného Vlastníka nemovitosti („**Zástavní právo k pohledávkám z pojistného**“);
- (f) zástavním právem zřízeným k pohledávkám z každé nájemné smlouvy ze strany každého Financovaného Vlastníka nemovitosti (ve formě tzv. tiché zástavy) („**Zástavní právo k pohledávkám z nájmu**“); a

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	41	

- (g) zástavním právem k bankovním účtům Emitenta a každého Financovaného Vlastníka nemovitosti vedeným u RB („**Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů**“)

(zástavní smlouvy a smlouvy o zřízení jiného zajištění uvedené výše dále společně jako „**Zajišťovací dokumentace**“, zástavní práva a jiné zajištění uvedené v tomto článku dále též jako „**Zajištění**“ a majetek, který je definován výše a je předmětem Zajištění, dále též jako „**Předmět zajištění**“). 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 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.

Každé zástavní právo bude obsahovat zákaz zcizení a zatížení, který bude v co nejširším možném rozsahu sjednán jako věcné právo. Ve vztahu k podílu v Emitentovi Agent pro zajištění udělí souhlas s převodem pouze za podmínky, že v důsledku takového převodu nedojde ke Změně ovládání.

Pokud nedojde ke vzniku vymezené části Zajištění ve lhůtách uvedených v článku 4.3 (*Povinnost zajistit vznik Zajištění*) nebo dojde částečně či zcela k zániku jakéhokoli Zajištění v rozporu s těmito Emisními podmínkami, je Emitent povinen o této skutečnosti do 5 Pracovních dnů informovat Agentu pro zajištění a neprodleně svolat Schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.1(a) (*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.

Emitent může být pověřen k vydání Dluhopisů i jiným Členem Skupiny MSI, než jsou Úvodní Financovaní Vlastníci nemovitostí.

V případě, že Schůze v rámci svého rozhodnutí přijatého v souladu s předchozím odstavcem nerozhodla o předčasné splatnosti Dluhopisů, uplatní se postup uvedený v 12.4(a).

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 těchto 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 těchto 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 12.1(b) (*Působnost a svolání schůze*), na které bude rozhodnuto o jmenování

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	42	

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 12.1(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 12.1(d) (*Působnost a svolání schůze*).

Práva a povinnosti ze Zajištění, Zajišťovací dokumentace, těchto 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 jsou blíže upraveny ve Smlouvě s agentem pro zajištění.

Podle Smlouvy s Agentem pro zajištění platí, že Agent může smlouvu písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou. Výpovědní lhůta začne běžet 1. den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla 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 % nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů požadují výměnu Agentu pro zajištění, je Emitent povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi v souladu s článkem 12.1(b) (*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 smlouvy a jakýchkoliv dalších dokumentů souvisejících se Zajištěním včetně sjednaných způsobů realizace Zajištění, (iii) zvolený způsob realizace Zajištění, pokud je tento způsob v souladu s rozhodnutím Schůze nebo Zajišťovací dokumentace, (iv) jednání či opomenutí v souvislosti se Zajištěním, pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze, s Emisními

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	43	

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 těchto Emisních podmínek.

Rozhodnutí Schůze o jmenování Nového agenta pro zajištění oznámí Vlastníkům dluhopisů Emitent způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*).

3.5 Jednání Agentu pro zajištění

(a) Agent pro zajištění:

- (i) je povinen, s výhradou odstavců (d) a (e) 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 hlasů přítomných Vlastníků dluhopisů („**Pokyn schůze**“); a
- (ii) není odpovědný za žádné jednání (nebo opomenutí), pokud jedná (nebo se zdržuje jednání) v souladu s Pokynem schůze, s Emisními podmínkami nebo Zajišťovací dokumentací.

(b) Upřesnění pokynu

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 Agent pro zajištění vykonat jakékoli právo nebo se zdržet výkonu jakéhokoli práva, oprávnění nebo uvážení a Agent pro zajištění se může zdržet jednání, dokud neobdrží takový Pokyn schůze nebo upřesnění.

Tím není dotčeno právo, nikoliv povinnost, Agentu pro zajištění vykonat kterékoliv právo nebo zdržet se výkonu kteréhokoliv práva nebo oprávnění v případě, že by prodlení dle uvážení Agentu pro zajištění mohlo Vlastníkům dluhopisů způsobit závažnou újmu.

(c) Závaznost pokynu

Jakékoli Pokyny schůze budou závazné pro všechny Vlastníky dluhopisů.

- (d) Odstavec (a)(i) se neuplatní v případech podle písm. (a) a (b) článku 3.6 (*Akcelerace*). Agent je však oprávněn vyžádat si v odůvodněných případech Pokyn schůze i v tomto případě.
- (e) Při výkonu jakéhokoli práva Agentu pro zajištění podle Zajišťovací dokumentace nebo jakéhokoli práva s ní souvisejícího, včetně výkonu práv věřitele podle § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech, kdy:

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	44	

- (i) Agent pro zajištění neobdržel žádný pokyn týkající se výkonu tohoto práva, ačkoliv požádal o svolání Schůze k udělení Pokynu schůze; nebo
- (ii) je dle názoru Agent pro zajištění Pokyn schůze rozporu s právními předpisy nebo dobrými mravy,

bude Agent pro zajištění jednat dle svého volného uvážení s ohledem na zájmy všech Vlastníků dluhopisů.

- (f) 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 jakékoliv majetkové či nemajetkové újmy.

3.6 Akcelerace

Dojde-li k následujícím Případům porušení: (a), (b), (d), (e), (f), (h), a (i) článku 9.1 (*Případy porušení*) a tento Případ porušení trvá, Agent pro zajištění může rozhodnout o tom, že všechny nesplacené dluhy z Dluhopisů včetně odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1 se stávají splatnými („**Akcelerace**“).

Agent pro zajištění musí rozhodnout o Akceleraci, pokud:

- (a) dojde-li k Případu porušení dle písmen (e) nebo (f) článku 9.1 (*Případy porušení*), nebo
- (b) rozhodne-li tak Schůze.

Dojde-li k Akceleraci, stávají se všechny částky dlužné Emitentem Vlastníkům dluhopisů splatné (nestaly-li se splatné 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 14 (*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 moci Vlastníci dluhopisů uplatňovat žádná práva ze Zajišťovací dokumentace samostatně, včetně oprávnění udělit jakýkoliv souhlas týkající se Zajištění nebo se vzdát práva k Zajištění. Žádný z Vlastníků dluhopisů nebude ani oprávněn samostatně žádat Agent pro zajištění, aby jakkoli jednal ve vztahu k Zajištění.

Dojde-li k Akceleraci nebo bude-li Emitent v prodlení s úhradou jmenovité hodnoty Dluhopisů, Agent pro zajištění zvolí podle vlastního uvážení, jednáje v dobré víře a s odbornou péčí, vhodný způsob výkonu nebo jiné vhodné jednání podle příslušných předpisů ohledně Zajištění v souladu s podmínkami Zajišťovací dokumentace. Předtím, než Agent pro zajištění zahájí výkon Zajištění nebo uplatní jakákoliv práva ze Zajišťovací dokumentace za účelem úhrady dluhů Emitenta z Dluhopisů, musí svolat na náklady Emitenta Schůzi podle článku 12.1(a) (*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 Vlastníků dluhopisů a musí obsahovat způsob výkonu Zajištění v souladu se Zajišťovací dokumentací a příslušnými předpisy. Rozhodnutí

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	45	

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 bude uveřejněno podle článku 12.5 (*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 14 (*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**“), následujícím způsobem:

- (a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce, včetně jakýchkoli nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- (b) za druhé, na úhradu odměny pro Agentu pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění ve výši 2,00 % z Výtěžku (nejvýše však ve výši zbývajících částí Výtěžku);
- (c) za třetí, na úhradu poměrné výše jakékoliv částky odškodnění uhrazené Agentovi pro zajištění Vlastníky dluhopisů;
- (d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakéhokoli splatného, avšak neuhrazeného, výnosu z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů;
- (e) za páté, na úhradu poměrné výše jakékoliv splatné, avšak neuhrazené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a
- (f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku příslušnému Zástavci, 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 14 (*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 (e) se „poměrnou výší“ rozumí částka připadající z Výtěžku na jeden Dluhopis určená jako zbývajících část Výtěžku dělená počtem vydaných a nesplacených Dluhopisů. Každému Vlastníkovi dluhopisů tak bude náležet tato částka násobená počtem jimi vlastněných Dluhopisů.

Článek 7 (*Platební podmínky*) se na výplatu Výtěžku Vlastníkům dluhopisů použije obdobně. Pro tyto účely se Dnem výplaty rozumí 60. den po oznámení obdržení Výtěžku a jeho výši způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*).

3.9 Vzdání se Zajištění

Emitent může kdykoliv požádat Agentu pro zajištění o vzdání se části Zajištění. Agent pro zajištění může této žádosti vyhovět dle vlastního uvážení. Agent pro zajištění je však povinen vzdát se daného Zajištění v rozsahu dle žádosti Emitenta, pokud (a) Emitent částečně předčasně splatí Emisi podle článku 6.4 (*Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta*) a zároveň (b) osvědčí, že po (i) zániku daného Zajištění a (ii) odpovídajícím částečném předčasném splacení Emise Poměr LTV nebude vyšší než Povolená hodnota a Úrokové krytí dosáhne alespoň Povolené hodnoty.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	46	

Pro osvědčení podle písm. b) výše postačí odkaz na poslední Znalecké posudky řádně dodané podle článku 4.2, ledaže se některý z těchto Znaleckých posudků týká částečně i Předmětu zajištění, ke kterému má zaniknout Zajištění, tj. pokud byl dodán Znalecký posudek, který stanoví Hodnotu zastavených nemovitostí jak ve vztahu k Předmětu zajištění, které má být nadále předmětem Zajištění, tak i ve vztahu k Předmětu zajištění, kde má Zajištění zaniknout vzdáním se ze strany Agentu pro zajištění („**Nahrazovaný Znalecký posudek**“). V takovém případě osvědčí Emitent tuto skutečnost Znaleckými posudky řádně dodanými podle článku 4.2 a také tímto novým Znaleckým posudkem, který bude nahrazovat Nahrazovaný Znalecký posudek a který bude vypracován pouze k Předmětu zajištění, jenž má zůstat být objektem Zajištění.

Pokud Emitent požádá Agentu pro zajištění o vzdání se Zajištění a zároveň se zaváže, že splní podmínky podle předchozí věty do 3 měsíců, je Agent pro zajištění povinen udělit souhlas se zřízením zástavních práv k Předmětům zajištění v rozsahu dle žádosti Emitenta v druhém pořadí ve prospěch nového věřitele s tím, že pokud tyto podmínky nebudou splněny do 3 měsíců, zajistí Emitent zánik takových zástavních práv.

4. POVINNOSTI EMITENTA

4.1 Povinnost nezřídit zajištění

Emitent se zavazuje, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného zástavního práva, zajišťovacího převodu práva, zadržovacího práva nebo jakéhokoli obdobného zajišťovacího institutu podle jakéhokoli právního řádu k zajištění jakékoliv Zadluženosti, které by omezilo práva Emitenta k jeho majetku nebo příjmům („**Další zajištění**“), ledaže nejpozději se zřízením takového Dalšího zajištění zajistí, aby (i) dluhy z Dluhopisů byly zajištěny právem prvního pořadí k danému majetku nebo příjmům dle aplikovatelného práva a Další zajištění (na majetku nebo příjmech Emitenta) bylo zřízeno až jako druhého pořadí nebo jinak zřízeno s pořadím uspokojení až za dluhy z Dluhopisů, nebo byly dluhy z Dluhopisů zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze nebo (ii) zřízení takového Dalšího zajištění bylo schváleno usnesením Schůze v souladu s článkem 12.1 (*Působnost a svolání schůze*).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoliv současné nebo budoucí Další zajištění, pokud v době jeho zřízení nebo bezprostředně před zřízením Dalšího zajištění neexistuje a nehrozí Případ porušení a Případ porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení takového Dalšího zajištění a pokud se jedná o Další zajištění:

- (a) existující k Datu emise;
- (b) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta v souvislosti s ujednáními za účelem refinancování nebo předčasného nebo řádného splacení Dluhopisů nebo jejich částí;
- (c) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent v příslušném řízení vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy; nebo
- (d) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů (pro vyloučení pochybností s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely).

4.2 Poměr LTV a Úrokové krytí

Emitent se zavazuje a zajistí, že od okamžiku zřízení Zajištění v souladu s článkem 4.3 (*Povinnost zajistit vznik Zajištění*) do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů nepřevýší Poměr LTV Povolenou hodnotu a v případě ukazatele Úrokového krytí tento neklesne pod Povolenou hodnotu.

Poměr LTV bude Emitentem průběžně posuzován a testován vždy ke 31. 12. (dle auditované účetní závěrky Emitenta sestavené k tomuto datu a posudku Zvoleného znalce vyhotoveného k tomuto datu, přičemž pro první

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	47	

testování Poměru LTV, tj. k dni 31. 12. 2025, se použije posudek vypracovaný Zvoleným znalcem ke dni 31. 8. 2025) každého roku počínaje 31. 12. 2025.

Úrokové krytí bude Emitentem průběžně posuzováno a testováno vždy ke 31. 12. (dle auditované účetní závěrky Emitenta sestavené k tomuto datu) každého roku počínaje 31. 12. 2025.

Při nedodržení Povolené hodnoty může Emitent zajistit napravení tohoto ukazatele, a to do 40 Pracovních dnů od okamžiku, kdy nedodržení Povolené hodnoty Emitent zjistil, resp. vždy nejpozději do 30.6., a to (i) zřízením Zajištění tak, aby se zvýšila Hodnota zastavených nemovitostí a/nebo (ii) snížením hodnoty Čisté zadluženosti („**Náprava**“) tak, aby v důsledku takové operace Poměr LTV po započtení Nápravy povolené hodnoty na *pro forma* bázi byl v případě Poměru LTV tento roven nebo menší než Povolená hodnota.

Emitent neprodleně informuje Vlastníky dluhopisů a Agenta pro zajištění o způsobu a provedení Nápravy a tyto informace uveřejní na své webové stránce v souladu s článkem 14 (*Oznámení*).

Případ porušení nenastane, pokud Emitent provede Nápravu ve lhůtách podle tohoto článku.

