

 CYRRUS



MSI CAPITAL

topdluhopisy.cz

MSI Capital IV – 8,5 % p. a.

Dluhopis

MSI Capital IV – 8,5 % p. a.

O společnosti

MSI Capital vznikla v únoru 2020 a jejím hlavním úkolem je zajišťovat finanční prostředky pro výstavbu developerských projektů realizovaných společností MS-INVEST, a. s. Cílem společnosti je vyhledávat příležitosti k výstavbě rodinných a bytových domů, multifunkčních objektů a kancelářských či obchodních prostor. Společnost v současné době disponuje kapitálem zhruba 175 milionů korun a dohlíží na projekty v hodnotě cca 1,9 miliardy korun. MSI Capital spadá do vlastnictví dvou společníků, a to MS-INVEST, a. s. a MSI Partners s. r. o.



MS-INVEST, a. s. se pohybuje na českém trhu již přes 20 let. Za dobu svého působení zrealizovala cca 5 000 bytových jednotek, 40 000 m² komerčních ploch a také více než 200 000 m² pozemků. Tento developer vlastní 10% obchodní podíl MSI Capital. Je generálním dodavatelem veškerých projektových prací a zároveň stojí v čele realizací jednotlivých projektů. Společnost působí v Praze, Brně a přilehlém okolí těchto měst. Aktuálně má MS-INVEST, a. s. rozestavěno 366 bytů v Praze a 190 v Brně, což řadí MS-INVEST mezi přední české developery. Představuje tak pětinu veškerých nově budovaných bytů na trhu. Odhadovaná výše aktiv skupiny MS-INVEST k 31. 12. 2021 převyšovala 5,1 miliardy korun. MSI Partners pak v MSI Capital vlastní 90% obchodní podíl. Její jednatelé a společníci Petr Malík, Lubomír Malík a Vladimír Meister jsou zároveň jednatelem MSI Capital.

Veškeré projekty budou realizovány prostřednictvím projektových společností, ve kterých je MSI Capital vlastníkem kontrolního obchodního podílu.



Ing. Petr Malík

Výkonný ředitel, jednatel a partner MSI Capital s. r. o. / poradce společnosti MS-INVEST, a. s.

Před založením MSI Capital zastával roli finančního ředitele ve skupině MS-INVEST, a. s. Vystudoval obor finance v Londýně (London Business School), ekonomii a management v Praze (VŠE) a ve Švýcarsku (University of St. Gallen). Před příchodem do MS-INVEST, a. s. pracoval jako konzultant ve společnosti McKinsey a později na pozici vedoucího analytického oddělení ve společnosti PPF Real Estate Russia v Moskvě. Disponuje tak více než 15letou zkušeností v oboru.



Ing. Lubomír Malík

Jednatel a partner MSI Capital s. r. o. / akcionář a člen představenstva společnosti MS-INVEST, a. s.

Pracovně se angažuje ve společnosti MS-INVEST, a. s., kterou řídí na denní bázi a odpovídá za technickou, provozní a finanční část. Vystudoval stavební fakultu na VUT v Brně a před založením MS-INVEST, a. s. řídil rozsáhlé stavby ve velkých společnostech – ať už v České republice (Průmyslové stavby Gottwaldov), nebo v zahraničí (např. v Libyi). Působí ve stavebnictví a nemovitostním developementu již 41 let.



