

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.**

**ZÁKLADNÍ PROSPEKT**

**PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM**

**v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených  
dluhopisů 1.000.000.000 Kč**

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Tento dokument představuje základní prospekt (tento dokument jednotlivě dále jen „**Základní prospekt**“ a společně s Konečnými podmínkami dále též jen „**Prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen v roce 2020 společností **SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.**, IČO 087 42 332, LEI: 315700JOVKQUXD04PB89, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 324405 (dále také jen „**Emitent**“ či „**SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.**“ a dluhopisový program dále jen „**Dluhopisový program**“ nebo „**Program**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“ nebo „**Dluhopisy**“), zajištěné ručením poskytnutým mateřskou společností Emitenta, obchodní společností **SMV INVEST a.s.**, IČO 081 31 341, LEI: 315700RV3SYS50XYQX21, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25443 (dále také jen „**Ručitel**“ či „**SMV INVEST**“ nebo „**Mateřská společnost**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých), nebo její ekvivalent v měně EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí 10 (deset) let.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 NARIŽENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi ve smyslu § 11 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“), jakož i další informace o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané Emisi (dále jen „**Doplňující informace**“), tak, aby dokument tvořil konečné podmínky nabídky ve smyslu Nařízení 2017/1129. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvoří Prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů až po jejím vydání, rozšíří Emitent emisní podmínky příslušné Emise uveřejněné nejpozději k datu emise o Doplnující informace poté, co rozhodne o takové formě umístění Dluhopisů. Konečné podmínky budou ve smyslu článku 8 odst. 5 Nařízení 2017/1129 uveřejněny v souladu s podmínkami stanovenými v článku 21 Nařízení 2017/1129 a podány Emitentem k uložení ČNB co nejdříve od okamžiku veřejné nabídky Dluhopisů a pokud možno před započatím veřejné nabídky Dluhopisů.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb vlastníků Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníků Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů z Dluhopisů (blíže viz podkap. Zdanění a devizová regulace).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 30. 3. 2026.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2026/040454/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00154/CNB/653 ze dne 1. 4. 2026, které nabylo právní moci dne 1. 4. 2026. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu – v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jež bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu.

Rozhodnutím o schválení Základního prospektu Dluhopisů ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129 pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil Emitenta, Ručitele a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta či Ručitele ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. Investor by měl vždy provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto cenných papírů.

ČNB při schvalování Základního prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením Základního prospektu negarantuje jejich budoucí ziskovost ani jejich schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Pro účely veřejné nabídky Dluhopisů je tento Základní prospekt platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Základní prospektu. Tento Základní prospekt tak pozbyde platnosti dne 1. 4. 2027. Povinnost doplnit tento Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže tento Základní prospekt pozbyl platnosti.

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

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny právními předpisy.*

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ**

*Tento dokument je Základním prospektem nabídkového programu ve smyslu článku 2 písm. s) Nařízení 2017/1129. Tento Základní prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu (viz kap. Společné emisní podmínky).*

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen „Zákon o cenných papírech USA“) a 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 Irsku (dále jen „Velká Británie“) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškerá právní jednání 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 (Financial Promotion Order) v platném znění a nařízením o Prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1. ledna 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).*

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

*Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto nabídkového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případně dodatku Základního prospektu a v příslušných Konečných podmínkách. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposledy uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi, nabídkovém, resp. Dluhopisovém programu, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.*

*Informace obsažené v podkapitole Zdanění a devizová regulace a kapitole a Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální*

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

*nabyvatelé Dlubopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradenství. Případným zahraničním nabyvatelům Dlubopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, země, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci Dlubopisů vydávaných v rámci Dlubopisového programu, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dlubopisů, a rovněž prodej Dlubopisů do zahraničí nebo nákup Dlubopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dlubopisy 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 interpretovat jako prohlášení, či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent není schopen ovlivnit. Potenciální investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.*

*Emitent bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy uveřejňovat auditované výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy a plnit ostatní informační povinnosti, a to vše v rozsahu, ve kterém mu tak ukládají právní předpisy či ke kterému se zavázal v tomto Základním prospektu.*

*Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky, resp. Konečné podmínky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu, budou k dispozici na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta a rovněž v elektronické podobě na webových stránkách [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“. Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dlubopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta a rovněž v elektronické podobě na webových stránkách [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“ k dispozici též stejnopis případné Smlouvy s administrátorem.*