4.3 Povinnost zajistit vznik Zajištění

Emitent se zavazuje zřídit a zároveň se zavazuje zajistit, že každý Zástavce odlišný od Emitenta zřídí následující Zajištění tak, aby vzniklo v následujících lhůtách a pořadí:

- (a) každé Zástavní právo k podílu v Emitentovi jako první v pořadí nejpozději k Datu emise;
- (b) každé Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů týkající se Emitenta a Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitosti jako první v pořadí nejpozději k Datu emise;
- (c) každé Zástavní právo k nemovitostem týkající se Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitosti vznikne jako druhé v pořadí k Datu emise;
- (d) každé Zástavní právo k podílům ve Financovaném Vlastníků nemovitosti týkající se Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitosti jako druhé v pořadí k Datu emise;
- (e) každé Zástavní právo k pohledávkám z vnitroskupinového financování týkající se Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitosti jako první v pořadí k okamžiku vzniku pohledávky ze Smlouvy o vnitroskupinového financování;
- (f) pokud dojde k vydání celého předpokládaného objemu Emise k Datu emise:
 - (i) každé Zástavní právo k pohledávkám z pojistného týkající se Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitosti jako první v pořadí do 3 měsíců od poskytnutí části výnosu z Emise ve prospěch daného Úvodního Financovaného Vlastníka nemovitostí;
 - (ii) každé Zástavní právo k pohledávkám z nájmu týkající se Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitosti jako první v pořadí do 3 měsíců od poskytnutí části výnosu z Emise ve prospěch daného Úvodního Financovaného Vlastníka nemovitostí;
 - (iii) každé Zástavní právo k nemovitostem týkající se Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitosti se stane prvním v pořadí bezprostředně po poskytnutí části výnosu z Emise ve prospěch daného Úvodního Financovaného Vlastníka nemovitostí, nejpozději však do 3 Pracovních dnů; a

- (iv) každé Zástavní právo k podílům ve Financovaném Vlastníkům nemovitosti týkající se Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitosti se stane prvním v pořadí bezprostředně po poskytnutí části výnosu z Emise ve prospěch daného Úvodního Financovaného Vlastníka nemovitostí, nejpozději však do 3 Pracovních dnů;
- (g) pokud nedojde k vydání celého předpokládaného objemu Emise k Datu emise, platí písmeno (f) výše pouze ve vztahu k těm Úvodním Financovaným Vlastníkům nemovitostí, kterým Emitent poskytne část výnosu z Emise; ve vztahu k ostatním Úvodním Financovaným Vlastníkům nemovitostí se Agent pro zajištění vzdá veškerého Zajištění;
- (h) pokud se Financovaným Vlastníkem nemovitosti stane jiná osoba než Úvodní Financovaný Vlastník nemovitosti („**Nový Financovaný Vlastník nemovitosti**“):
 - (i) každé Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů týkající se Nového Financovaného Vlastníka nemovitosti vznikne jako první v pořadí nejpozději k okamžiku plnění Emitenta podle Smlouvy o vnitroskupinovém financování;
 - (ii) každé Zástavní právo k nemovitostem týkající se Nového Financovaného Vlastníka nemovitosti vznikne jako druhé nebo lepší v pořadí před plněním Emitenta podle Smlouvy o vnitroskupinovém financování;
 - (iii) každé Zástavní právo k podílům ve Financovaném Vlastníkům nemovitosti týkající se Nového Financovaného Vlastníka nemovitosti vznikne jako druhé nebo lepší v pořadí před plněním Emitenta podle Smlouvy o vnitroskupinovém financování;
 - (iv) každé Zástavní právo k pohledávkám z vnitroskupinového financování týkající se Nového Financovaného Vlastníka nemovitosti vznikne první v okamžiku plnění Emitenta podle Smlouvy o vnitroskupinovém financování;
 - (v) každé Zástavní právo k pohledávkám z pojistného týkající se Nového Financovaného Vlastníka nemovitosti vznikne jako první v pořadí do (A) 3 měsíců od okamžiku plnění Emitenta podle Smlouvy o vnitroskupinovém financování nebo (B) sjednání pojištění dané nemovité věci, podle toho, co nastane dříve;
 - (vi) každé Zástavní právo k pohledávkám z nájmu týkající se Nového Financovaného Vlastníka nemovitosti vznikne jako první v pořadí do (A) 3 měsíců od okamžiku plnění Emitenta podle Smlouvy o vnitroskupinovém financování nebo (B) uzavření první nájemní smlouvy k dané nemovité věci, podle toho, co nastane dříve;
 - (vii) každé Zástavní právo k nemovitostem týkající se Nového Financovaného Vlastníka nemovitosti se stane prvním v pořadí (pokud již nebylo) bezprostředně po plnění Emitenta podle Smlouvy o vnitroskupinovém financování; a
 - (viii) každé Zástavní právo k podílům ve Financovaném Vlastníkům nemovitosti týkající se Nového Financovaného Vlastníka nemovitosti se stane prvním v pořadí (pokud již nebylo) bezprostředně po plnění Emitenta podle Smlouvy o vnitroskupinovém financování.

Pro vyloučení pochybností, poskytnutím části výnosu z Emise a/nebo plnění Emitenta podle Smlouvy o vnitroskupinovém financování ve prospěch Financovaného Vlastníka nemovitostí se rozumí i uhrazení dluhu tohoto Financovaného Vlastníka nemovitostí na účet třetí osoby v souladu s příslušným potvrzením (např. ve formě *pay-off letter*).

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	49	

4.4 Zadluženost

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů nedojde ke vzniku nebo zvýšení jeho Zadluženosti s výjimkou:

- (a) vzniku či zvýšení Zadluženosti vedoucí ke splacení Dluhopisů, a to i (částečnému) předčasnému, a
- (b) vzniku či zvýšení Zadluženosti, je-li pohledávka věřitele z takovéto Zadluženosti podřízena pohledávkám Vlastníků dluhopisů („**Podřízené financování**“).

4.5 Transakce s propojenými osobami

Emitent do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jakoukoli spřízněnou osobou jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku.

4.6 Omezení výplat

Emitent se zavazuje, že do úplného splacení všech dluhů z Dluhopisů nenavrhne rozhodnutí o, nerozhodne ani nevyplatí jakoukoli dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním nebo vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti se svým kapitálem, úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty nebo obdobnou částku (např. zálohu na dividendu či úrok z nevyplacených dividend) („**Výplata**“), pokud by v důsledku takového jednání nastal Případ porušení nebo Případ porušení hrozil či trval.

4.7 Použití výnosu Emise

Emitent se zavazuje (a zároveň se zavazuje zajistit), že jakýkoliv výnos z Emise použije pouze na plnění povinností ze Smlouvy o vnitroskupinovém financování.

Další informace o předpokladech použití výnosu Emise jsou uvedeny v kapitole Prospektu označené jako „Použití výnosu“.

4.8 Informační povinnosti

Emitent bude písemně informovat Agenta pro zajištění a oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*): (i) jakýkoliv Případ porušení a (ii) Změnu ovládání nejpozději do 5 Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložené řádné péči dozvědět měl a mohl.

Emitent uveřejní a zpřístupní Vlastníkům dluhopisů způsobem podle článku 14 (*Oznámení*) následující dokumenty a informace:

- (a) výroční zprávy a roční ověřené účetní závěrky Emitenta vyhotovené k 31. 12. 2025 připravené v souladu s CAS a ověřené Zvoleným auditorem do 30. 4. 2026;
- (b) výroční zprávy a roční ověřené účetní závěrky Emitenta připravené v souladu s IFRS a ověřené Zvoleným auditorem do 30. 4. každého roku, počínaje výroční zprávou a účetní závěrkou vyhotovenou k 31. 12. 2026; a
- (c) informaci spolu s vyjádřením osob oprávněných jednat za Emitenta o hodnotě Poměru LTV k 31. 12. (včetně dostatečně podrobného výpočtu této hodnoty) každého roku, a to nejpozději do 30. 4. následujícího roku počínaje rokem 2026 (tedy zveřejněním informace o Poměru LTV ke 31. 12. 2025).

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	50	

4.9 Definice

Pro účely tohoto článku 4 (*Povinnosti Emitenta*) mají níže uvedené pojmy následující význam (pokud není nějaký výraz použitý v tomto článku definován, má význam mu přiřazený v IFRS):

„**Čistá zadluženost**“ znamená Zadluženost Emitenta po odečtení celkové výše peněz a Peněžních ekvivalentů a Podřízeného financování.

„**Další zajištění**“ znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoli obdobného institutu podle práva jakékoli jurisdikce.

„**Úrokové krytí**“ znamená poměr úrokových výnosů dosahovaných Emitentem a úrokových nákladů Emitenta z emitovaných Dluhopisů.

„**Hodnota zastavených nemovitostí**“ znamená k rozhodnému datu aktuální tržní hodnotu Zastavených nemovitostí určenou Zvoleným znalcem na základě Znaleckého posudku ne staršího než 12 měsíců od data vydání posudku.

„**IFRS**“ znamená Mezinárodní standardy finančního výkaznictví (výklad IFRS a IFRIC) v platném znění přijatém Evropskou unií, které jsou konzistentně uplatňovány.

„**Leasing**“ znamená jakoukoliv smlouvu, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění.

„**Peněžní ekvivalenty**“ má význam uvedený v IFRS.

„**Podřízené financování**“ má význam uvedený v článku 4.4.

„**Poměr LTV**“ znamená k rozhodnému datu poměr Čisté zadluženosti vůči Hodnotě zastavených nemovitostí, přičemž pokud je Hodnota zastavených nemovitostí rovna nule, považuje se Poměr LTV za nepovolený (tj. za přesahující jakýkoli stanovený limit).

„**Povolená hodnota**“ znamená pro účely článku 4.2 (i) ve vztahu k Poměru LTV 0,75, a (ii) ve vztahu k Úrokovému krytí 1,00, a pro účely článku 3.9: (i) ve vztahu k Poměru LTV 0,65 (počínaje dnem 4. výročí Data emise: 0,70), a (ii) ve vztahu k Úrokovému krytí 1,00.

„**Zadluženost**“ znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost, která bude považována podle IFRS za dluh evidovaný v rozvaze příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, bude započítána pouze jednou):

- (a) zapůjčené peněžní prostředky;
- (b) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy (*debentures*), akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakékoli jiný podobný nástroj;
- (c) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti (*redeemable preference shares*);
- (d) Leasing;

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	51	

- (e) faktoring nebo jiné úplatné postoupení 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);
- (f) pořizovací cenu majetku v rozsahu, v jakém je placena po jeho dodání ve lhůtě delší než 90 dnů, pokud je odložení splatnosti ujednáno primárně jako metoda získání financování či financování pořízení předmětného majetku;
- (g) jakoukoli derivátovou transakci uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota (*mark-to-market*) derivátové transakce);
- (h) jakékoli náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (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 dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- (i) jinou transakci (včetně kontraktů na forwardový nákup nebo prodej), která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (j) ručení, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobný závazek, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (i) výše.

„**Znalecký posudek**“ znamená každý znalecký posudek vypracovaný Zvoleným znalcem ve vztahu k Zastavené nemovitosti.

„**Zvolený auditor**“ znamená auditorskou společnost poskytující služby auditora patřící do skupiny PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte, E&Y, BDO, Grant Thornton, PKF APOGEO nebo se souhlasem Agentu pro zajištění i jinou auditorskou společnost působící v České republice.

„**Zvolený znalec**“ znamená společnost poskytující služby oceňování nemovitých věcí a patřící do skupiny COLLIERS, Knight Frank, iO Partners, Cushman & Wakefield, CBRE, EY, RSM CZ, Deloitte nebo Grant Thornton nebo se souhlasem Agentu pro zajištění i jinou společnost poskytující služby oceňování nemovitých věcí v České republice.

Zavazuje-li se Emitent v 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 vyloučení pochybností se první věta ustanovení § 1769 Občanského zákoníku v tomto případě nepoužije.

5. VÝNOS

5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy (resp. jejich aktuální jmenovitá hodnota po případném částečném předčasném splacení Dluhopisů) jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,10 % p. a. („**Úroková sazba**“). Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 24. 5. a 24. 11. každého kalendářního roku (nestanoví-li tyto Emisní podmínky jinak) („**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 7 (*Platební podmínky*) a Smlouvou s Administrátorem. Prvním Dnem výplaty úroku bude 24. 5. 2026.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	52	

5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů 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 vyplaceny 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.

5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „standard 30E/360“ (tzn., že pro účely výpočtu úrokového 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).

5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3. Celková částka úrokového výnosu a jakákoliv další částka splatná dle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 (*Oznámení*).

6. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ

6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je uvedeno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisu splacena jednorázově k 24. 11. 2030 („**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

6.2 Odkoupení dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

6.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Počínaje dnem 3. výročí Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy (částečně nebo úplně), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 30 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (takový den vedle jiných dnů takto označených v Emisních podmínkách „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Částečné předčasné splacení

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	53	

Dluhopisů může Emitent provést pouze ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, který bude zároveň i Dnem výplaty úroku, přičemž Emitent může určit rozsah částečného předčasného splacení Dluhopisů libovolně na základě svého uvážení; pro vyloučení pochybností, úplné splacení je možné i mimo Den výplaty úroku. Emitent je v Den předčasné splatnosti dluhopisů povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo její část, odpovídající alikvotní úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, a mimořádný výnos Dluhopisu.

Oznámením Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů vzniká Vlastníkům dluhopisů v rozsahu jejich splacení též právo na výplatu mimořádného úrokového výnosu Dluhopisu ve smyslu § 8 odst. 1 písm. a) Zákona o daních z příjmu („**Mimořádný úrokový výnos Dluhopisu**“). Mimořádný úrokový výnos Dluhopisu u každého Dluhopisu se stanoví jako 0,05 % z předčasně splácené jmenovité hodnoty každého Dluhopisu za každý celý měsíc zbývajících do Dne konečné splatnosti dluhopisů. V případě, že Den předčasné splatnosti dluhopisů nastane dne 24. 11. 2029 (včetně tohoto dne) nebo později, nevzniká Vlastníkům dluhopisů právo na Mimořádný úrokový výnos Dluhopisu.

Oznámení Emitenta o předčasné splatnosti Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta k (částečnému) předčasnému splacení Dluhopisů, odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu z těchto Dluhopisů a Mimořádného úrokového výnosu Dluhopisu v souladu s Emisními podmínkami. V takovém případě Emitent splatí prostřednictvím Administrátora postupem podle článku 7 (*Platební podmínky*) v Den předčasné splatnosti dluhopisů zcela nebo zčásti všechny vydané a dosud nesplacené Dluhopisy, alikvotní úrokový výnos z těchto Dluhopisů a Mimořádný úrokový výnos Dluhopisu.

Částečné předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku neomezuje Emitenta provést další předčasné splacení Dluhopisů.

Pro předčasné splacení Dluhopisů, včetně zaplacení Mimořádného úrokového výnosu Dluhopisu podle tohoto článku, se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

6.5 Právo předčasného splacení Dluhopisů při Změně ovládání

V případě, že dojde ke Změně ovládání, je Vlastník dluhopisů oprávněn podle svého uvážení požádat o předčasné splacení svých Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny („**Oznámení o předčasném splacení**“), a to vždy za 100 % jmenovité hodnoty svých Dluhopisů a alikvotního úrokového výnosu ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, kterým bude v takovém případě Den výplaty úroku následující bezprostředně po uplynutí 30 dní ode dne, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o předčasném splacení Administrátorovi.

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 dnů ode dne, kdy se Vlastník dluhopisů dozvěděl o Změně ovládání nebo se o této změně dozvědět mohl.

Vlastník dluhopisů je rovněž oprávněn požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím souvisejícího dosud nevyplaceného alikvotního úrokového výnosu v souladu s ustanoveními článků 9 a 12.4(a) Emisních podmínek.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.5 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 Emisních podmínek.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	54	

6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu či mimořádného výnosu (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 5, 6, 9 a 12.4(a).

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách (Kč), případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito 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 koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou euro, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na euro, 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 euro, přičemž jako směnný kurz koruny české na euro 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 Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu „Den výplaty úroku“ nebo „Den konečné splatnosti dluhopisů“ nebo „Den předčasné splatnosti dluhopisů“ nebo každý z těchto dnů „Den výplaty“).

7.3 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.

„Pracovním dnem“ se pro účely Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou běžně 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.

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové výnosy nebo jimž splatí jmenovitou 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 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 nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	55	

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**“).

„**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**“ je den, který o 30 dní předchází příslušnému Dni výplaty úroku, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu z Dluhopisu, Mimořádného výnosu Dluhopisu nebo jmenovité 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 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, Mimořádného výnosu Dluhopisu a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě úrokového výnosu nebo Mimořádného výnosu Dluhopisu 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.

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě EU nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě EU nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem.

K daňovým srážkám viz dále kapitulu 8.

Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem/podpisy nebo podpisem/podpisy ověřenými oprávněným pracovníkem Administrátora), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo potvrzením o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné zdaňovací období a jeho prohlášením o skutečném vlastnictví vyplácených prostředků, je-li držitel Dluhopisů daňový nerezident České republiky, přičemž v případě rezidenta České republiky bude dostačující předložení prohlášení o skutečném vlastnictví příjmů z Dluhopisů a občanského průkazu u fyzických osob, a v případě právnických osob (daňoví rezidenti i nerezidenti České republiky) dále listinným originálem nebo listinnou úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 6 měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „**Instrukce**“).

V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	56	

Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat.

Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby ve formě a obsahu akceptovatelném pro Administrátora.

Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

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 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora. Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce.

Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 5 Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli újmu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové 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 takto způsobený časový odklad příslušné platby.

Veškeré dokumenty musí být doručeny v listinné podobě (tj. nikoliv v elektronické).

7.6 Změna způsobu 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 způsobem uvedeným v článku 14 (*Oznámení*). V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 (*Schůze*).

8. ZDANĚNÍ

Daňově-právní předpisy státu investora a České republiky jako sídla Emitenta mohou mít dopad na příjmy z Dluhopisů. Emitent není odpovědný za jakoukoli daň (včetně jejího odvodu či platby) v souvislosti s Dluhopisy (včetně jakékoli daně související s nabytím, vlastnictvím, převodem nebo výkonem práv z Dluhopisů) s výjimkou situace, kdy příjem z Dluhopisů vyplácený Emitentem podléhá v souladu s platnými právními předpisy jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž řádné provedení je dle uvedených předpisů výlučně zodpovědný Emitent jakožto plátcе daně.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	57	

Splacení jmenovité hodnoty a výplaty výnosů z Dluhopisů budou prováděny Emitentem bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoliv druhu, ledaže by takováto srážka daní nebo poplatků byla vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky. Pokud bude jakákoliv takováto srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu jakékoli takovéto srážky daní nebo poplatků.

9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ

9.1 Případy porušení

Pokud nastane Případ porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 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 všech Dluhopisů, jichž je vlastníkem, a odpovídajícího alikvotního úrokového výnosu z těchto Dluhopisů.

„**Případ porušení**“ znamená každou z následujících situací:

(a) Neplacení

Jakákoliv 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 neuhrzená déle než 20 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.

(b) Nedodržení finančních ukazatelů

Emitent nesplní jakoukoliv povinnost podle článku 4.2 (*Poměr LTV a Úrokové krytí*) a není provedena Náprava v souladu s článkem 4.2 (*Poměr LTV a Úrokové krytí*), je-li dovolena ve vztahu k dané povinnosti.

(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, tj. povinnosti uvedené v článku 4, a takové porušení nebo neplnění nebude napraveno do 40 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

Jakýkoliv dluh Emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 200.000.000 Kč nebo ekvivalentu této částky v jakémkoliv jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti jinak než na základě volby Emitenta a není uhrazen do 30 Pracovních dnů od okamžiku, kdy se stane předčasně splatným, nebo (ii) není uhrazen v okamžiku, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrzen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění, která byla původně stanovena a takové prodlení trvá déle než 30 Pracovních dnů, nebo (iii) se může stát předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodu porušení povinnosti na straně Emitenta a toto právo příslušného věřitele trvá alespoň 30 Pracovních dnů, přičemž Případ porušení nenastane, pokud Emitent jednající přiměřeně, po pečlivém uvážení a v dobré víře řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	58	

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

(e) Insolvence

- (i) Emitent 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 Emitenta je soudem nebo jiným příslušným orgánem prohlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení
- (iii) ve vztahu k Emitentovi je zahájeno insolvenční či jiné obdobné řízení, ledaže návrh na zahájení takového řízení je (A) do 45 Pracovních dnů vzat zpět nebo je v této lhůtě insolvenčním soudem odmítnut či zamítnut z jiných důvodů než z důvodu nedostatku majetku podle bodu (iv) 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;
- (iv) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že majetek Emitenta by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením.
- (v) Emitent navrhne nebo uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů z důvodu, že není schopen plnit své peněžité dluhy, včetně toho, že je přijato všeobecné moratorium či individuální moratorium podle Zákona o preventivní restrukturalizaci, a to především zastavil-li platby podstatné části svých peněžitých dluhů, neplní své peněžité dluhy po dobu delší 3 měsíců nebo není možné dosáhnout uspokojení některé ze splatných peněžitých pohledávek vůči Emitentovi výkonem rozhodnutí nebo exekucí.

(f) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu podle právního řádu České republiky nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta o zrušení s likvidací.

(g) Soudní a jiné rozhodnutí

Jedno či více pravomocných rozhodnutí či příkazů (včetně pravomocného příkazu vykonávajícího závazné rozhodčí rozhodnutí) k platbě peněžní částky převyšující 50.000.000 Kč nebo ekvivalent této částky v jiné měně (pokud není krytá pojištěním či příslibem odškodnění a pojistitel či poskytovatel příslibu odškodnění neodmítl plnění) proti Emitentovi, které nejsou do 30 Pracovních dnů od jejich vydání zrušeny či zaplaceny.

(h) Zajištění

Nedojde ke vzniku Zajištění (jak je definováno v článku 3.3 (*Zajištění*)) ve prospěch Vlastníků dluhopisů na jméno Agenta pro zajištění jako zástavního věřitele ve lhůtách podle článku 4.3 (*Povinnost zajistit vznik Zajištění*) a toto porušení není napraveno nejpozději 20 Pracovních dnů poté, co k porušení došlo.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	59	

(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 30 Pracovních dnů (včetně) od okamžiku vzniku takového stavu.

(j) 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 nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP), pokud se tak stane zaviněním Emitenta (a zároveň nikoliv z důvodu změny pravidel BCPP nebo právních předpisů po Datu emise) a pokud toto porušení trvá alespoň 30 Pracovních dnů.

9.2 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 4.8 (*Informační povinnosti*) nebo co se Vlastník dluhopisu o Případu porušení dozvěděl. Oznámení o předčasném splacení musí obsahovat počet Dluhopisů, o jejichž splacení se žádá a které od té doby nezciží, majetkový účet Vlastníka dluhopisu, typ majetkového účtu, název obchodníka, u kterého je účet vedený. Oznámení o předčasném splacení musí být písemné podepsané osobami oprávněnými jednat jménem Vlastníka dluhopisů, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora, adresované a doručené Emitentovi a rovněž doručené Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Žadatel musí ve lhůtě podle předchozí věty též doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 (*Platební podmínky*).

9.3 Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů dle článku 9.1 (*Případy porušení*) se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém bylo příslušným Vlastníkem dluhopisů doručeno Administrátorovi do Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (určené Emitentovi) („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

9.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pokud ustanovení tohoto článku 9 (*Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení*) nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 (*Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení*) se obdobně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*) a článku 8 (*Zdanění*).

Vlastník dluhopisů, který žádá předčasné splacení, je povinen poskytnout takovou součinnost, aby bylo zajištěno, že Dluhopisy budou moci být po jejich předčasném splacení zrušeny.

10. PROMLČENÍ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím pěti let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	60	

11. ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

11.1 Administrátor

(a) Určená provozovna

Administrátorova určená provozovna („**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

Raiffeisenbank a.s.

Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078

(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 nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů.

Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14 (*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 12 (*Schůze*).

11.2 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.

11.3 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.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	61	

12. SCHŮZE

12.1 Působnost a svolání schůze

(a) Právo svolat schůzi

Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů („Schůze“) pouze v případech stanovených Emisními podmínkami nebo platnými právními předpisy a v souladu s nimi, pokud Emitent nebo Agent pro zajištění Schůzi nesvolali, přestože měli povinnost tak učinit.

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 podle článku 12.1(b), a,
- (ii) konání Schůze je předpokládáno v článku 3.7 (*Výkon Zajištění a další rozhodnutí*).

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.

Agent pro zajištění je dále oprávněn svolat Schůzi v případech, kdy je konání Schůze předpokládáno v těchto Emisních podmínkách.

V případech, kdy je Schůze svolána Agentem pro zajištění, je Emitent povinen poskytnout Agentovi pro zajištění veškerou součinnost.

Svolavatel, pokud jím je Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1(c) Emisních podmínek (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi), a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze (podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro platné svolání 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 Dluhopisů,

přičemž tyto situace se považují za změny zásadní povahy ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech („**Změny zásadní povahy**“).

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	62	

Emitent je dále povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:

- (A) kdy je svolání a konání Schůze předpokládáno v článku 4.1 (*Povinnost nezřídít zajištění*); a
- (B) kdy nastal a trvá Příklad porušení podle článku 9.1 (*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 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 v těchto Emisních podmínkách podle článku 3.

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 tyto Emisní podmínky, 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 14 (*Oznámení*), a to nejpozději 15 dnů přede dnem konání Schůze.

Je-li svolavatelem Agent pro zajištění, Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen (jsou povinni) nejpozději 30 dnů přede dnem konání Schůze doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) určené a doručené Emitentovi a rovněž doručené Administrátorovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem stanoveným v článku 14 (*Oznámení*) tak, aby k uveřejnění došlo nejpozději 15 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,

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	63	

- (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.

12.2 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 listinný originál nebo listinná 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 jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkové nesplacené jmenovité hodnoty Emise k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, jak je tento pojem definován v článku 12.3(c), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat. Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho podpis musí být úředně ověřen. Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, Administrátor po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat listinný originál nebo listinnou úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne starší než tři měsíce před datem konání příslušné Schůze.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	64	

(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 12.3(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 Emisními podmínkami (včetně článku 3 (*Status*)), je Agent pro zajištění povinen se Schůze zúčastnit.

12.3 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 jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 Emisních podmínek, se pro účely usnášeníschopnosti Schůze nezapočítávají. 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 veřejnosti k dispozici na Internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 14 (*Oznámení*).

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	65	

(d) Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje 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, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

(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 12.1(b) Emisních podmínek, 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 oznámena nejpozději do 15 dnů ode dne původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 12.1(b) Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost podle článku 12.3(a).

12.4 Některá další práva vlastníků dluhopisů

(a) Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila („**Žadatel**“), je oprávněna požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i alikvotního úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká). Žadatel nemá právo v souladu s § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech požadovat odkup Dluhopisů, jichž byl vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, za tržní cenu.

Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 (*Zápis z jednání*) („**Lhůta pro žádost**“) písemnou žádostí („**Žádost**“) doručenou Emitentovi a zároveň rovněž doručenou 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 v Den výplaty úroku následující bezprostředně po uplynutí 30 dní ode dne, kdy Vlastník dluhopisů doručil Žádost Administrátorovi, ledaže se Dluhopisy stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů) („**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisů.

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, 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 v souladu s Emisními podmínkami. Nestanoví-li rozhodnutí Schůze jinak, na takovou žádost Vlastníka dluhopisů se uplatní ujednání týkající se Žádosti podle tohoto článku obdobně.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	66	

Emitent tedy tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchylují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (i) odchylně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel v případech uvedených v prvním odstavci článku 12.4. právo pouze požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu; a
 - (ii) odchylně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4, stávají splatnými v Den výplaty úroku následující bezprostředně po uplynutí 30 dní ode dne, kdy Vlastník dluhopisů doručil Žádost Administrátorovi, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.
- (b) Náležitosti Žádosti

Z Žádosti musí být patrné, že jde o Žádost, tj. že Žadatel jakožto Osoba oprávněná k účasti na schůzi nesouhlasil s rozhodnutím Schůze, která je považována za Změnu zásadní povahy, a zároveň hlasoval proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnil. V Žádosti je dále nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, a majetkový účet, typ majetkového účtu, název obchodníka, u kterého je účet vedený. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musejí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 (*Platební podmínky*).

12.5 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 nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis nejpozději do 30 dnů od konání Schůze rovněž doručen Emitentovi a zároveň rovněž doručen 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 způsobem stanoveným v článku 14 (*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 hlasovaly pro 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.

12.6 Rozhodování mimo Schůzi

- (a) Oznámení návrhu rozhodnutí

V souladu s těmito Emisními podmínkami je přípustné i rozhodování mimo Schůzi. V takovém případě svolavatel oznámí všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 14 (*Oznámení*). Návrh rozhodnutí musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (iv) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí nejméně 15 dnů od oznámení návrhu rozhodnutí, (v) Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi, (vi) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a (vii) další informace a údaje dle uvážení svolavatele.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	67	

(b) Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisu, který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.6(a) („**Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro rozhodování mimo Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.

(c) Přijetí rozhodnutí

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Jedná-li se o návrh o věcech představujících Změnu zásadní povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

(d) Ostatní ustanovení

Pro rozhodování mimo Schůzi se ustanovení článků 12.1 až 12.5 použije obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 35/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Notářský řád**“) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.

13. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

14. OZNÁMENÍ

14.1 Oznámení Vlastníkům dluhopisů Emitentem

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta, tj. www.ms-invest.cz v sekci Pro investory v záložce „MSI Finance RBBL“ Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejnění splněním postupu podle příslušného právního předpisu nebo těchto Emisních podmínek. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

14.2 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 Agentu pro zajištění www.rb.cz v sekci „MSI Finance RBBL s.r.o.“. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů jiný způsob, bude takové oznámení považováno za uveřejnění 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.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	68	

14.3 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení Emitentovi bude platné a účinné okamžikem jeho doručení do sídla Emitenta prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem) nebo kurýrní službou, bude-li adresováno k rukám statutárního orgánu Emitenta, nebo datovou schránkou. Pro účely řádného doručení bude jakékoliv oznámení obsahovat označení Dluhopisů (alespoň název Dluhopisu a ISIN).

15. 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.

16. DEFINICE

16.1 Definice

Nad rámec pojmů již definovaných v textu Emisních podmínek mají pro účel Emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

„**BCPP**“ znamená společnost **Burza cenných papírů Praha, a.s.**, IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 1773.

„**CAS**“ znamená české účetní standardy.

„**Centrální depozitář**“ znamená společnost **Centrální depozitář cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308.

„**Člen Skupiny MSI**“ znamená každý člen Skupiny MSI.

„**ČNB**“ znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

„**euro**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie.

„**Financovaný Vlastník nemovitosti**“ znamená každého Člena Skupiny MSI, se kterým bude uzavřena Smlouva o vnitroskupinovém financování (ať již z výnosu Emise nebo splacení jiné Smlouvy o vnitroskupinovém financování).

„**Kč**“, „**česká koruna**“, „**koruna česká**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

„**Konečný vlastník LM**“ znamená **Ing. Lubomír Malík**, narozený 27. 5. 1954, bytem Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště.

„**Konečný vlastník PM**“ znamená **Ing. Petr Malík**, narozený 4. 9. 1980, bytem U Mlýnského kanálu 687/5, Karlín, 186 00 Praha 8.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	69	

„**Konečný vlastník VM**“ znamená **Ing. Vladimír Meister**, narozený 25. 12. 1961, bytem Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6.

„**Kvalifikovaná většina**“ znamená tříčtvrtinová většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

„**RB**“ znamená **Raiffeisenbank a.s.**, IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051, LEI: 31570010000000004460.

„**Regulovaný trh BCPP**“ znamená evropský regulovaný trh provozovaný BCPP v souladu s § 55 a násl. ZPKT.

„**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“ má význam uvedený v článku 7.4 Emisních podmínek.

„**Skupina MSI**“ znamená Konečného vlastníka LM a Konečného vlastníka VM a Konečného vlastníka PM a veškeré společnosti jimi ovládané (ať již společně, pouze některým z nich nebo spolu s dalším Společníkem).

„**Smlouva o vnitroskupinovém financování**“ znamená smlouvu o úvěru, zápůjčce nebo obdobném financování, na základě které Emitent poskytne dluhové financování Členovi Skupiny MSI.