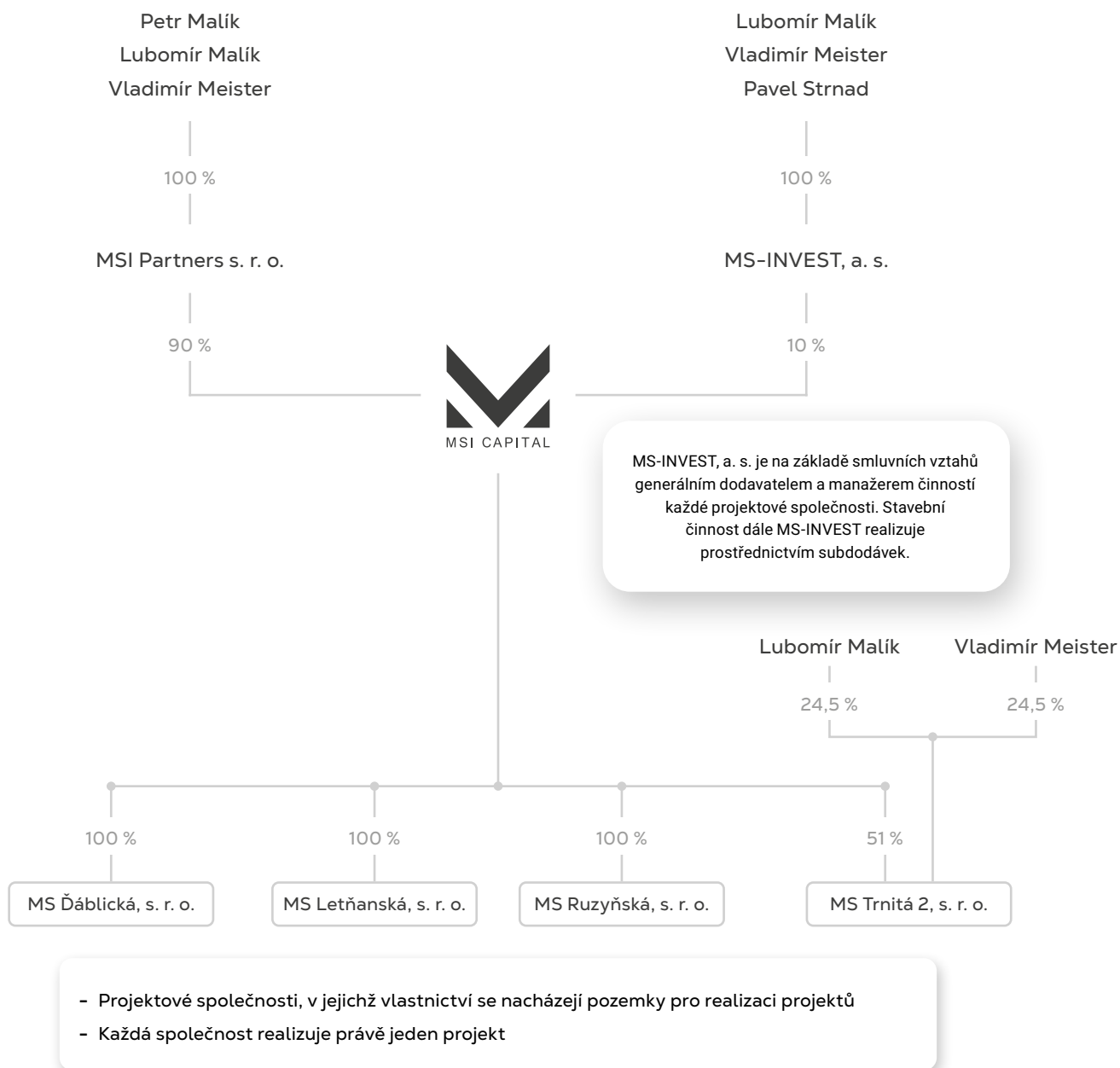
Ing. Vladimír Meister

Jednatel a partner MSI Capital s. r. o. / akcionář a člen představenstva společnosti MS-INVEST, a. s.

Pracovně se angažuje ve společnosti MS-INVEST, a. s., kterou řídí na denní bázi a odpovídá za prodej a akvizice. Vystudoval ekonomiku a management na VUT v Brně. Po ukončení studií pracoval na generálním ředitelství Závodů všeobecného strojírenství. Po revoluci postupně prošel manažerskými posty ve stavebních firmách a v 90. letech se stal jedním ze zakladatelů MS-INVEST, a. s. V řídicích funkcích se pohybuje již 36 let, z toho cca 30 let ve stavebnictví a developementu.



Majetková a organizační struktura



Tento dokument je propagačním sdělením.
Nic neskrýváme. Jsme CYRRUS.



Vinoř III. RD – 2017

Přezletice RD – 2015

MSI Capital IV – 8,5 % p. a.