*Informace na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v tomto Základním prospektu, s výjimkou informací začleněných do Základního prospektu formou odkazu, nejsou součástí tohoto Základního prospektu. Pokud není dále uvedeno jinak: všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, které těmto součtům předcházejí.*

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

*Dlubopisy mohou být vázány na index ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 ze dne 8. června 2016 o indexech, které jsou používány jako referenční hodnoty ve finančních nástrojích a finančních smlouvách nebo ke měření výkonnosti investičních fondů (dále jen „**Nařízení o indexech**“). V takovém případě budou Konečné podmínky ve svém úvodu obsahovat podstatné informace o tom, zda je index poskytován administrátorem uvedeným v registru administrátorů a referenčních hodnot vedeném Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (ESMA) podle článku 36 Nařízení o indexech.*

## OBSAH ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

<b>1</b>	<b>OBEČNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU .....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY .....</b>	<b>14</b>
2.1	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a spojené s podnikáním Emitenta .....	14
2.2	Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Ručitelskému prohlášení.....	32
2.3	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům .....	38
<b>3</b>	<b>PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ</b>	<b>45</b>
3.1	Podmínky nabídky.....	45
3.2	Přijetí k obchodování a způsob obchodování.....	46
3.3	Relativní pořadí přednosti cenných papírů rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti, popřípadě včetně informací o úrovni podřízenosti daných cenných papírů .....	46
<b>4</b>	<b>SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY.....</b>	<b>47</b>
4.1	Obecná charakteristika dluhopisů.....	48
4.2	Datum a způsob emise dluhopisů, emisní kurz .....	50
4.3	Status dluhopisů.....	51
4.4	Prohlášení a závazky Emitenta .....	51
4.5	Výnos.....	56
4.6	Splacení dluhopisů.....	59
4.7	Platební podmínky.....	60
4.8	Zdanění a devizová regulace .....	64
4.9	Předčasná splatnost Dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů.....	68
4.10	Promlčení.....	70
4.11	Administrátor a Agent pro výpočty .....	70
4.12	Schůze a změny emisních podmínek.....	71
4.13	Oznámení.....	76
4.14	Rozhodné právo a jazyk .....	76
4.15	Definice .....	76
<b>5</b>	<b>FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY.....</b>	<b>80</b>
<b>6</b>	<b>INFORMACE O EMITENTOVĚ.....</b>	<b>94</b>
6.1	Základní informace o Emitentovi.....	94
6.2	Odpovědné osoby .....	96

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

6.3	Účetní závěrky a oprávnění auditoři.....	97
6.4	Vybrané finanční údaje .....	97
6.5	Rizikové faktory .....	100
6.6	Doplňující údaje o Emitentovi .....	100
6.7	Přehled podnikání.....	107
6.8	Organizační struktura.....	121
6.9	Informace o trendech.....	125
6.10	Prognózy nebo odhady zisku.....	135
6.11	Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	135
6.12	Výbor pro audit a pravidla správy a řízení Emitenta .....	138
6.13	Hlavní akcionáři .....	139
6.14	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta.....	139
6.15	Doplňující údaje.....	140
6.16	Významné smlouvy .....	140
6.17	Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu. ....	140
6.18	Zveřejněné dokumenty .....	141
<b>7</b>	<b>INFORMACE O RUČITELI.....</b>	<b>142</b>
7.1	Základní informace o Ručiteli.....	142
7.2	Účetní závěrky a oprávnění auditoři.....	144
7.3	Vybrané finanční údaje .....	144
7.4	Rizikové faktory .....	147
7.5	Doplňující údaje o Ručiteli.....	147
7.6	Přehled podnikání.....	149
7.7	Organizační struktura.....	151
7.8	Informace o trendech.....	153
7.9	Prognózy nebo odhady zisku.....	153
7.10	Správní, řídicí a dozorčí orgány .....	153
7.11	Výbor pro audit a pravidla správy a řízení Emitenta .....	157
7.12	Hlavní akcionáři .....	158
7.13	Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Ručitele.....	158
7.14	Doplňující údaje.....	159
7.15	Významné smlouvy .....	159
7.16	Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu .....	159