„**Společník**“ znamená kteroukoliv z následujících osob: (i) Konečného vlastníka LM, (ii) Konečného vlastníka VM, a (iii) Konečného vlastníka PM.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v článku 11.1(a) (*Administrátor*).

„**Úvodní Financovaný Vlastník nemovitostí**“ znamená (i) MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051, (ii) MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329, (iii) MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120, a (iv) MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692.

„**Výnosové období**“ znamená šestiměsíční období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující šestiměsíční období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne podle článku 7.3 (*Konvence pracovního dne*).

„**Zákon o preventivní restrukturalizaci**“ znamená zákon č. 284/2023 Sb., o preventivní restrukturalizaci.

„**Změna ovládání**“ znamená situaci, kdy osobou:

- (a) vlastníci přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech Emitenta v rozsahu větším než 50 %, nebo
- (b) oprávněnou jmenovat více než polovinu členů statutárního nebo kontrolního orgánu Emitenta, nebo osob v obdobném postavení,

bude kdokoliv jiný než jakýkoliv Společník nebo jiný Člen Skupiny MSI. Pro odstranění pochybností, za Změnu ovládání se nepovažuje, pokud se Emitent stane, ať už přímo či nepřímo, dceřinou společností fondu kvalifikovaných investorů 3M FUND MSI SICAV a.s.

„**ZPKT**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	70	

16.2 Výkladová pravidla

- (a) V 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 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;
- (b) Není-li zjevný opačný úmysl:
- (i) 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
 - (ii) pojmy definované v Emisních podmínkách v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle, a naopak.
- (c) Nadpisy v Emisních podmínkách slouží jen ke snadnější orientaci a nemají vliv na jejich výklad.
- (d) Zavazuje-li se Emitent v 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.

16.3 Zastavené nemovitosti

Níže jsou uvedeny Zastavené nemovitosti pro případ, že se každý Úvodní Financovaný Vlastník nemovitosti stane Financovaným Vlastníkem nemovitosti, tj. pokud dané společnosti bude poskytnuta část výnosu z Emise na základě Smlouvy o vnitroskupinovém financování:

Úvodní Financovaný Vlastník nemovitosti	Vymezení Zastavených nemovitostí
MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120	Pozemky parc. č. st. 5513, jehož součástí je stavba č. p. 2610, st. 5514, jehož součástí je stavba č. p. 2609, 1018/3, 1018/15, 1018/16, 1019/17, 1019/37, 1019/38, 1019/39, 1019/41, 1019/45, 1019/46, 1019/63, 1019/94, 1019/110, 1019/113, 1019/114, 1019/115, 1019/116, 1019/117, 1019/118, 1019/119, 1019/120, 1019/121, 1019/122, 1019/123, 1019/124, 1019/125, 1019/126, 1019/127, 1019/128 a 1019/129, vše v katastrálním území Blansko, obec Blansko.
MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692	Pozemky parc. č. st. 653; jehož součástí je stavba č. p. 314, 231/159, 231/237, 231/238, 231/239 a 231/240, vše v katastrálním území Lutín, obec Lutín.
MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051	Bytové jednotky č. 542/403, 542/408, 542/409, 542/421, 542/505, 542/506, 542/508, 542/509, 542/511, 542/615, 542/616, 542/617, 542/618, 542/621, 542/707, 542/711, 542/712, 542/713, 542/714 a 542/717; všechny vymezeny v pozemku parc. č. 936/3, jehož součástí je stavba č. p. 542 na pozemku parc. č. 938 a 936/3, vše v katastrálním území Trnitá, obec Brno. Spoluvlastnický podíl o velikosti 32/795 na nebytové jednotce č. 545/1000 a spoluvlastnický podíl o velikosti 27/478 na nebytové jednotce č. 545/1006, obě jednotky vymezeny v pozemku parc. č. 933/1, jehož součástí je stavba č. p. 545, v katastrálním území Trnitá, obec Brno. Bytové jednotky č. 1633/401, 1633/404, 1633/406, 1633/407, 1633/408, 1633/410, 1633/411, 1633/416 a 1633/705 a spoluvlastnický podíl ve výši 9/88 na nebytové jednotce č. 1633/902 (garáž), všechny vymezeny v pozemku parc. č. 954, jehož součástí je stavba č. p. 1633, vše v katastrálním území Holešovice, obec Praha.
MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329	Bytové jednotky č. 1016/102, 1016/103, 1016/104, 1016/105, 1016/108, 1016/204, 1016/227, 1016/228, 1016/304, 1016/305, 1016/328, 1016/427, 1016/453 a 1016/520 a spoluvlastnický podíl ve výši 11/99 na nebytové jednotce č. 1016/801 (garáž), všechny vymezeny v pozemku parc. č. 466, jehož součástí je stavba č. p. 1016; vše v katastrálním území Žižkov, obec Praha.

ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi není, vyjma zájmů Manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu, a vykonává funkci Administrátora a Agentu pro zajištění, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	73	

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

Vybrané finanční údaje

Následující tabulka obsahuje vybrané finanční údaje Emitenta ze zahajovací rozvahy k 5. 8. 2025. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu. Finanční údaje Emitenta byly vypracovány podle českých účetních standardů.

	v tisících Kč
Aktiva	
Peněžní prostředky na účtech	50
Časové rozlišení aktiv	11
Aktiva celkem	61
Vlastní kapitál	
Základní kapitál	50
Vlastní kapitál celkem	50
Závazky	11
Vlastní kapitál a závazky celkem	61
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	(39.000)

Emitent od svého založení do Data prospektu nevykonává žádnou činnost.

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole tohoto Prospektu označené jako *Rizikové faktory*.

Údaje o Emitentovi

Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	MSI Finance RBBL s.r.o.
Registrace Emitenta:	Česká republika, Městský soud v Praze, sp. zn. C 429363
Identifikační číslo:	235 67 309
Datum vzniku:	Emitent byl zapsán do obchodního rejstříku dne 5. 8. 2025
Sídlo:	Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma:	společnost s ručením omezeným
Rozhodné právo:	právo České republiky
Telefonní číslo:	+420 601 301 301
E-mail:	info@ms-invest.cz
LEI:	315700V517POMZ4OTO97

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	74	

Internetová stránka:	www.ms-invest.cz Informace na webové stránce nejsou součástí tohoto Prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu. Informace ohledně Emitentovi jsou na uvedené stránce dostupné v sekci „Pro investory“ v záložce „MSI Finance RBBL“
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Jedná se zejména o zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech („ Zákon o obchodních korporacích “) a zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („ Občanský zákoník “).

Události specifické pro Emitenta

Emitent si není vědom žádné události pro něj specifické, která by měla nebo mohla mít podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Investice

Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování.

Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 8. 7. 2025 zakladatelským právním jednáním (NZ 886/2025; N 839/2025) podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným s obchodní firmou MSI Finance RBBL s.r.o. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 429363 dne 5. 8. 2025.

Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 50.000 Kč a byl splacen v plné výši.

Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá žádné zaměstnance. Emitent nemá uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva a nevyvíjí tedy žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Emitentem

K datu tohoto Prospektu nemá Emitent žádné úvěry, emitované investiční nástroje ani vydané či nesplacené dluhové cenné papíry.

Emitent očekává, že po Datu emise uzavře smlouvy o úvěru, na základě kterých Emitent poskytne příslušným Úvodním Financovaným Vlastníkům nemovitostí vnitroskupinové úvěry.

Emitent plánuje svou činnost financovat výlučně z již poskytnutých prostředků od společníků a z výnosu z vydání Dluhopisů.

Kromě výše uvedeného záměru si Emitent není vědom žádných významných změn struktury svého financování od svého vzniku.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	75	

Úvěrová hodnocení

K Datu prospektu nebylo Emitentovi přiděleno úvěrové hodnocení žádnou společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 ani žádnou jinou společností.

Významné změny finanční výkonnosti

Emitent prohlašuje, že od konce období, za které byly zveřejněny finanční údaje, tj. od 5. 8. 2025, do Data prospektu, nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Emitenta ani Skupiny MSI.

Předmět podnikání Emitenta

Hlavní činnosti prováděné Emitentem

Emitent je účelově založená společnost, která vznikla dne 5. 8. 2025 a která doposud nevykonávala žádnou významnou činnost.

Hlavní činností Emitenta je obstarání financování společností ze Skupiny MSI („**Financování Vlastníci nemovitostí**“). K Datu prospektu byl Emitent pověřen obstaráním vydání Dluhopisů od následujících společností: (i) MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051, (ii) MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329, (iii) MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120, (iv) MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692 („**Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí**“).

Podle článku II společenské smlouvy Emitenta je předmětem jeho činnost správa vlastního majetku.

Všichni Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí realizují projekty, které se týkají popsané obchodní činnosti Skupiny MSI, tj. pronájem existujících rezidenčních a komerčních nemovitostí.

Níže Emitent uvádí obecný popis Financovaných Vlastníků nemovitostí.

	MS Byty s.r.o.
Identifikace	MS Byty s.r.o. , IČO: 176 51 051, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8.
Popis činnosti	Společnost vlastní bytové jednotky v Praze a Brně, které dále pronajímá konečným uživatelům za účelem bydlení.
Zastavované nemovitosti	Společnost vlastní bytové jednotky ve třech domech: 1) Brno: dům č. p. 542 Dům se nachází na pozemku p. č. 936/3 v katastrálním území Trnitá, obec Brno. Celkem 20 bytových jednotek. 2) Brno: dům č. p. 545 Dům nacházející se na pozemku č. 933/1 v katastrálním území Trnitá, obec Brno. Podíly na 2 nebytových jednotkách zahrnujících celkem 16 garážových stání. 3) Praha: dům č. p. 1633 Dům nacházející se na pozemku č. parc. 954, k. ú. Holešovice, obec Praha. Celkem 9 bytových jednotek, a nebytová jednotka (garáž) s podílem 9/88 na jednotce (9 garážových stání).
Aktuální stav	Obsazenost jednotek k Datu prospektu činí 100 % u bytových jednotek v Praze a 100 % u bytových jednotek v Brně.

	Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na 1 rok, přičemž dochází k jejich obnově a úpravě nájemného o výši meziroční inflace za předchozí rok, resp. s ohledem na tržní výši nájmů.		
Popis lokalit	Bytové domy v Brně jsou součástí projektu „Palác Trnitá“, jenž se nachází na ulici Trnitá v Brně – Trnitá. Tato takzvaná Jižní čtvrť představuje jedno z nejdůležitějších rozvojových území v Brně a postupně zde vzniká nové administrativní centrum Brna. Benefity jsou docházková vzdálenost do centra a bezprostřední blízkost autobusového nádraží a obchodního centra Vaňkovka. Bytový dům v Praze je součástí projektu „Byty Dělnická“, který představuje budova o osmi nadzemních podlažích zahrnující celkem 121 bytových jednotek a komerční prostory. Holešovice jsou vyhledávanou pražskou čtvrtí s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dopravní dostupností.		
Finanční ukazatele	Výkaz zisku a ztrát (dle CAS)	ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)
	Tržby	2.672	623
	Provozní zisk/ztráta (EBIT)	981	- 494
	Rozvaha (dle CAS)	ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)
	Celková aktiva	42.267	43.817
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	40.563	45.079
	Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v účetních závěrkách dle CAS. Od data poslední účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhlídkách dané společností. Bytové jednotky v Brně společnost získala v červnu 2025 a nejsou tak zohledněny ve finančních ukazatelích výše.		
Existující Finanční zadlužení	Externí (v tis. Kč)¹⁴	Vnitroskupinové půjčky od Skupiny MSI (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)
	134.000	0	134.000

¹⁴ Věřitelem je **QI investiční společnost, a.s.**, se sídlem Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05, IČO 279 11 497, jednající na účet: Druhý otevřený podílový fond kvalifikovaných investorů.



	MSI Rental s.r.o.		
Identifikace	MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329, se sídlem Sokolovská 694/100a, Karlín, 186 00 Praha 8.		
Popis činnosti	Společnost vlastní bytové jednotky v Praze, které dále pronajímá konečným uživatelům za účelem bydlení.		
Zastavované nemovitosti	Společnost vlastní bytové jednotky v domě č. p. 1016 nacházejícím se na pozemku č. parc. 466 v katastrálním území Žižkov, obec Praha. Celkem 14 bytových jednotek a nebytová jednotka s podílem 11/99 na jednotce (celkem 11 garážových stání).		
Aktuální stav	Obsazenost jednotek k Datu prospektu činí 100 %. Nájemní smlouvy se obvykle uzavírají na 1 rok, přičemž dochází k jejich obnově a úpravě nájemného o výši meziroční inflace za předchozí rok, resp. s ohledem na tržní výši nájmu.		
Popis lokalit	Jednotky vznikly jako součást projektu „Žižkovské pavlače“ rozkládajícího se na Praze 3 – Žižkově v Hartigově (dříve Koněvově) ulici, v těsné blízkosti parku Vítkov. Z lokality je vynikající dopravní dostupnost jak městskou hromadnou dopravou do centra Prahy, tak i dopravou individuální na městský okruh. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost.		
Finanční ukazatele			
	Výkaz zisku a ztrát (dle CAS)	ke 31.12.2024 (v tis. Kč)	ke 31.12.2023 (v tis. Kč)
	Tržby	4 409	2 987
	Provozní zisk/ztráta (EBIT)	1 169	94
	Rozvaha (dle CAS)	ke 31.12.2024 (v tis. Kč)	ke 31.12.2023 (v tis. Kč)
	Celková aktiva	57 878	59 907

	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	53 030	61 115
Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v účetních závěrkách dle CAS. Od data poslední účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Financovaného Vlastníka nemovitostí.			
Existující Finanční zadlužení	Externí¹⁵ (v tis. Kč)	Vnitroskupinové půjčky od Skupiny MSI (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)
	52.200	0	52.200
Náhled:			

	MS Blanenská s.r.o.
Identifikace	MS Blanenská s.r.o. , IČO: 277 19 120, se sídlem Koliště 1912/13, Černá Pole, 602 00 Brno
Popis činnosti	Společnost vlastní Retail Park OC Poříčí v Blansku, kde jednotlivé části pronajímá za účelem provozu maloobchodního prodeje.
Zastavované nemovitosti	Retail Park OC Poříčí v katastrálním území obce Blansko, sestávající ze dvou budov (Poříčí, č. p. 2609 a 2610) a sdíleného parkoviště se supermarketem Lidl (tato jednotka však není v majetku společnosti). Celková plocha pozemků činí 17.889 m ² .
Aktuální stav	Centrum zahrnuje 14 maloobchodních jednotek se samostatným vstupem, dále vně budov stánky se zmrzlinou (parkoviště) a výdejní schránky (GLS Parcel box, Zásilkovna). Celková pronajímatelná plocha dosahuje 6.011 m ² , všechny jednotky jsou plně pronajaty.

¹⁵ Věřitelem je **Fio banka, a.s.**, IČO: 618 58 374, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha 1.

	Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou, typická doba pronájmu činí 5 let s opcí na dvojitý prodloužení (vždy o dalších 5 let). Nájemné je obvykle indexováno o hodnotu odpovídající součinu průměrné míry inflace v předchozím kalendářním roce a individuálního koeficientu, který u jednotlivých nájemců dosahuje hodnot 0,75 až 1.		
Popis lokalit	Obchodní centrum Poříčí se rozkládá na území obce Blansko v Jihomoravském kraji, jež se nalézá cca 26 km severně od Brna. V Blansku žije přibližně 20.000 obyvatel. OC Poříčí je pak situováno do údolí řeky Svitavy přímo u hlavní silnice spojující Blansko s Brnem na západním okraji obce. Obchodní centrum je tak skvěle přístupné individuální osobní i hromadnou dopravou a pro občany Blanska i pěšky.		
Finanční ukazatele	Výkaz zisku a ztrát (dle CAS)	ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)
	Tržby	24 295	16 661
	Provozní zisk/ztráta (EBIT)	15 099	25 809
	Rozvaha (dle CAS)	ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)
	Celková aktiva	316 141	370 869
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	301 375	364 558
Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v účetních závěrkách dle CAS. Od data poslední účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách dané společnosti.			
Existující Finanční zadlužení	Externí¹⁶ (v tis. Kč)	Vnitroskupinové půjčky od Skupiny MSI (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)
	226.800	20.193	246.993
Náhled:			

¹⁶ Věřitelem je Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4.

