



# Nemovitostní dluhopis

MSI CAPITAL VI – 7,85 % p. a.



# Investujte do nemovitostí se zkušeným developerem

Nemovitosti v Praze a Brně jsou dlouhodobě nejžádanější. Právě v těchto městech se v současné době realizují projekty, do kterých můžete s tímto dluhopisem investovat. Společnost MSI Capital financuje výstavbu komerčních a bytových domů jednoho z největších českých developerů.

## Proč investovat zrovna do společnosti MSI Capital?

### 1 Stabilita

Developerem všech projektů společnosti je společnost MS-INVEST a. s., která je na trhu aktivní již od roku 1998.

### 2 Poctivost

Společnost se účastní pouze projektů na území České republiky, u nichž územní plán odpovídá předem určenému záměru.

### 3 Předvídatelnost

Společnost se zaměřuje na středně velké projekty, jejichž výnosnost lze předem odhadnout.

## Developer MS-INVEST v číslech

25 let

na českém trhu

5 200

bytových jednotek

40 000 m<sup>2</sup>

komerčních ploch

## Do koho investujete

**Společnost MSI Capital s.r.o.** vznikla v únoru roku 2020 a jejím hlavním úkolem je zajišťovat finanční prostředky pro výstavbu developerských projektů realizovaných společností MS-INVEST a. s. Vyhledává příležitosti k výstavbě rodinných a bytových domů, multifunkčních objektů a kancelářských či obchodních prostor. Spadá do vlastnictví dvou subjektů: MS-INVEST a. s. (10 %) a MSI Partners s. r. o. (90 %).

**MS-INVEST a. s.** působí na českém trhu již téměř 25 let. Je generálním dodavatelem veškerých projektových prací a zároveň stojí v čele realizací jednotlivých projektů. Společnost působí v Praze, Brně a přilehlém okolí těchto měst. S počtem rozestavěných bytů se MS-INVEST řadí mezi přední české developery.

**i** 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. Dříve zastával vysoké pozice ve společnostech McKinsey a PPF Real Estate Russia v Moskvě. V oboru působí déle než 15 let.*



**Ing. Lubomír Malík**

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

*Odpovídá za technickou, provozní a finanční část společnosti. Před založením MS-INVEST a. s. řídil rozsáhlé stavby ve velkých společnostech na území ČR i v zahraničí. Ve stavebnictví a nemovitostním developementu působí již 41 let.*