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

7.17	ČSÚ a odkazy na jeho webové stránky; Zveřejněné dokumenty.....	160
<b>8</b>	<b>RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ .....</b>	<b>161</b>
<b>9</b>	<b>RUČENÍ .....</b>	<b>164</b>
9.1	Povaha ručení.....	164
9.2	Rozsah ručení.....	164
<b>10</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ.....</b>	<b>165</b>
<b>11</b>	<b>UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU .....</b>	<b>167</b>
<b>12</b>	<b>PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ .....</b>	<b>168</b>
<b>13</b>	<b>INFORMACE ZAHRNUTÉ DO ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU .....</b>	<b>169</b>

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

## 1 OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Následující obecný popis nabídkového programu nemá za cíl být úplný a musí být posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a případnými dodatky k Základnímu prospektu, a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů, vydané v rámci Dluhopisového programu schváleného jediným společníkem Emitenta v působnosti valné hromady Emitenta a statutárním orgánem Emitenta dne 15.12.2020, dále rovněž ve spojení s příslušnými Konečnými podmínkami k ní se vztahujícími, resp. příslušným Doplňkem dluhopisového programu k ní se vztahujícímu.

V této kapitole „*OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU*“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přisouzen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

**Emitent:** **SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.**

Emitent je obchodní společností založenou podle práva České republiky s hlavní činností v podobě financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho Dceřiných společností a Koncernových společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání (vše společně dále jen „**Klíčová činnost Emitenta**“).

**Popis nabídkového programu:** Dluhopisový program

### Částka a doba trvání

**nabídkového programu:** Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nepřekročí k žádnému okamžiku částku 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých), nebo její ekvivalent v měně EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Programu, činí 10 (deset) let.

**Použití Výnosů:** Dluhopisy budou vydávány za Účelem využití prostředků z Dluhopisů.

**Rizikové faktory:** Investice do Dluhopisů vydaných v rámci Programu představuje určitá rizika. Hlavní rizikové faktory, jež mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

jeho závazky v rámci Dluhopisového programu a jednotlivých Emisí dluhopisů vydaných v jeho rámci, jsou uvedeny v kapitole 2 tohoto Základního prospektu, označené jako „Rizikové faktory“.

### **Konečné podmínky:**

Emise dluhopisů budou v rámci Programu vydávány na základě Doplnku dluhopisového programu a budou-li Dluhopisy umíst'ovány formou veřejné nabídky, příslušných Konečných podmínek k nim se vztahujících. Na každou takovou Emisi dluhopisů se pak budou aplikovat podmínky Doplnku dluhopisového programu a budou-li Dluhopisy umíst'ovány formou veřejné nabídky, k příslušné Emisi dluhopisů se vztahujících Konečných podmínek.

### **Upisování Dluhopisů:**

Investoři budou moci Dluhopisy upsat, potažmo koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem a příslušnými investory. Investoři budou oslovováni Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem nebo případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou zpravidla pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů či budou investoři vyzváni ke koupi Dluhopisů. Obchod s investorem bude vypořádán dle smluvních ujednání mezi investorem a Emitentem nebo Manažerem nebo Administrátorem.

### **Přijetí k obchodování a způsob obchodování:**

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.

### **Vydání v tranších:**

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

### **Druh a třída cenných papírů:**

Běžný dluhopis, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva, ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech, vydávaný obchodní korporací.

### **Forma Dluhopisů:**

Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- Podoba Dluhopisů:** Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry, u nichž centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář, nebo listinné cenné papíry, kde evidenci listinných dluhopisů povede Emitent.
- Měna Dluhopisů:** Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v měně euro.
- Status Dluhopisů:** Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.
- Zajištění Dluhopisů:** Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou zajištěny Ručitelem v souladu s čl. 4.3.2.1 Emisních podmínek, a to v návaznosti na rozhodnutí Emitenta ze dne 27. 3. 2025 o tom, že dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou zajištěné ručením poskytnutým Mateřskou společností. Dluhopisy vydané v rámci Dluhopisového programu, jejichž datum emise předchází tomuto datu 27. 3. 2025, zajištěny nejsou a nebudou.
- Převoditelnost Dluhopisů:** Převoditelnost Dluhopisů nebude omezena.