	MSF OC LUTÍN s.r.o.											
Identifikace	MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692 se sídlem třída Kpt. Jaroše 1922/3, Černá Pole, 602 00 Brno											
Popis činnosti	Společnost vlastní Retail Park OC Lutín v obci Lutín, kde jednotlivé části pronajímá za účelem provozu maloobchodního prodeje.											
Zastavované nemovitosti	Retail Park OC Lutín v obci Lutín, vybudovaný na parcele p. č. 231/159 v katastrálním území Lutín. Budova obchodního centra byla dokončena v říjnu 2024 a v listopadu 2024 zkolaudována. Celková výměra pozemků činí 8.600 m². Areál zahrnuje budovu obchodního centra a přilehlé parkoviště.											
Aktuální stav	V budově se nalézá 6 maloobchodních jednotek se samostatnými vstupy, jež jsou všechny pronajaty. Celková pronajímatelná plocha činí 2 380 m². Vně budovy se dále nacházejí výdejní boxy (Alza) a myčka automobilů. Nájemní smlouvy jsou uzavírány na dobu určitou s dobou trvání 5 až 8 let, obvykle s opcí až na dvojí prodloužení, pokaždé o 5 let.											
Popis lokalit	Obchodní centrum Lutín se nachází v obci Lutín v Olomouckém kraji, cca 13 km jihozápadně od Olomouce. Lutín má cca 3 250 obyvatel. Obchodní centrum je situováno blízko středu obce v brownfieldové lokalitě (část bývalého areálu Sigmy Lutín) přímo u hlavní silnice spojující obec s Olomoucí. Lokalita je vzdálena 4 km od nájezdu na dálnici D46.											
Finanční ukazatele	<table><tr><th>Výkaz zisku a ztrát (dle CAS)</th><th>ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)</th><th>ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)</th></tr><tr><td>Tržby</td><td>684</td><td>0</td></tr><tr><td>Provozní zisk/ztráta (EBIT)</td><td>1 020</td><td>-30</td></tr></table>			Výkaz zisku a ztrát (dle CAS)	ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)	Tržby	684	0	Provozní zisk/ztráta (EBIT)	1 020	-30
	Výkaz zisku a ztrát (dle CAS)	ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)									
	Tržby	684	0									
	Provozní zisk/ztráta (EBIT)	1 020	-30									
	<table><tr><th>Rozvaha (dle CAS)</th><th>ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)</th><th>ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)</th></tr><tr><td>Celková aktiva</td><td>135 675</td><td>32 065</td></tr><tr><td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)</td><td>134 198</td><td>32 097</td></tr></table>			Rozvaha (dle CAS)	ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)	Celková aktiva	135 675	32 065	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	134 198	32 097
	Rozvaha (dle CAS)	ke 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	ke 31. 12. 2023 (v tis. Kč)									
	Celková aktiva	135 675	32 065									
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh mínus hotovostní prostředky)	134 198	32 097										
Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v účetních závěrkách dle CAS. Od data poslední účetní závěrky nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhlídkách Financovaného Vlastníka nemovitostí.												

Existující Finanční zadlužení	Externí ¹⁷ (v tis. Kč)	Vnitroskupinové půjčky od Skupiny MSI (v tis. Kč)	Celkem (v tis. Kč)
	90.000	12.000	102.000
Náhled:			

Další činnosti prováděné Emitentem

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v předešlém bodě žádné další činnosti nevykonává.

Hlavní trhy, na kterých Emitent působí

Vzhledem ke své jediné činnosti, již je obstarání a poskytování financování Členům Skupiny MSI, Emitent přímo nesoutěží na žádném trhu a ani nedisponuje žádnými relevantními tržními podíly ani postavením.

Financované společnosti, tj. k Datu prospektu Úvodní Financování Vlastníci nemovitostí, jež budou z poskytnutých prostředků na základě Smluv o vnitroskupinovém financování vyplácet Emitentovi úroky, které pak poslouží k výplatě úroků z Dluhopisů, působí v následujících segmentech realitního trhu¹⁸.

Rezidenční trh

Přehled rezidenčního trhu v ČR

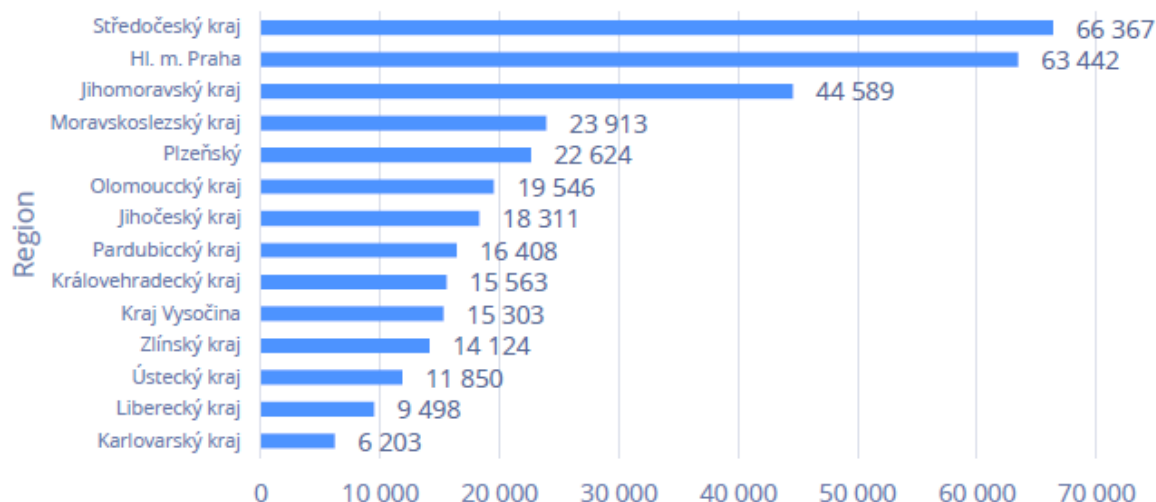
Vývoj rezidenčního trhu v České republice je v mnoha ohledech řízen vývojem v Praze, hospodářském, správním, politickém a kulturním středu České republiky. Praha a její okolí jsou zdaleka nejaktivnějším trhem v České republice, jak ukazuje počet dokončených bytů mezi lety 2014 a 2024 ve srovnání s ostatními regiony:

¹⁷ Věřitelem je Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4.

¹⁸ Není-li uvedeno jinak, informace v této pasáži jsou čerpány z neveřejného materiálu „Přehled trhu – regionální rezidenční trh“ poskytnutého Emitentovi společností Colliers International s.r.o.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	82	

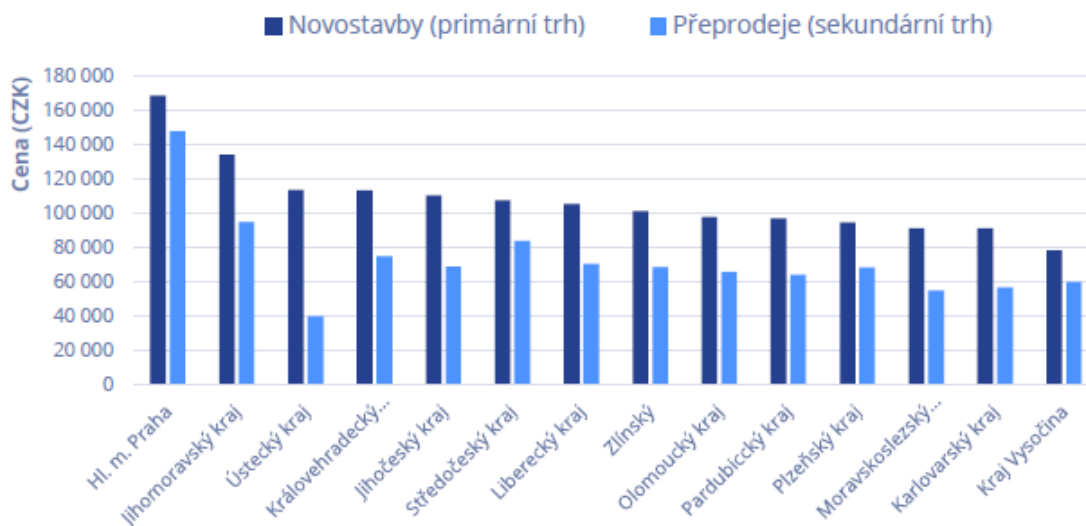
Počet dokončených domovů v českých regionech (všechny typy konstrukce, 2014-2024)



Zdroj: Český statistický úřad (ČSÚ)

Jiným případem je cenový vývoj, který závisí na atraktivitě lokality, typu výstavby, pracovních příležitostech a může se výrazně lišit mezi regiony a pokud se podíváme na trh novostaveb, tzv. primární nebo sekundární trh, tj. trh s dříve vlastněnými byty. Následující graf ukazuje srovnání průměrných nabídkových cen za m² nemovitosti v krajích České republiky. Cenovým hladinám dominují větší krajská centra, jako je Praha a Brno, ale také například Hradec Králové nebo Liberec, kde je celková nabídka bytů nižší.

Průměrná cena za m² bytů v českých regionech (Červenec 2025)

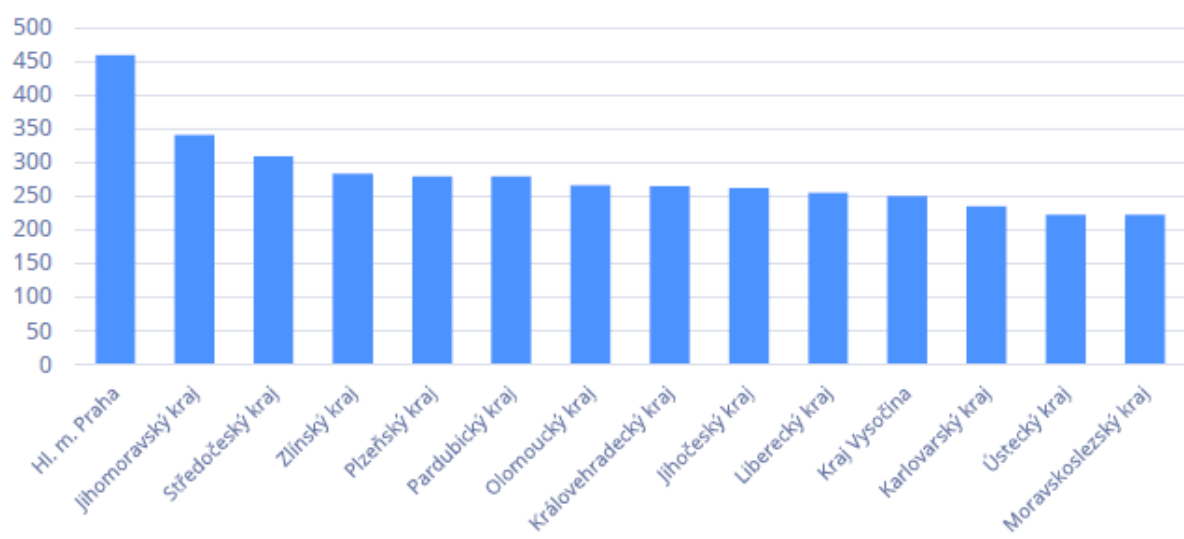


Zdroj: Flatzone

V České republice vždy převažoval zájem spíše o vlastnické bydlení, které historicky představovalo asi 80 % bytů, v Praze asi 70 %. S rostoucí prodejní cenou bytů a jejich nedostatečnou výstavbou však v posledních letech často dochází k situaci, kdy jsou obyvatelé nuceni hledat bydlení v nájemních bytech. Pro některé je důvodem a hlavním motivem takového kroku svoboda a touha zůstat bez závazků. Často však byla hlavním

důvodem skutečnost, že hypotéky byly pro většinu české populace zcela nedostupné, pokud žadatel nedisponoval významným podílem vlastních zdrojů. Tato situace se zlepšuje po zrušení podmínek DTI¹⁹ a DSTI²⁰. I přesto jsme v posledních letech svědky snah investorů, a dokonce i místních samospráv o budování portfolií bytů určených právě k pronájmu. To se v současné době daří zejména ve větších městech. Většina pronájmů je k dispozici prostřednictvím tradičních inzertních portálů a pronajímateli jsou většinou soukromé osoby. V některých lokalitách se však institucionálním pronajímatelům daří kultivovat nájemní trh, který byl v České republice v posledních desetiletích v podstatě neorganizovaný.

Průměrný nájem za m² bytů v českých regionech
(červenec 2025)



Zdroj: Flatzone

Trh nájemního bydlení typu „Build-to-Rent“ v Praze a v České republice²¹

Segment nájemního bydlení typu Build-to-Rent (BTR) v České republice vstoupil do fáze rychlé expanze a institucionalizace. Na státní úrovni patří Česká republika mezi nejrozvinutější trhy BTR (Build to Rent²²) a PRS (Private Rented Sector)²³ ve střední a východní Evropě spolu s Polskem. Český PRS trh přidal za poslední rok přes 3 000 nových jednotek, což představuje meziroční růst o 5 %. Nejaktivnějšími městy jsou Praha, Brno a Ostrava. Zvláště Ostrava je zajímavá díky portfoliu nájemních bytů společnosti Heimstaden, která zde vlastní zhruba 42 000 nájemních jednotek – jde o největší PRS portfolio v rámci regionu CEE-6²⁴.

Ve druhé polovině roku 2024 bylo v Praze v provozu 2 600 jednotek v rámci 19 institucionálních projektů. Pokud započítáme i jednotky vlastněné institucionálními investory v rámci starších, ne-BTR projektů, přesahuje počet institucionálních nájemních jednotek 8 000. Další projekty ve výstavbě nebo přípravě potvrzují

¹⁹ DTI (*debt to income*) je poměr výše celkového zadlužení žadatele o úvěr a výše jeho čistého ročního příjmu. ČNB může přitom nastavit, resp. doporučit poskytovatelům spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí horní hranici tohoto úvěrového ukazatele.

²⁰ Ukazatel DSTI (*Debt Service to Income*) je procentním vyjádřením podílu ročních průměrných výdajů žadatele o úvěr vyplývajících z jeho celkového zadlužení (tzv. dluhová služba) na jeho ročním čistém příjmu. Zjednodušeně řečeno jde o procentní podíl celkové výše všech měsíčních splátek na čistém měsíčním příjmu žadatele o úvěr. ČNB může nastavit, resp. doporučit poskytovatelům spotřebitelských úvěrů zajištěných obytnou nemovitostí horní hranici tohoto úvěrového ukazatele.