Projekty

Emitent vypsál dluhopisový program, v jehož rámci může v průběhu 10 let vydat jednotlivé emise v objemu až 500 milionů korun. Každá emise bude vydávána v souvislosti s konkrétními projekty Emitenta. Developerské projekty vyžadují financování po částech podle toho, jak se vyvíjí konkrétní záměr v čase. Projekty mohou být tudíž financovány i několika menšími emisemi tak, aby nebyly prostředky čerpány dříve, než je nezbytně nutné. Níže představujeme čtyři projekty, které v současné době připravujeme, nebo realizujeme:

Projekt „Palác Trnitá 2“ se nachází v těsné blízkosti nákupního centra Galerie Vaňkovka v centru města Brna. Výhodou bezesporu je, že MS-INVEST v sousedství realizuje projekt Palác Trnitá 1, který je v současné době ve výstavbě, a je tak v dané lokalitě již etablovanou společností. Tato lokalita je součástí nově vznikajícího administrativního centra Brna. Projekt Palác Trnitá 2 představuje tři majetkově oddělené budovy s rozdělením na rezidenční bydlení, kanceláře a bydlení určené pro krátkodobé pronájmy studentům a zahraničním pracovníkům. V 1. NP celého projektu budou umístěny obchodní prostory a v podzemních podlažích garážová stání. Vydání územního rozhodnutí je plánováno na přelomu roku 2023. Dokončení výstavby se očekává ke konci roku 2026.

Projekt Ďáblice v Praze: Jedná se o realizaci výstavby 24 rodinných domů s vlastní garáží v pražských Ďáblicích. Čtyři samostatně stojící domy mají každý dvě garáže. Projekt bude realizován ve dvou etapách, přičemž celkové náklady projektu jsou odhadovány na cca 300 milionů a budoucí výnosy cca 350 milionů korun. Projekt má stavební povolení a probíhá jeho výstavba, která by měla být dokončena koncem roku 2022. Budoucí kupní smlouva je uzavřena na 18 domů, prodaly se tedy již více než 2/3 jednotek.

Projekt Rodinné domy v Letňanech: Jedná se o realizaci výstavby 30 rodinných domů s vlastní garáží v pražských Letňanech. Náklady se odhadují na cca 290 milionů s výnosem přibližně 340 milionů korun. Projekt má stavební povolení, probíhá jeho výstavba, která by měla být dokončena ve třetí čtvrtině roku 2023. Budoucí kupní smlouva je uzavřena na 27 domů, prodalo se tedy již 90 % jednotek.

Projekt Rodinné domy Ruzyně: Plánovaná výstavba 20 rodinných domů o dispozicích 5+kk až 8+kk na celkové ploše téměř 7 000 m² v blízkosti nádraží Praha-Ruzyně se skvělou dostupností do centra veřejnou dopravou i autem. Projekt je ze 100 % vlastněn MSI Capital. Budoucí kupní smlouva je uzavřena na 6 domů z 20 plánovaných rodinných domů.

Žádost o územní rozhodnutí



Zkolaudováno



Probíhá dokončení výstavby



Probíhá výstavba



Vinoř I. RD – 2012

Nad Nivami BP – 2011

Agent pro zajištění

Za splacení emise dluhopisů nese plnou odpovědnost Emitent, společnost MSI Capital, s. r. o. Splacení emise dluhopisů je také zajištěno zástavním právem k 90% obchodnímu podílu na Emitentovi ve prospěch agenta pro zajištění. Agentem pro zajištění je CYRRUS CORPORATE SOLUTIONS, s. r. o.

Spolu se směnkou, kterou Emitent vydal pro posílení pozice věřitele, se jedná o zajišťovací mechanismy, které budou realizovány na Emitentovi nezávislým subjektem. Směnka je avalována na fyzické osoby všech tří jednatelů. Podrobné informace o mechanismu zajištění a o funkci agenta pro zajištění naleznete v Základním prospektu dluhopisů v čl. V. Podrobné informace o zajišťovací směnce naleznete ve Smlouvě s agentem pro zajištění.