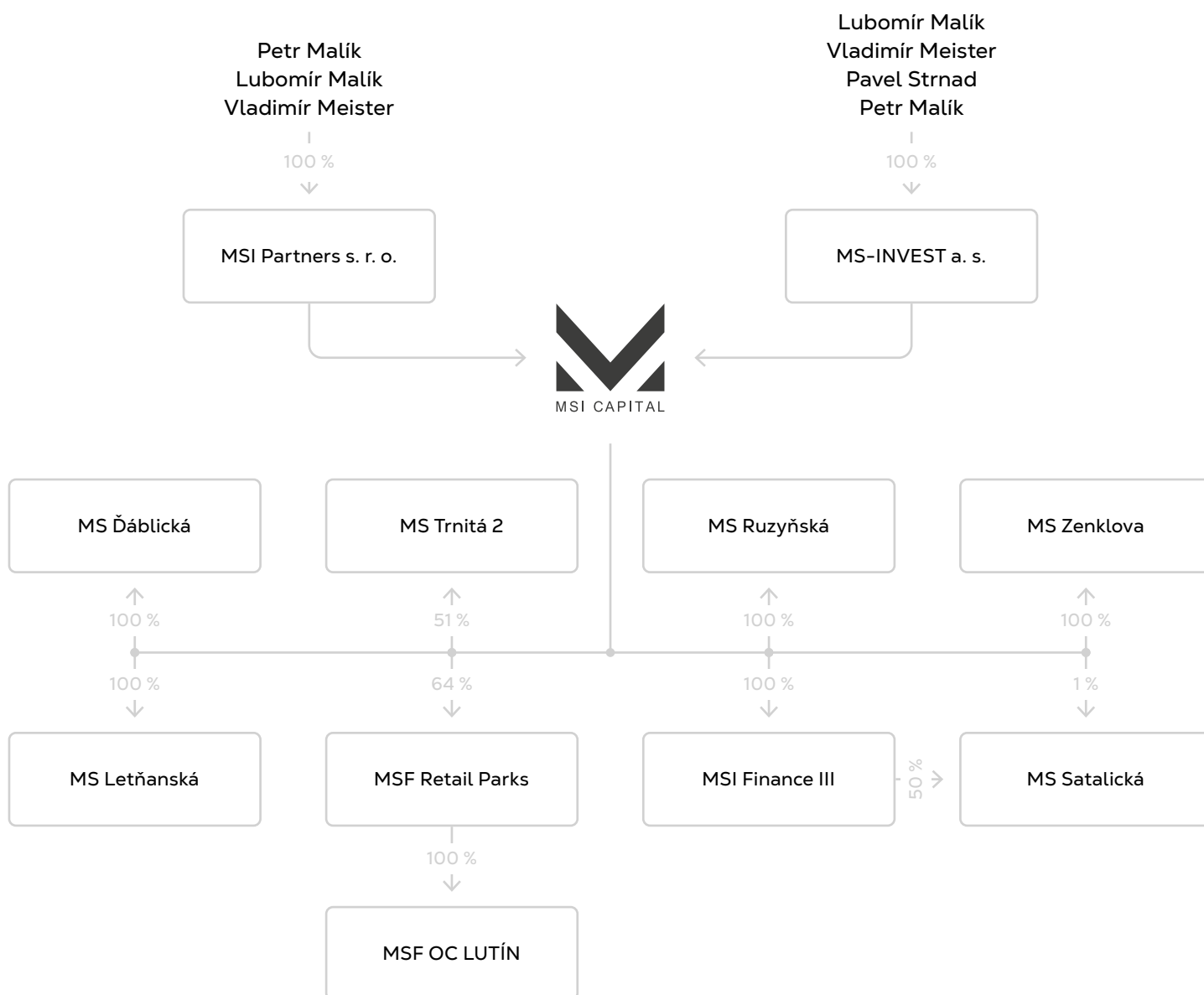


**Ing. Vladimír Meister**

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

*Jako jeden ze zakladatelů MS-INVEST a. s. odpovídá za prodej a akvizice společnosti. V řídicích funkcích se pohybuje již 36 let, z toho cca 30 let ve stavebnictví a developementu.*

## Majetková a organizační struktura



Doplňný organigram skupiny viz výše; kromě mateřského holdingu zahrnuje 7 projektových společností, jednu speciální finanční entitu (MSI Finance III, slouží k financování projektu Satalice) a jednu holdingovou společnost (MSF Retail Parks), kde se budou konsolidovat podíly MSI Capital v projektech komerčních nemovitostí (obchodní centra).

MS-INVEST a. s. je na základě smluvních vztahů generálním dodavatelem a manažerem činností každé projektové společnosti. Stavební činnost dále MS-INVEST realizuje prostřednictvím subdodávek.

Projektové společnosti, v jejichž vlastnictví se nacházejí pozemky pro realizaci projektů. Každá společnost realizuje právě jeden projekt

## Aktuální projekty



### Palác Trnitá 2

Účel: Rezidenční i krátkodobé bydlení, kanceláře, garáže  
 Lokalita: Brno, poblíž galerie Vaňkovka  
 Aktuální stav: Žádost o územní rozhodnutí  
 Předpokládané dokončení: konec roku 2026



### Rodinné domy v Letňanech

Účel: 30 rodinných domů s vlastní garáží  
 Lokalita: Praha-Letňany  
 Aktuální stav: Dokončeno  
 Předpokládaný výnos: 340 mil. Kč



### Ďáblice

Účel: 24 rodinných domů s vlastní garáží  
 Lokalita: Praha-Ďáblice  
 Aktuální stav: Probíhá předávání RD  
 Předpokládaný výnos: 350 mil. Kč



### Rodinné domy v Ruzyni

Účel: 20 rodinných domů s dispozicemi 5+kk až 8+kk  
 Lokalita: Praha, poblíž nádraží Praha-Ruzyně  
 Aktuální stav: Dokončeno



### Projekt Zenklova

Účel: výstavba 43 bytových jednotek  
 Lokalita: Praha Libeň  
 Aktuální stav: studie stavby pro stavbu objektu



## Bližší specifikace dluhopisu

V rámci dluhopisového programu může Emitent 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.

### 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).

Investice bude možná pouze do projektů, u nichž územní plán odpovídá předem určenému záměru.

Kalkulovaný developerský zisk bude činit nejméně 15 % (z nákladů projektu).

MSI Capital bude udržovat poměr mezi vlastním kapitálem a aktivy v minimální 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 hodnotu 20 %.

### Parametry dluhopisu

<b>Emitent:</b>	MSI Capital s.r.o.; IČO: 089 32 760
<b>Název emise:</b>	MSI Capital VI – 7,85/28
<b>Objem emise:</b>	30 000 000 CZK
<b>Nominální hodnota 1 dluhopisu:</b>	10 000 CZK
<b>Podoba dluhopisu:</b>	zaknihovaná
<b>Úschova:</b>	Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
<b>ISIN:</b>	CZ0003560765
<b>Datum emise:</b>	17. 4. 2024
<b>Splatnost:</b>	4 roky (17. 4. 2028)
<b>Frekvence výplaty kuponů:</b>	2× ročně (vždy k 17. 4. a 17. 10.)
<b>Výnos:</b>	7,85 % p. a.
<b>Dodatečné zajištění:</b>	ANO (více v sekci Agent pro zajištění)

Emisní podmínky naleznete [zde](#)

### 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**.

## Rizika spojená s Emitentem:

**Kreditní riziko** – Důsledkem nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se Emitent může stát neschopným plnit své splatné dluhy, včetně těch z dluhopisů.