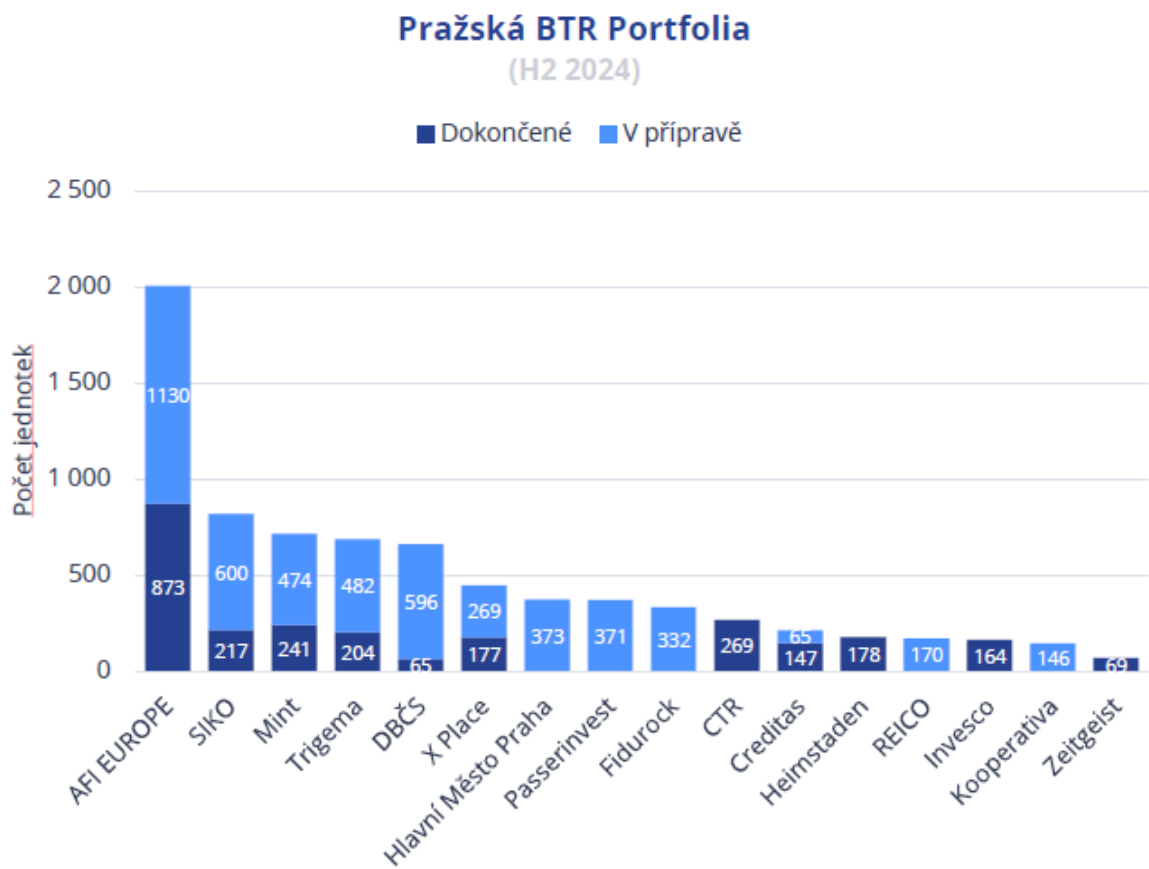
²¹ Není-li uvedeno jinak, údaje zde uvedené jsou k 31. 12. 2024.

²² Build to Rent je sektor podnikání ve výstavbě nemovitostí určených k bydlení, kde investor a/nebo developer staví byty a domy výhradně pro jejich dlouhodobý pronájem, nikoliv pro prodej.

²³ Private Rented Sector je sektor bydlení, kdy byty a domy určené k bydlení jsou vlastněny soukromými osobami (tj. nikoliv státem, obcemi nebo jinými osobami veřejného práva) a pronajímány konečným uživatelům.

²⁴ Skupina zemí CEE-6 zahrnuje kromě České republiky také Slovensko, Polsko, Maďarsko, Rumunsko a Bulharsko.

trvalý zájem investorů. Průměrná velikost jednotky v těchto projektech činí 50 m² a průměrné nájemné dosahuje 534 Kč za m² měsíčně. Tato výše nájemného je přibližně o 30 % vyšší než u soukromých pronajímatelů, což odráží přidanou hodnotu profesionálně spravovaného bydlení.



Míra neobsazenosti v BTR projektech klesla na 6 %, a to díky stabilizaci projektů spuštěných koncem roku 2023 a začátkem roku 2024. U projektů spuštěných v roce 2024 se míra neobsazenosti stále pohybuje kolem 20 %, což je běžné ve fázi počátečního pronajímání. Největší poptávka je po bytech 1+kk a 2+kk, zatímco větší dispozice jako 3+kk a 4+kk zůstávají volné déle. Tento trend odpovídá preferencím mladších a mobilnějších nájemníků, kteří hledají cenově dostupné a flexibilní bydlení.

Z pohledu investic dominuje pražskému trhu společnost AFI HOME, která spravuje 873 existujících jednotek a dalších 1 130 má v přípravě. Jednou z významných transakcí druhého pololetí roku 2024 byl nákup projektu budovy v rámci projektu Nový Opatov fondem REICO ČS NEMOVITOSTNÍ, čímž do svého portfolia přidal 170 jednotek. Celkový objem rozpracovaných BTR projektů v Praze přesahuje 10 000 jednotek, přičemž čtvrtina je ve výstavbě a zbytek ve fázi plánování.

Přes tento růst čelí sektor několika výzvám. Vysoké náklady na financování způsobené stále zvýšenou úrokovou sazbou na mezibankovním trhu (PRIBOR), od níž se obvykle cena financování odvíjí, snižují rozdíl mezi náklady výstavby a výnosy z prodeje. To ztěžuje sestavení životaschopných investičních modelů. Investoři proto pozorně sledují vývoj krátkodobých úrokových sazeb, jejichž další pokles by mohl výrazně zlepšit podmínky pro nové projekty. Kromě toho se vývoj projektů přizpůsobuje novým evropským regulacím v oblasti energetické náročnosti a udržitelnosti, které kladou důraz na budovy s nulovými emisemi a dodržování ESG standardů.

Retailový trh Blansko

V Jihomoravském kraji činí současná saturace 553 m² obchodních ploch na 1.000 obyvatel, čímž se řadí na 6. místo v rámci krajů ČR. Valná většina kombinovaných obchodních ploch jako nákupní centra, retail parky a outletry se nachází ve větších městech kolem hlavních logistických tahů – D1 a I/43. V menších městech a vesnicích převládají samostatně stojící obchody a samoobsluhy značek COOP Jednota, Penny Market, Albert, Lidl, Billa. Výjimečně jsou u těchto obchodů přidané retail parky v podobě 2-3 jednotek.

Blansko je v tomto směru jednou z větších lokalit. Samotné Blansko s 21 000 obyvateli je z nákupního hlediska spádovou lokalitou okolních vesnic a menších měst v okolí. Podle toho také vypadá vybavenost obchodními plochami. Ve městě se nachází 2 větší retail parky: (i) prodejna Lidl s přílehlými 14 maloobchodními jednotkami o velikosti bezmála 7 000 m² dokončený v roce 2023 a (ii) Kaufland s 8 přílehlými obchodními jednotkami s plochou přes 6 000 m² dokončený v roce 2002. Nejbližší možnost většího nákupu se následně nachází v 17 km vzdálené Kuřimi, kde je několik samostatně stojících supermarketů – Billa, Lidl a Kaufland – a větší retail park Obchodní Galerie Zahrádky s 8 jednotkami a pronajímatelnou plochou 13 300 m². Ve stejné vzdálených Boskovicích se nachází Kaufland s přílehlými 5 jednotkami Intercora Vinohrádky o celkové velikosti kolem 5 500 m² dokončené v roce 2013, samostatně stojící supermarket Lidl a hypermarket Tesco. Nejbližší větší obchody jsou pak až v 30 km vzdáleném Brně, které se tudíž stává pro lokalitu spíše nerelevantní. V blízkosti se nenachází žádné obchodní centrum ani outlet centrum. V blízké budoucnosti se nebudou v okolí otevírat žádná nová obchodní střediska.

Všechna hlavní obchodní střediska v blízkém okolí jsou vypsána v tabulce níže:

Hlavní existující obchodní střediska v Blansku a okolí

Název	Typ	Lokalita	Pronajímatelná plocha (m ²)	Rok otevření/posledního rozšíření
Zahrádky obchodní galerie	Retail Park	Kuřim, Tyršova	13 300	2020
Obchodní centrum Poříčí + prodejna Lidl	Retail Park	Blansko, Poříčí	6 800	2023
Kaufland Retail Park	Retail Park	Blansko, Na Řadech	6 100	2002
Kaufland + Intercora Vinohrádky	Retail Park	Boskovice, Rovná	5 500	2012

Retailový trh Lutín

Olomoucký kraj se současnou saturací 656 m² obchodních ploch na 1.000 obyvatel zaujímá 5. místo v rámci krajů ČR. Valná většina kombinovaných obchodních ploch jako nákupní centra, retail parky a outletry se nachází ve větších městech kolem hlavních logistických tahů – D35, D1 a I/44. V menších městech a vesnicích převládají samostatně stojící obchody a samoobsluhy značek COOP Jednota, Penny Market, Albert, Lidl, Billa. Výjimečně jsou u těchto obchodů přidané retail parky v podobě 2–3 jednotek.

Lutín je v tomto směru jednou z menších lokalit, která benefituje z blízkosti Olomouce. Samotný Lutín s přibližně 3.200 obyvateli je z nákupního hlediska závislou lokalitou, přestože se v rámci města nachází nově dokončený retail park se supermarketem Billa a 5 přílehlými jednotkami o celkové ploše 2.400 m². Realizace větších nákupů je pro obyvatele výrazně lepší v 7 km vzdálené Olomouci, kde se na příjezdové silnici Brněnská nachází několik obchodních středisek – Nákupní Park Haná Olomouc retail park s 60 jednotkami, včetně několika velkých prodejen nábytku, o celkové velikosti bezmála 25.000 m² a obchodní centrum OC Haná s 62

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	86	

jednotkami o celkové velikosti bezmála 17 000 m². Další obchodní prostory se nachází v 9 km vzdáleném Prostějově ve dvou retail parcích a jednom obchodním centru – S1 Center Prostějov s 13 přílehlými jednotkami a celkovou plochou přes 17.000 m², obchodní centrum Arkáda Galerie s přílehlým hypermarketem Tesco, 32 jednotkami a 20.000 m² a menším retail parkem Intercora se dvěma jednotkami o ploše přibližně 1.000 m².

V blízké budoucnosti se nebudou v okolí otevírat žádná nová zásadní obchodní střediska.

Všechna hlavní obchodní střediska v blízkém okolí jsou vypsána v tabulce níže:

Hlavní existující obchodní střediska v Lutíně a okolí

Název	Typ	Lokalita	Pronajímatelná plocha (m ²)	Rok otevření/posledního rozšíření
Obchodní centrum Lutín	Retail Park	Lutín	2.380	2024
Nákupní Park Haná Olomouc	Retail Park	Olomouc, Brněnská	25.000	2006
Arkáda Obchodní Galerie	Retail Park	Prostějov, Olomoucká	20.000	2001
S1 Center Prostějov	Retail Park	Prostějov, Olomoucká	17.100	2010
OC Haná	Shopping Centrum	Olomouc, Brněnská	17.000	2002
Intercora OC Prostějov	Retail Park	Prostějov, Olomoucká	1.000	2021

Informace o známých trendech

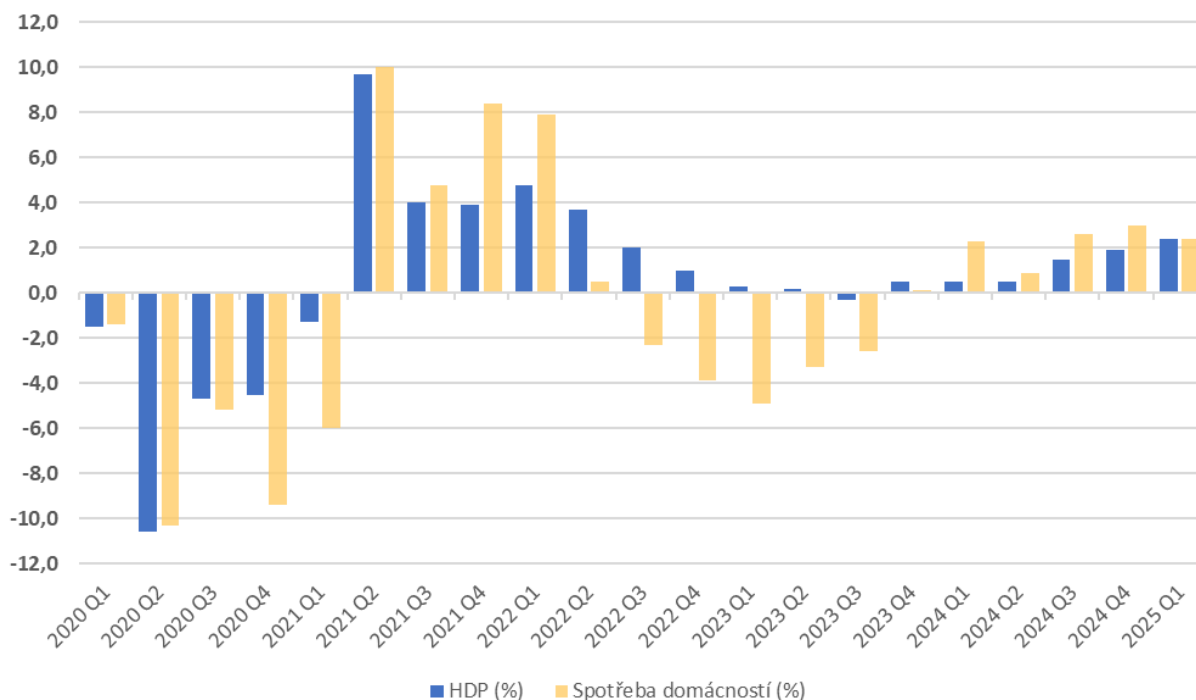
Emitent k Datu prospektu identifikuje následující vlivy s dopadem na hospodaření Úvodních Financovaných Vlastníků nemovitostí.

Makroekonomické vlivy

Podle údajů Českého statistického úřadu zveřejněných koncem června růst reálného HDP v 1. čtvrtletí letošního roku dosáhl meziročně 2,4 %. Jednalo se přitom již o druhou revizi, původní odhad z dubna činil 2,0 %²⁵. Výdaje na konečnou spotřebu domácností rostly stejným tempem, tedy o 2,4 % (sezónně očištěno). Spotřeba domácností by měla zůstat tahounem hospodářského růstu i po zbytek roku díky obnovenému růstu reálných mezd a oproti letům 2023–2024 zlepšenému spotřebitelskému sentimentu v návaznosti na citelný pokles inflace. Další vývoj spotřebitelské důvěry je však nejistý kvůli chaotickému zavádění cel ze strany Trumpovy administrativy zvyšujícímu ekonomické nejistoty a ztěžující předvídatelnost ekonomického prostředí. Tento faktor nejistoty se nejspíš ještě citelněji projeví u firemních investic do fixního kapitálu, jež budou k růstu HDP přispívat záporně.

²⁵ Viz ČSÚ: Vývoj ekonomiky České republiky - 1. čtvrtletí 2025, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/produkty/vyvoj-ekonomiky-ceske-republiky-1-ctvrtleti-2025>

Vývoj reálného HDP a spotřeby domácností (meziroční změna v %)



Podle letní makroekonomické prognózy České národní banky²⁶ ze srpna letošního roku by měl růst HDP za celý letošní rok dosáhnout 2,6 % a v příštím roce toto tempo udržet. Odhady mezinárodních ekonomických institucí i přes zlepšení výhledu pro českou ekonomiku oproti jaru letošního roku jsou však mnohem opatrnější a vidí přetrvávající rizika pro globální hospodářský růst. Mezinárodní měnový fond pro letošek očekává pro Českou republiku růst reálného HDP o 2,3 % a v příštím roce jeho zpomalení na 2,0 %.²⁷ V tomto světle se jeví odhad ČNB pro rok 2026 až jako příliš optimistický. V prostředí zvýšené nejistoty ohledně dopadu možných obchodních válek a bohužel i válek skutečných (Ukrajina, Blízký Východ) může snadno dojít k dalšímu významnému snížení spotřebitelské i podnikatelské důvěry.