Emitent se zavázal dodržovat tato pravidla:

- Generálním dodavatelem projektů bude vždy MS-INVEST, a. s.
- Nemovitostní development bude realizován pouze na území České republiky (Praha, Brno a blízké okolí).
- Vstup bude umožněn pouze do projektů s vyhovujícím územním plánem dle záměru.
- Kalkulovaný developerský zisk bude činit nejméně 15 % (z nákladů projektu).
- MSI Capital bude udržovat poměr mezi vlastním kapitálem a aktivy nejméně ve výši 20 %.
- Distribuce zisku či splátka úvěrů od partnerů společnosti budou možné jen za předpokladu, že poměr mezi vlastními zdroji a aktivy po takové distribuci neklesne pod 20 %.

Parametry dluhopisu

Emitent:	MSI Capital s. r. o. IČO 089 32 760
Název emise:	MSI Capital IV 8,50/26
Objem emise:	35 000 000 CZK
Nominální hodnota 1 dluhopisu:	10 000 CZK
Podoba dluhopisu:	zaknihovaná
Úschova:	Centrální depozitář cenných papírů, a. s.
ISIN:	CZ0003549008
Datum emise:	10. 3. 2023
Splatnost:	1. 3. 2026
Kupón:	8,5 % p. a.
Frekvence výplaty kuponů:	2 × ročně (vždy k 1. 9. a 1. 3.)
Dodatečné zajištění:	ANO (více v sekci Agent pro zajištění)

Konečné podmínky emise naleznete [zde](#)



Palác Trnitá 1 BAP

Palác Trnitá 1 BAP

DŮLEŽITÉ INFORMACE

Rizika spojená s Emitentem dluhopisů:

Riziko všeobecné hospodářské recese – Realitní trh je závislý na ekonomickém vývoji a situaci na pracovním trhu. V souvislosti s epidemií se v České republice a dalších zemích Evropy očekává pokles HDP, který může mít za následek pokles aktivity na realitním trhu a následně pokles cen nemovitostí. Opatření proti šíření koronaviru mají dopad také na pracovní sílu, stavební firmy z důvodu uzavření hranic nemohou počítat se zahraničními pracovníky. Hospodářská recese tak může mít negativní dopad na Emitenta v podobě prodloužení trvání realizace projektů a s ní spojené snížení jejich ziskovosti.

Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí – Jedná se o riziko vyplývající z nízké likvidity nemovitostí. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že Emitent nebude schopen prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generoval výnos nutný pro splacení závazků vyplývajících z Emise dluhopisů. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu.

Riziko společnosti s krátkou historií – Emitent vznikl 10. 2. 2020. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena dlouhodobými historickými finančními výsledky. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, a tím pádem ke snížení zisku.

Riziko související s umístěním nemovitostí – Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat. To může vést na straně Emitenta nebo společnosti ve Skupině ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Emitent a společnosti ve Skupině z důvodu minimalizace tohoto rizika volí atraktivní lokality, jako je Praha nebo Brno, kde je toto riziko nižší.

Riziko pohybu cen nemovitostí – Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude Emitent podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu Emitenta oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění, může tento pokles tržní ceny nemovitosti na straně Emitenta vést ke snížení zisku. Toto riziko je v souvislosti s epidemií koronaviru a očekávanou recesí ekonomiky zvýšené.

Riziko závislosti Emitenta na společnostech ve Skupině – Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít také k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, může prostředky použít k financování developerských projektů. Splacení dluhů vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny. Emitent tak bude přeneseně podstupovat rizika podnikání společnosti ve Skupině. Nižší než plánované výnosy společností ve Skupině mohou vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z finanční činnosti (tj. výnosových úroků) a následně ke snížení zisku.



Slovanka BD – 2012



Přezletice RD – 2017



Nehvizdy RD – 2009

Rizika spojená s dluhopisy:

Riziko nízké hodnoty Zajištění – Hodnota zastaveného Obchodního podílu je k datu schválení Prospektu nízká, jelikož Emitent, Zástavce a Skupina teprve zahajují podnikatelskou činnost a negenerují dostatečné výnosy z podnikání a zisk. Hodnota Obchodního podílu se tak odvíjí zejména od vlastního kapitálu Emitenta. Dle auditované účetní závěrky za rok 2020 činil základní kapitál Emitenta k 31. 12. 2020 500 tis. Kč, vlastní kapitál 14,1 milionu Kč. Obchodní podíl na Emitentovi ve výši 90 % tak měl ke konci roku 2020 předpokládanou hodnotu 15,695 milionu Kč. V rámci Dluhopisového programu předpokládá Emitent emitovat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě až 500 milionů Kč. V budoucnu bude hodnota Obchodního podílu závislá na hospodářském vývoji Emitenta a hodnotě jeho vlastního kapitálu.