**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 určené při ocenění, může tento pokles na straně Emitenta vést ke snížení zisku. Toto riziko je zvýšené v souvislosti s hrozbou ekonomické recese.

**Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí** – V důsledku nepříznivé situace na realitním trhu či 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 související s umístěním nemovitostí** – Pokud Emitent nebo společnost ve skupině správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může se pronájem či prodej zkomplikovat, což může vést ke snížení výnosů a následného zisku. Emitent a společnosti ve skupině toto riziko minimalizují volbou atraktivních lokalit, jako je Praha nebo Brno.

**Riziko ztráty klíčových osob** – Podnikání Emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností členů představenstva a zaměstnanců skupiny Emitenta. Odchod takových osob a nemožnost je adekvátně nahradit může mít nepříznivý vliv na hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu.

## Rizika spojená s dluhopisy:

**Dluhopisy jako závazky** – Dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, zajištěné Zajištěním (jak je definováno dále v Konečných podmínkách), které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (I) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (II) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak právní předpisy.

**Riziko úrokové** – Vlastník dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do dluhopisů.

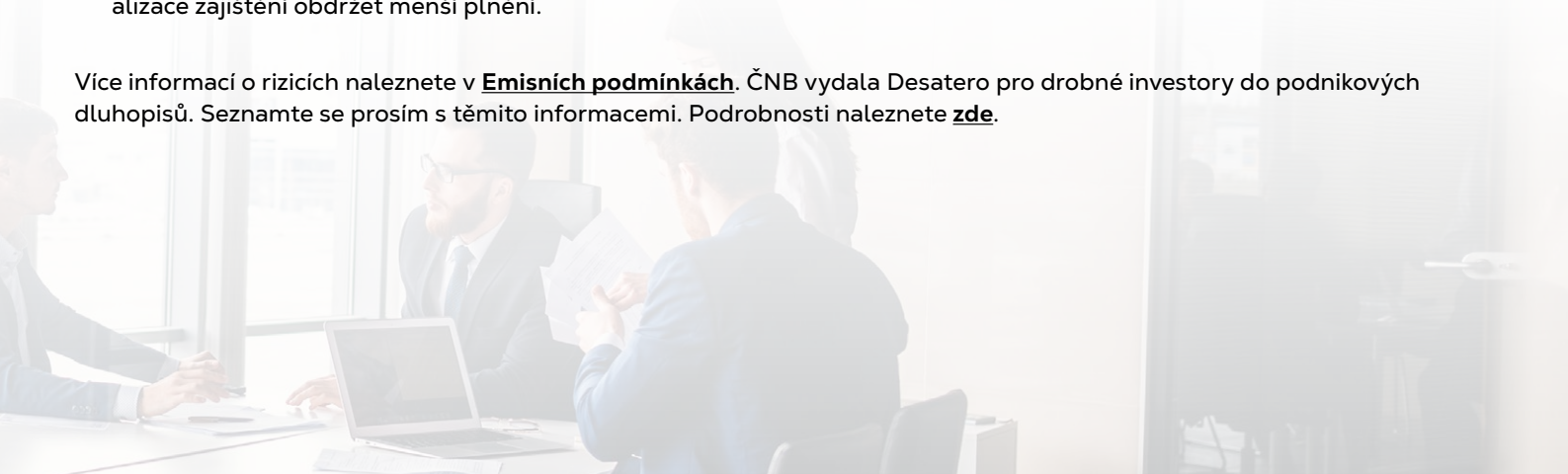
**Riziko inflace** – Dluhopisy neobsahují inflační doložku. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos dluhopisu, reálný výnos investora z investice do dluhopisu bude záporný.

**Riziko likvidity** – Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu. Investor nemusí být schopen dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu až do jejich splatnosti.

**Riziko zdanění** – Příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku toho může být investorovi při prodeji nebo splacení dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

**Práva vlastníků dluhopisů k zajištění bude vykonávat agent pro zajištění** – Zajištění bude poskytováno ve prospěch vlastníků dluhopisů prostřednictvím agenta pro zajištění s tím, že agent pro zajištění bude vlastním jménem vykonávat práva vlastníků dluhopisů k zajištění, a to na základě zákonného ustanovení obsaženého v zákoně č. 190/2004 Sb., 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 **Emisních podmínkách**. ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete **zde**.



# Investujte. CYRRUS

## 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](http://www.topdluhopisy.cz)**



**Důležitá upozornění:** Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a. s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veverí 111 (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 výslovně 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](http://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.