Pokles inflace umožnil ČNB pokračovat ve snižování úrokových sazeb, k němuž v roce 2025 zatím centrální banka přikročila dvakrát, pokaždé o ¼ procentního bodu. Dvoutýdenní repo sazba se tak od 9. 5. 2025 nachází na úrovni 3,50 %. Bankovní rada a její různí členové však po červnovém měnověpolitickém jednání při různých příležitostech uvedli, že pro nejbližší dobu předpokládají stabilitu stanovovaných úrokových sazeb, třebaže dle jarní prognózy by ekonomické situaci předpokládané od července až po horizont následujících cca 15 měsíců odpovídalo nastavení úrokových sazeb již ve 3. čtvrtletí na mírně nižší úrovni (kolem 3,0 %). Jako důvod pro přerušování cyklu snižování úrokových sazeb členové bankovní rady uvádějí rizika plynoucí z prozatím přetrvávajících tlaků na růst cen potravin, setrvačnost zdražování některých tržních služeb a ve střednědobém období pak možný zrychlený růst objemu peněz v ekonomice jako důsledek úvěrové expanze zejména v segmentu úvěrů na bydlení. V podstatě stejné argumenty pro ponechání úrokových sazeb na stávající úrovni pak bankovní rada zopakovala i po svém zářijovém jednání, přičemž mezi proinflační faktory zařadila i zvýšené tempo růstu reálných mezd.²⁸

²⁶ Viz ČNB: Zpráva o měnové politice – léto 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-leto-2025/>.

²⁷ Viz IMF: „World Economic Outlook – Global Economy in Flux, Prospects Remain Dim“, dostupné zde: <https://www.imf.org/-/media/Files/Publications/WEO/2025/October/English/text.aspx>.

²⁸ Prohlášení bankovní rady na tiskové konferenci po skončení měnového zasedání 24. 9. 2025, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/br-zapisy-z-jednani/Rozhodnuti-bankovni-rady-CNB-1758717000000/?tab=statement>

Od začátku roku 2025 meziroční inflace v jednotlivých měsících osciluje mezi 1,8 % až červnovými 2,9 %, přičemž toto kolísání lze často přičíst vlivu srovnávací základny (tj. vývoji cenové hladiny v loňském roce). Letní prognóza ČNB očekává průměrnou míru inflace za rok 2025 na úrovni 2,6 %, tedy v horní polovině tolerančního pásma a mírně vyšší než loni (2,4 %), pro rok 2026 pak počítá s poklesem průměrné míry inflace na 2,3 %, přičemž ve 2. pololetí příštího roku by se meziroční inflace měla dostat do těsné blízkosti 2% cíle.

Rizika a nejistoty globálního ekonomického vývoje však zůstávají značné a skutečný vývoj se od předpokládaného může odchýlit oběma směry. Pokud by se kupř. naplnil scénář významnějšího hospodářského zpomalení našich hlavních obchodních partnerů v eurozóně ve druhém pololetí 2025 a zároveň přetrvávalo prostředí slabého dolaru, příznivých cen komodit a oproti prognóze silnějšího kurzu české koruny vůči €, inflace by se mohla dostat k 2% cíli rychleji, než předpokládá jarní prognóza ČNB.

Trendy na trhu retailových nemovitostí

Makroekonomické trendy popsané v předchozím oddíle se pozitivně projevují na růstu návštěvnosti a tržeb retailových parků a nákupních center. Dle údajů CBRE²⁹ v roce 2024 vzrostla návštěvnost nákupních center cca o 2 % a tržby téměř o 5 %. Míra neobsazenosti se pohybovala kolem 4 %. Zároveň v loňském roce pokračovala výstavba nových anebo renovace stávajících prodejních ploch jak retailových parků, tak i nákupních center. Prim v tomto hrály retailové parky s více než 100 tis. m² nově přidaných prodejních ploch, zatímco u nákupních center to byla cca pětina této plochy. V letošním roce by měla být v případě retailových parků dokončena o málo vyšší plocha než loni, tedy okolo 110 tis. m², zatímco v případě nákupních center by se tento údaj měl oproti loňsku zdvojnásobit na cca 40 tis. m², neboť ve výstavbě se na počátku roku nacházelo 85 tis. m² nových obchodních ploch.

Vzhledem k velkým rozdílům mezi metropolemi, krajskými městy a regiony jakož i k faktu, že v blízkém okolí lokalit, kde se nacházejí retailové výnosové nemovitosti financovaných společností (tedy Blansko a Lutín) není v blízké budoucnosti plánováno, jak už bylo dříve uvedeno, otevírání žádných zásadních nových obchodních ploch, dá se předpokládat, že pro hospodaření MS Blanenská a MSF OC LUTÍN bude rozhodující vývoj kupní síly obyvatel žijících v těchto regionech a jejich ochota utrácet.

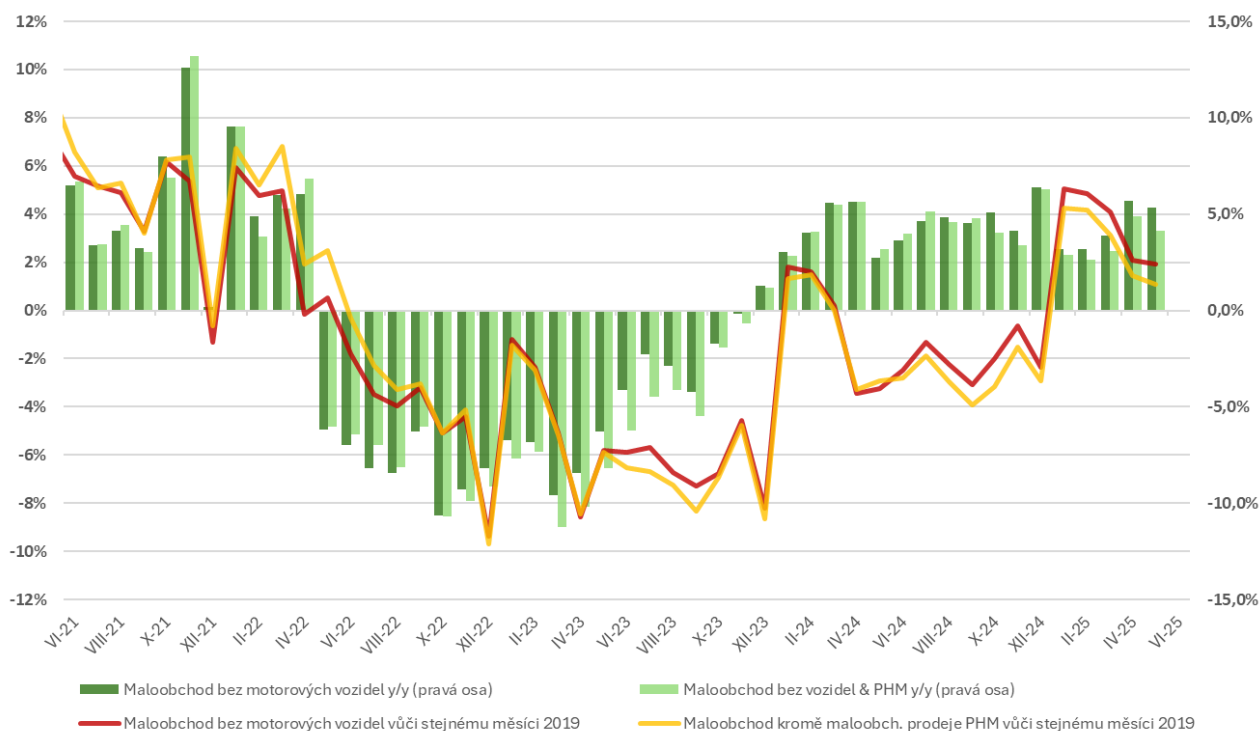
Vývoj tržeb nájemců obchodních ploch v retailových nemovitostech vlastněných a spravovaných těmito Úvodními Financovanými Vlastníky nemovitostí, a tedy kapacita nájemců platit sjednané nájemné a platby za další služby by měla odrážet současný pozitivní vývoj maloobchodních tržeb v české ekonomice. Zde je možno konstatovat, že meziroční tempo růstu maloobchodních tržeb (ve stálých cenách, s vyloučením prodeje motorových vozidel, sezónně neupravené) se od začátku roku (tedy v měsících leden až květen) pohybovalo v rozmezí 3–6 %. Vyloučíme-li z tohoto ukazatele tržby z maloobchodního prodeje pohonných hmot, pak je toto tempo cca o 1 procentní bod nižší.

Přestože maloobchodní tržby zaznamenávají kladný meziroční růst již od prosince 2023, je zajímavé, že teprve nedávno se jejich reálný objem soustavně vrátil nad úroveň z roku 2019, tedy z období před vypuknutím pandemie SARS Cov-2. To dobře ilustruje, jak zdrcující dopad na reálné disponibilní příjmy domácností měla energetická krize z roku 2022 a následná inflační vlna, kdy domácnosti byly nuceny přesměřovat nemalou část příjmů do zvýšených výdajů zejména za energie, teplo a další služby spojené s bydlením.

²⁹ CBRE: Czech Republic Real Estate Market Outlook 2025, dostupné zde: <https://www.cbre.cz/en-gb/insights/reports/czech-republic-real-estate-market-outlook-2025>.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	89	

Maloobchodní tržby - úroveň vůči stejnému měsíci roku 2019 a meziroční změny



Trendy na trhu nájemního bydlení

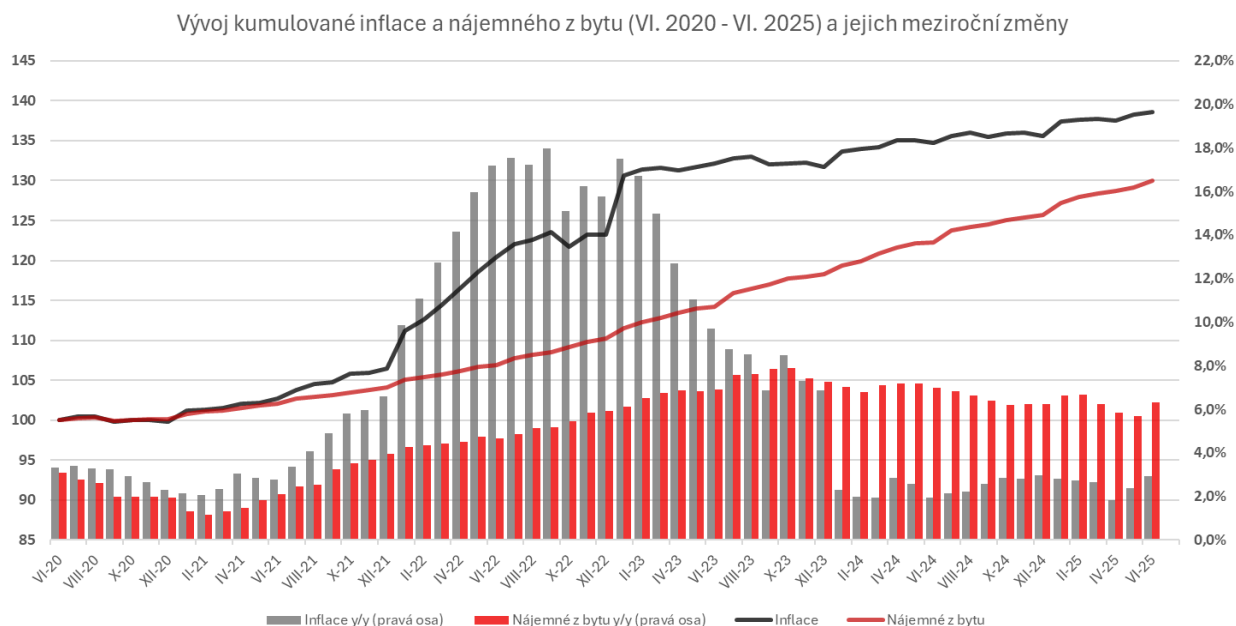
Budeme-li sledovat vývoj cen nájemného z bytu, jak je vykazováno Českým statistickým úřadem³⁰, v porovnání s celkovou inflací, pak za posledních pět let (červen 2020 až červen 2025) průměrná celorepubliková cena nájemného z bytu kumulovaně vzrostla o 30 %, zatímco celková inflace činila téměř 39 % (viz následující obrázek). Tomu odpovídají průměrná roční tempa růstu (CAGR) 6,7 % p. a. v případě celkové inflace, resp. 5,4 % p. a. u nájemného z bytu. Na vině je ovšem „inflační vlna“ z let 2022 – 2023, neboť počínaje únorem 2023 (tedy měsíc po lednovém skokovém růstu spotřebitelských cen³¹) tempo růstu nájemného z bytu převyšuje celkovou inflaci (křivka vývoje nájemného od tohoto okamžiku roste strměji).

Tato skutečnost je pak patrná z pohledu na tříleté období končící červnem 2025, v němž průměrné roční tempo růstu spotřebitelských cen (CAGR) dosáhlo 4,8 % p. a., zatímco nájemné z bytu již rostlo tempem 6,7 % p. a. Poslední zveřejněný údaj za červen 2025 přitom ukazuje na meziroční růst nájemného o 6,3 %, zatímco meziroční inflace činila 2,9 %. Lze předpokládat, že tento trend přetrvá i ve střednědobém období, tedy že tempo růstu tržního nájemného bude mírně převyšovat celkovou inflaci.

³⁰ Kód E04.1 v podrobném členění indexu spotřebitelských cen dle klasifikace ECOICOP; [Český statistický úřad](#)

³¹ V lednu 2023 vzrostla cenová hladina oproti prosinci 2022 o 6 %.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	90	



Zdroj: ČSÚ, výpočty Emitenta

Jak již bylo uvedeno v předchozí pasáži „Přehled rezidenčního trhu v ČR“ a jak je rovněž všeobecně známo, mezi jednotlivými regiony panují značné rozdíly co do výše tržního nájemného z bytu i trajektorie jeho vývoje. Zaměříme-li se na jednotlivá krajská města, pak nejvyšší průměrné tržní nájemné z bytu je dosahováno v obou metropolích, tedy v Praze a Brně, což potvrzují i hodnoty Rent Indexu ČR³² společnosti Deloitte Touche Tohmatsu Ltd.