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

Více informací o rizicích naleznete v **Základním prospektu** a v **Obchodních podmínkách**. Schválení Základního prospektu Emitenta příslušným orgánem by se nemělo chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou nabízeny. ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete **zde**.



Kolébka RD – 2008



Residence Riverside – 2019

topdluhopisy.cz

ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER Praha tomas.pfeiler@cyrrus.cz

TRADING & SALES

MICHAL PŘIKRYL Praha prikryl@cyrrus.cz



800 297 787
bezplatná infolinka



www.topdluhopisy.cz



Důležitá upozornění: Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a. s., obchodníkem s cennými papíry, IČO 639 07 020, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 BRno (dále jen „společnost“). Společnost je členem Burzy cenných papírů Praha, a. s. a Frankfurt Stock Exchange (FWB) – Deutsche Börse. Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument je určen pouze pro reklamní účely a není nabídkou ani návrhem k uzavření smlouvy. Společnost dále upozorňuje, že v rámci sdělení nebyl zohledněn cílový trh ani znalosti, zkušenosti a investiční cíle klienta. Sdělení se tak může pohybovat mimo cílový trh klienta, případně také v negativním cílovém trhu. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních produktů v současné nabídce. Dokument nenahrazuje odborné poradenství k finančním nástrojům v něm uvedeným, ani nenahrazuje komplexní poučení o rizicích. Dokument je určen výhradně pro počáteční informační účely a společnost důrazně doporučuje investorům podstoupit investiční a/nebo právní a/nebo daňové poradenství před tím, než učiní investiční rozhodnutí. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za radu k jednotlivé investici, ani za daňovou nebo právní radu. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není, pokud v textu dokumentu není uvedeno jinak, zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Tento dokument obsahuje příklady vytvořené na základě analýzy scénářů vývoje podkladových instrumentů. Očekávání a predikce analytiků a strategií nejsou spolehlivým indikátorem budoucího vývoje tržního kurzu dotčených investičních nástrojů. Příklady jsou založeny pouze na hypotetických předpokladech a neumožňují jakýkoli závěr o budoucím vývoji ceny investičního nástroje. Pro investiční nabídku dle zjištěných parametrů klienta nás prosím kontaktujte.

Za tento dokument nese odpovědnost výhradně společnost CYRRUS, jakožto distributor investičního nástroje. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti nenesou žádnou odpovědnost za spolehlivost, přesnost a úplnost obsahu tohoto dokumentu, ani za jakákoli zde uvedená vyjádření, za výkonnost nástroje a za způsob propagace nástroje, zahrnující dodržování platných zákonů, předpisů a pravidel upravujících reklamu a propagaci investičních nástrojů. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti se výslovně vzdávají jakékoli odpovědnosti za jakékoli přímé, nepřímé, následné nebo jiné škody, včetně ztráty zisku, která může investorovi nebo kterékoli třetí straně vzniknout na základě spoléhání se na informace uvedené v tomto dokumentu.

Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora a podléhá zákonným předpisům a dohledu příslušných úřadů. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění, ať výslovné nebo předpokládané, o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Z informací v tomto dokumentu není možné odvozovat žádná práva ani povinnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na www.cyrrus.cz v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenesou odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.

Společnost v rámci emise dluhopisů provádí vybrané administrativně-technické činnosti spojené s administrací dluhopisů a zároveň se podílí na jejich distribuci. V této souvislosti společnost informuje o případném střetu zájmů. K zamezení střetu zájmů společnost přijala nezbytná opatření, zejména princip absolutní přednosti zájmů zákazníků a dostatečné informovanosti zákazníka, za účelem umožnění kvalifikovaného rozhodnutí zákazníka ve vztahu ke zprostředkování nákupu dluhopisů.