**Některá práva spojená s Dluhopisy**

- a jejich omezení:** Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů budou upravovat emisní podmínky Dluhopisů.
- S Dluhopisy bude spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů.
- S Dluhopisy bude dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.
- S Dluhopisy bude též spojeno právo účastnit se a hlasovat na Schůzi v případech, kdy je taková Schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.
- Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, 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 dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**Předkupní či výměnná práva:** S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

**Jmenovitá hodnota**

**Dluhopisů:** Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

**Splacení jmenovité hodnoty**

**Dluhopisů:** Jednorázově.

**Splatnost Dluhopisů:** Žádné z Dluhopisů nebudou vydány se splatností kratší 1 (jednoho) roku. Splatnost Dluhopisů bude v souladu s veškerými příslušnými právními a/nebo regulatorními požadavky a/nebo požadavky ČNB, budou-li takové.

**Předčasné splacení**

**Dluhopisů:** Bude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.13 Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před Dnem předčasné splatnosti (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu). V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní). V případě emise dluhopisů na bázi diskontu bude v případě předčasného splacení dluhopisů Vlastníkům dluhopisů vyplacena diskontovaná hodnota Dluhopisu vypočtená ke Dni předčasné splatnosti. Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 Emisních podmínek.

**Odkoupení Dluhopisů:** Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy (jsou-li takové). Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- Výnos:** V rámci Dluhopisového programu mohou být vydávány Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem, Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu a Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem. Doplněk Dluhopisového programu stanoví, jak bude výnos Dluhopisů určen. V případě úročených Dluhopisů Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.
- Hodnocení:** Emitent ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating. Dluhopisy budou vydávány s ratingem či bez ratingu. Emitent upozorňuje, že ani případný rating udělený Emitentovi nebo Dluhopisům nemusí odrážet potenciální dopad všech rizik souvisejících s Emitentem na Dluhopisy. Udělení ratingu není v žádném ohledu doporučením ke koupi, prodeji nebo vlastnění Dluhopisů a může být příslušnou ratingovou agenturou kdykoliv pozastaveno, sníženo či odvoláno. Ratingové hodnocení je založeno na posouzení finanční situace Emitenta a je názorem ratingové agentury. Ratingové hodnocení se může změnit, může být revidováno či úplně zrušeno, změna v ratingovém hodnocení se může negativně/pozitivně projevit v hodnotě Dluhopisů.
- Zákonnost koupě Dluhopisů:** Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.
- Rozhodné právo:** Právo České republiky.  
Dluhopisy jsou vytvořeny podle práva České republiky.

## 2 RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Dluhopisů je spojena s řadou rizik, 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 vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů, rizikové faktory týkající se schopnosti Ručitele plnit jeho povinnosti vyplývající z Ručitelského prohlášení a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Dluhopisy, které jsou Emitentovi známé ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Dluhopisů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi známé, či které Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepovažuje za podstatné.

**Rizikové faktory jsou zařazeny do omezeného počtu kategorií v závislosti na své povaze a jsou seřazeny v každé kategorii od nejméně významných po nejvýznamnějších, a to dle hodnocení Emitenta s přihlédnutím k možnému negativnímu dopadu na Emitenta a/nebo Ručitele a pravděpodobnost výskytu předmětných rizik. Jako první jsou tak v každé kategorii uvedeny rizikové faktory, které jsou považovány za nejvýznamnější podle posouzení Emitenta na základě pravděpodobnosti jejich naplnění a očekávaného rozsahu jejich negativních důsledků.**

Investice do Dluhopisů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích. Každý investor zvažující investici do Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním 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 tomto Základním 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 Dluhopisů.

V této kapitole „RIZIKOVÉ FAKTORY“ mají v ní použité pojmy a výrazy definované ten význam, který je jim přisouzen (kdekoliv) v tomto Základním prospektu.

### 2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a spojené s podnikáním Emitenta

Z pohledu Emitenta existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na podnikání Emitenta, jeho hospodářské výsledky a jeho schopnost vyplácet výnosy a plnit dluhy z Dluhopisů:

#### 2.1.1 Rizika související s příslušností Emitenta ke Skupině

##### 2.1.1.1 Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině

Emitent je společností, která byla založena k realizaci Klíčové činnosti Emitenta, tj. financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch Mateřské společnosti a Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání. Stěžejní aktivitou Emitenta tak je držení podílů v jiných obchodních společnostech, a je tak do jisté míry závislý na jejich platební schopnosti, a tudíž i nepřímo

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

ovlivněn riziky, která na tyto obchodní společnosti dopadají. V tomto ohledu Emitent doposud investoval do nabytí 100% podílů obchodních společností KNV INVEST TRADE s.r.o., V CHALOUPKÁCH s.r.o., SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o., PROPERTY PORT V 37, s.r.o. a NEMO PROJEKT s.r.o. od své Mateřské společnosti SMV INVEST a.s. a dále do koupi 100% podílu obchodní společnosti SELVIARO s.r.o. za následujících podmínek:

- (i) KNV INVEST TRADE s.r.o. na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 20.12.2022 za kupní cenu 15.100.800 Kč, přičemž kupní cena je stanovena na základě znaleckého posudku navýšeného dohodou stran o 10 %;
- (ii) V CHALOUPKÁCH s.r.o. na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 20.12.2022 za kupní cenu 12.051.600 Kč, přičemž kupní cena je stanovena na základě znaleckého posudku navýšeného dohodou stran o 10 %;
- (iii) SELVIARO s.r.o. na základě smlouvy o převodu obchodního podílu ze dne 27. 1. 2023 za kupní cenu 30.668.570,49 - Kč, přičemž kupní cena je stanovena dohodou stran;
- (iv) SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. na základě smlouvy o převodu ze dne 22.9.2023 za kupní cenu 128.735.000,- Kč, přičemž kupní cen byla stanovena znaleckým posudkem a na základě dohody stran stanovena ve výši 83,2% ceny dle znaleckého posudku;
- (v) PROPERTY PORT V 37, s.r.o. na základě smlouvy o převodu ze dne 27.2.2025 za kupní cenu 25.980.000,- Kč, přičemž kupní cen byla stanovena znaleckým posudkem a na základě dohody stran stanovena ve výši 100% ceny dle znaleckého posudku;
- (vi) NEMO PROJEKT s.r.o. na základě smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál ze dne 18. 11. 2025.

Emitent je součástí Skupiny a je nepřímou vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny, jelikož schopnost Emitenta dostát svým dluhům, včetně dluhů z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů, je v případech, kdy Emitent poskytne formou poskytnutí zápůjčky a/nebo úvěru společnostem ze Skupiny, resp. Dceřiným či Koncernovým společností, finanční prostředky, byť třebaš nefinancovaných Dluhopisy z Dluhopisového programu, ovlivněna i schopností příslušných společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi. Souhrn všech Emitentem poskytnutých zápůjček a úvěrů je uveden v čl. 6.6.1 tohoto Základního prospektu. V tomto ohledu Emitent dále uvádí, že veškeré společnosti Spadající do Skupiny kromě Mateřské Společnosti v současné době vykazují buď téměř nulový zisk nebo jsou ztrátové (blíže viz ustanovení 6.7.3. a následující tohoto základního prospektu shrnující základní informace o jednotlivých společnostech ve Skupině). Tyto společnosti ve Skupině tak nemohou pozitivně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů. Tato skutečnost se může i negativně promítnout do dalšího trvání jednotlivých společností ve Skupině a v budoucnu může vést k prodeji aktiv takových společností či v konečném důsledku až k ukončení jejich podnikatelských aktivit, což bude mít negativní dopad na Emitenta z důvodu jeho závislosti na Skupině popsané v tomto ustanovení.

Cílem Emitenta je přitom především nabývat Nemovitostní společnosti, po jejichž akvizici Emitent hodlá následně poskytovat těmto Nemovitostním společnostem kapitál potřebný pro realizaci jejich developer-ských nemovitostních záměrů právě formou poskytnutých úvěrů či zápůjček ze strany Emitenta.

Dále je cílem Emitenta financovat Mateřskou společnost formou zápůjček či úvěrů, přičemž je na vůli Mateřské společnosti, zda ona bude následně formou zápůjček či úvěrů financovat své další dceřiné společnosti. Souhrn všech Emitentem poskytnutých zápůjček a úvěrů je uveden v čl. 6.6.1. tohoto Základního prospektu (pod informacemi o vydaných dluhopisech). V tomto ohledu je tak Emitent nepřímou závislý též na

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

úspěšnosti svých sesterských společností, neboť ty přímo ovlivňují schopnost Mateřské společnosti dostát svým závazkům vůči Emitentovi. Na jednotlivé obchodní společnosti ve Skupině Emitenta mají dopad obdobná tržní rizika jako na Emitenta, neboť celá Skupina působí na totožném relevantním (nemovitostním) trhu jako Emitent.