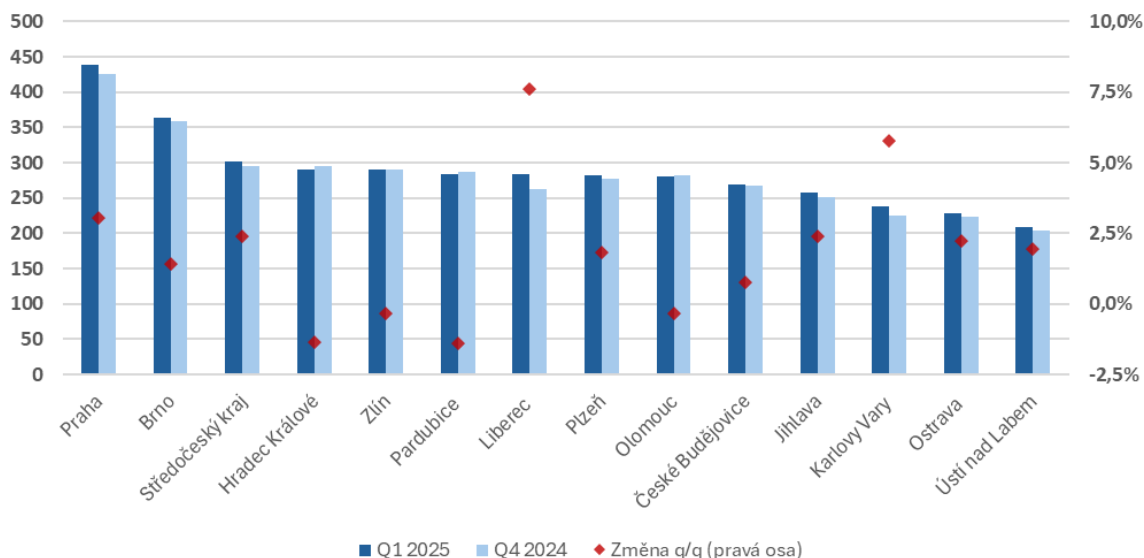
Z následujícího grafu³³ je dobře patrné, že vývoj hodnot tržního nájemného v metropolích a krajských městech byl v 1. čtvrtletí 2025 značně nerovnoměrný. Celorepubliková průměrná hodnota tržního nájmu narostla oproti 4. čtvrtletí 2024 o 2,3 % na 316 Kč/m²/měsíc, přičemž nejrychleji rostlo nájemné v Liberci a v Karlových Varech. Naproti tomu v Hradci Králové, Pardubicích, Olomouci a Zlíně ceny nájmu mírně poklesly.

³² Deloitte: Rent Index, dostupné zde: https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/Industries/real-estate/collections/rent-index.html?icid=top_rent-index

³³ Deloitte: Rent Index, dostupné zde: <https://www.deloitte.com/cz-sk/cs/Industries/real-estate/collections/rent-index.html>

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	91	

Nájemné v metropolích a krajských městech (Kč/m²/měsíc) a jeho mezičtvrtletní změna



Organizační struktura Emitenta

Společníci Emitenta

Emitenta přímo ovládají a kontrolují společně 3 společníci, a to (i) **Ing. Lubomír Malík**, narozený 27. 5. 1954, bytem Strmá 524, Mařatice, 686 05 Uherské Hradiště (33,5 %), (ii) **Ing. Vladimír Meister**, narozený 25. 12. 1961, bytem Suttnerové 815/19, Vokovice, 160 00 Praha 6 (33,5 %) a (iii) **Ing. Petr Malík**, narozený 4. 9. 1980, bytem U Mlýnského kanálu 687/5, Karlín, 186 00 Praha 8 (33 %) („**Společníci**“), a to na základě vlastnictví v součtu 100 % podílů na základním kapitálu a 100 % hlasovacích práv, kteří společně (jednající ve shodě) ovládají Emitenta. Společníci jsou též konečnými vlastníky Emitenta.

Mechanismy přijaté k zamezení zneužití

Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

Ujednání, která mohou vést ke Změně kontroly nad Emitentem

Emitent si není vědom existence žádných mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem.

Závislost Emitenta na ostatních společnostech ze Skupiny MSI

Emitent bude závislý výlučně na Financovaných Vlastnících nemovitostí, resp. na jejich schopnosti plnit své povinnosti vůči Emitentovi. Příjmy Emitenta tedy budou plynout z plateb úroků za poskytnuté finanční prostředky, a proto je Emitent zcela závislý na platební schopnosti těchto společností, kterým bude vnitroskupinové financování poskytnuto.

Žádná podstatná negativní změna

Od data vyhotovení zahajovací rozvahy ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhlídkách Emitenta.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	92	

Prognózy nebo odhady zisku

K datu vyhotovení tohoto Prospektu nebyly žádné prognózy ani odhady zisku Emitentem učiněny.

Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta

Jednatelé jsou statutárním orgánem Emitenta. Jednatelům přísluší obchodní vedení a dohled nad činností Emitenta a všechna další působnost, kterou zakladatelská listina, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěřuje jinému orgánu Emitenta.

Jednatelé zejména zajišťují řádné vedení účetnictví, předkládají valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou, konsolidovanou, případně mezitímní účetní závěrku a v souladu se zakladatelskou listinou také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztrát. Emitent má dva jednatele, kteří za Emitenta jednají vždy společně. Jednatelé volí a odvolává valná hromada Emitenta. Délka funkčního období jednatelů není omezena.

Jednateli Emitenta k Datu prospektu jsou:

Jméno a příjmení:	Ing. Lubomír Malík
Narozen:	27. května 1954
Funkce:	jednatel
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	Emitent považuje za významné, že Ing. Lubomír Malík působí jako člen statutárního orgánu v následujících společnostech: MS-INVEST a.s., IČO: 255 44 756 MSI Capital s.r.o., IČO: 089 32 760 MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120 MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692 MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051 MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329 Ostatní působení v jiných společnostech Emitent nepovažuje za významné.

Jméno a příjmení:	Ing. Vladimír Meister
Narozen:	25. prosince 1961
Funkce:	jednatel
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	Emitent považuje za významné, že Ing. Vladimír Meister působí jako člen statutárního orgánu v následujících společnostech: MS-INVEST a.s., IČO: 255 44 756 MSI Capital s.r.o., IČO: 089 32 760

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	93	

	MS Blanenská s.r.o., IČO: 277 19 120
	MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692
	MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051
	MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329
	Ostatní působení v jiných společnostech Emitent nepovažuje za významné.

Jméno a příjmení:	Ing. Petr Malík
Narozen:	4. září 1980
Funkce:	jednatel
Hlavní činnosti vně Emitenta, které Emitent považuje za významné:	Emitent považuje za významné, že Ing. Petr Malík působí jako člen statutárního orgánu v následujících společnostech: MSI Capital s.r.o., IČO: 089 32 760 MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051 MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329 Ostatní působení v jiných společnostech Emitent nepovažuje za významné.

Dozorčí rada

Emitent nezřídil dozorčí radu, protože tak neurčila zakladatelská listina Emitenta ani jiný právní předpis.

Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi uvedených členů volených orgánů Emitenta ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

Soudní a rozhodčí řízení

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období od založení Emitenta neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné době měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta nebo Skupinu MSI.

Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Od konce finančního období, za které byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

Významné smlouvy

Emitent nemá k datu vyhotovení tohoto Prospektu uzavřeny žádné významné smlouvy.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	94	

Emitent předpokládá, že jedinými významnými smlouvami budou Smlouvy o vnitroskupinovém financování.

Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v sídle Emitenta:

- (a) společenská smlouva Emitenta; a
- (b) zpráva nezávislého auditora a zahajovací rozvaha Emitenta vyhotovená k 5. 8. 2025.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	95	

INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU

Dokument	Str.	Přesná URL adresa
Zahajovací rozvaha Emitenta vyhotovená k 5. 8. 2025	N/A	https://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/audit-zahajovaci-rozvahy-msi-finance-rbbl-k-05082025-s.pdf
Znalecký posudek ve vztahu k Zastavovaným nemovitostem ve vlastnictví MS Blanská s.r.o., IČO: 277 19 120	N/A	https://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/Zprava_o_oceneni_OC_Porici_Blansko_20250831_public.pdf
Znalecký posudek ve vztahu k Zastavovaným nemovitostem ve vlastnictví MSF OC LUTÍN s.r.o., IČO: 175 16 692	N/A	https://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/Zprava_o_oceneni_OC_Lutin_20250831_public.pdf
Znalecký posudek ve vztahu k Zastavovaným nemovitostem ve vlastnictví MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051 (Byty Trnitá, 2. etapa, Brno)	N/A	https://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/Zprava_o_oceneni_Byty_Trnita_2_Brno_20250831_public.pdf
Znalecký posudek ve vztahu k Zastavovaným nemovitostem ve vlastnictví MS Byty s.r.o., IČO: 176 51 051 (Rezidence Dělnická, Praha)	N/A	https://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/Zprava_o_oceneni_Rezidence_Delnicka_20250831_public.pdf
Znalecký posudek ve vztahu k Zastavovaným nemovitostem ve vlastnictví MSI Rental s.r.o., IČO: 119 54 329	N/A	https://ms-invest.cz/data/files/pro-investory/Zprava_o_oceneni_Byty_Zizkov_pavlace_20250831_public.pdf

Části výše uvedených dokumentů, které nebyly do Prospektu začleněny odkazem, nejsou pro investora významné, nebo informace z nich vybrané jsou přímo zmíněny v jiných částech tohoto Prospektu.

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

ZDANĚNÍ

Budoucí nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů berou na vědomí, že daňové předpisy, zejména pak daňové předpisy České republiky, ve které je Emitent daňovým rezidentem, a daňové předpisy zemí, ve kterých jsou tito budoucí nabyvatelé daňovými rezidenty, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se tak 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 důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů z Dluhopisů podle daňových předpisů ve všech zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění, především však v České republice. Obdobně by budoucí nabyvatelé Dluhopisů měli postupovat i ve vztahu k devizově právním důsledkům koupě, držby a prodeje Dluhopisů.

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, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o daních z příjmů**“), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní, daňové či jiné poradenství. Veškeré informace uvedené níže v této kapitole mají obecný charakter (zejména nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po datu vyhotovení tohoto Prospektu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po datu vyhotovení tohoto Prospektu uplatňován.

Níže uvedené shrnutí představuje, podle názoru Emitenta, racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k Dluhopisům. Emitent výslovně upozorňuje, že shrnutí uvedené níže v této kapitole vychází z obecného předpokladu, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. nejde např. o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Úrok a jiné výnosy Dluhopisů

Fyzické osoby

Úrok vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje, tedy daň je povinen srazit Emitent jakožto plátcem daně při výplatě, poukázání či připsání úroku z Dluhopisu.

Sazba této srážkové daně činí 15 %.

Pokud je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím své stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor 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, případně Emitent neobdrží jakékoliv informace o skutečném příjemci výnosů z Dluhopisů a Emitent tedy nemůže jednoznačně vyloučit výše uvedený původ příjemce úroku, činí sazba srážkové daně 35 %.

V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, a rozhodnou se zahrnout úrok do svého priznání k dani z příjmů

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	97	

fyzických osob v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

Příjem ve formě kladného rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu při jeho splacení nebo při jeho předčasném splacení a cenou, za jakou poplatník Dluhopis nabyl, je příjmem, který je český daňový rezident povinen zahrnout do dílčího základu daně podle § 8 Zákona o daních z příjmů.

Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu, jejímž prostřednictvím drží Dluhopisy, je povinna podat v České republice daňové přiznání a zahrnout do dílčího základu daně podle § 7 Zákona o daních z příjmů příjmy z práva na splacení Dluhopisu při jejich splatnosti.

V případě, že úrok plyne stále provozovně umístěné v České republice fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem a zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti na žádost plátce příjmu). V uvedeném případě podléhá zajištění daně ve výši 1 % také částka vyplacená při splatnosti Dluhopisu u příjmu plynoucího z práva na splacení Dluhopisu.

Právnícké osoby

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právníckých osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím své stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani a zahrnuje se do výpočtu obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právníckých osob ve výši 21 %.

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právníckých osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny umístěné v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje prováděné (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě, poukázání či připsání úroku z Dluhopisu úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právníckých osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, Evropského hospodářského prostoru nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu 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, a nebo není Emitentovi dostatečně prokázán skutečný vlastník Dluhopisů a tedy Emitent nemůže jednoznačně vyloučit výše uvedený původ příjemce úroku, činí sazba srážkové daně 35 %.

V případě poplatníků daně z příjmů právníckých osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím své stálé provozovny a rozhodnou se zahrnout úrok do svého přiznání k dani z příjmů právníckých osob v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň vypočtenou v přiznání k dani z příjmů právníckých osob.

V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníka daně z příjmů právníckých osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti na žádost Emitenta). V uvedeném případě podléhá zajištění daně ve výši 1 % také částka vyplacená při splatnosti Dluhopisu u příjmu plynoucího z práva na splacení Dluhopisu.

Poplatník daně z příjmů právníckých osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je povinen podat v České republice daňové přiznání a je oprávněn provedené zajištění daně započíst na svoji celkovou daňovou povinnost vypočtenou v tomto daňovém přiznání.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	98	

Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem se zahrnují do dílčího základu daně podle § 10 Zákona o daních z příjmů podléhajícího dani ve výši 15 %, případně 23 %, a to v případě, že základ daně přesahuje 36násobek průměrné mzdy, který v roce 2025 činí 1.676.052 Kč).

Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst. Ztrátu z prodeje Dluhopisů nelze započíst ani odečíst v následujících zdaňovacích obdobích.

Zisky a ztráty z prodeje Dluhopisů zahrnutých v obchodním majetku fyzické osoby českého daňového rezidenta, resp. z prodeje Dluhopisů držených prostřednictvím stálé provozovny fyzické osoby, která není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího základu daně podle § 7 Zákona o daních z příjmů v přiznání k dani z příjmů fyzických osob.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne za zdaňovací období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí). Pokud příjem z takto osvobozených prodejů Dluhopisů (a jiných cenných papírů) přesahuje celkem částku 40 mil. Kč za zdaňovací období, zdanění podléhá poměrná část všech příjmů přesahujících 40 mil. Kč, přičemž jako výdaj lze uplatnit část pořizovací ceny Dluhopisů, a to v poměru odpovídající příjmu, který není od daně osvobozen.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani ve výši 21 %.

Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u právnických osob vedoucích účetnictví obecně daňově uznatelné.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem ale podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisů.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů nebo zisků z prodeje Dluhopisů v České republice omezit nebo zcela vyloučit, a to za předpokladu, že příjemce příjmu nedejří Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Právo smluvního státu na zdanění podle příslušné smlouvy o zamezení dvojího zdanění je obecně podmíněno tím, že příjemce příjmu z Dluhopisů prokáže, že

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	99	

je daňovým rezidentem příslušného smluvního státu, a to potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce daného příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a prohlášením, že je skutečným vlastníkem příjmu plynoucích z držby, splacení nebo prodeje Dluhopisu.

Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převýší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání příslušného daňového přiznání. V tomto oznámení uvede všechny jednotlivé příjmy přesahující 5.000.000 Kč spolu s popisem okolností vzniku příjmu. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti činí až 15 % z částky neozenámeného příjmu.

Emitent jako plátce úrokového příjmu z Dluhopisu plynoucího do zahraničí je povinen podat oznámení svému místně příslušnému správci daně o tomto příjmu, a to i v případě, že mezinárodní smlouva o zamezení dvojímu zdanění stanoví, že takovýto příjem nepodléhá zdanění v České republice.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace. Vláda České republiky, případně její předseda, však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti ČR, ve znění pozdějších předpisů, vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	100	

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ

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 a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z Emisních podmínek, Městský soud v Praze.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě či v souvislosti s nabytím jakýchkoli Dluhopisů, ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie, je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech („**Nařízení 1215/2012**“). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem; a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým právem, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění („**ZMPS**“), a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může, mimo jiné, být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesených českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	101	

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce „**cizí rozhodnutí**“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

Devizová regulace

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

Vláda České republiky případně její předseda však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí můžou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	102	

INTERPRETACE

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v kapitole *Emisní podmínky* nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	103	

ADRESY

EMITENT

MSI Finance RBBL s.r.o
Sokolovská 694/100a, Karlín,
186 00 Praha 8
Česká republika

MANAŽER

Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

ADMINISTRÁTOR A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

Raiffeisenbank a.s.
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Kocián Šolc Balaščík, advokátní kancelář, s.r.o.
Jungmannova 745/24
110 00 Praha 1 – Nové Město
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

A-AUDIT s.r.o.
Hrnčířská 574/8, Ponava
602 00 Brno

MSI Finance RBBL s.r.o.		PROSPEKT
	104	