Developerská činnost Emitenta může spočívat v komplexní developerské realizaci projektů či v částečné developerské realizaci, která bude končit fází získaného platného územního rozhodnutí či stavebního povolení developerského projektu. V takovém případě by se Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti věnovaly pouze činnosti nákupu pozemků a budov, vytvoření projektové dokumentace a činnosti vedoucí k získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení. Po získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení, by Emitent takovou Nemovitostní společnost v takovém případě odprodal jiné společnosti, která by developerský záměr dokončila. V případě komplexní realizace developerských projektů by Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti vyvíjely i činnost spočívající v samotné výstavbě developerských projektů, a v následném prodeji nově vystavěných jednotek či budov koncovým zákazníkům. Částečná či úplná realizace developerského projektu se od sebe liší především tím, jak významné finanční prostředky musí developerská společnost na projekt vynaložit, protože samotné přímé stavební náklady dosahují obvykle 50-75 % celkových realizačních nákladů developerského projektu. Kromě toho proces výstavby a následného prodeje prodlužuje dobu návratnosti investice do developerského projektu řádově o minimálně 2-3 roky. Může to však být i déle, pokud je stavba a prodej projektu rozdělen do etap.

#### 2.1.1.2 Rizika dopadající na Skupinu a jejich (ne)přímý vliv na Emitenta

Velká část rizik uvedených v tomto základním prospektu též v obdobné míře dopadá na všechny obchodní společnosti ve Skupině Emitenta, neboť celá Skupina působí na totožném relevantním (nemovitostním) trhu jako Emitent, kdy činnost jednotlivých společností je blíže popsána v části 6.7.3 tohoto základního prospektu. Jelikož Emitent může financovat své Dceřiné a též svou Mateřskou společnost, která dále může na základě vlastního uvážení dané prostředky přerozdělit mezi celou Skupinu, může ovlivnit Emitenta i nepřímý dopad zde uvedených rizik na ostatní obchodní společnosti ve Skupině, neboť dané riziko může v konečném důsledku ovlivnit schopnost Dceřiných a Mateřské společnosti dostát závazkům vůči Emitentovi. Mateřská společnost nebude vykonávat jinou činnost kromě financování svých dceřiných společností. Na subjekty, které může Emitent financovat přímo či nepřímým prostřednictvím své Mateřské společnosti, mají obdobný vliv jako na Emitenta zejména tato rizika:

- Riziko vývoje ceny nemovitostí popsané v článku 2.1.2.1.1 tohoto základního prospektu;
- Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost popsané v článku 2.1.2.1.2 tohoto základního prospektu;
- Riziko nedostatečného množství akvizičních příležitostí popsané v článku 2.1.2.1.3 tohoto základního prospektu;
- Riziko růstu ceny stavebních prací popsané v článku 2.1.2.1.4 tohoto základního prospektu;
- Riziko včas nerealizovaného prodeje nemovitostí popsané v článku 2.1.2.1.5 tohoto základního prospektu;
- Riziko nezískání potřebných povolení a oprávnění popsané v článku 2.1.2.1.6 tohoto základního prospektu;
- Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené omezením vlastnického práva popsané v článku

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

2.1.2.1.7 tohoto základního prospektu;

- Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené právní vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti popsané v článku 2.1.2.1.8 tohoto základního prospektu;
- Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené technickou vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti popsané v článku 2.1.2.1.9 tohoto základního prospektu;
- Riziko změny bankovní úvěrové politiky popsané v článku 2.1.2.2 tohoto základního prospektu;
- Riziko nesprávných analýz popsané v článku 2.1.2.3 tohoto základního prospektu;
- Riziko neexistence konsolidované účetní uzávěrky k datu vyhotovení Základního prospektu popsané v článku 2.1.3.2 tohoto základního prospektu;
- Riziko likvidity popsané v článku 2.1.3.3 tohoto základního prospektu;
- Riziko zadluženosti popsané v článku 2.1.3.4 tohoto základního prospektu;
- Riziko společnosti s omezeným množstvím historických výsledků popsané v článku 2.1.4.1 tohoto základního prospektu;
- Rizika spojená se současnou geopolitickou situací, především pak válečným konfliktem na Ukrajině, popsané v článku 2.1.4.3 tohoto základního prospektu;
- Riziko ztráty klíčových osob popsané v článku 2.1.4.4 tohoto základního prospektu;
- Riziko konkurence popsané v článku 2.1.4.5 tohoto základního prospektu;
- Potenciální střet zájmů osob ovládajících Emitenta popsané v článku 2.1.4.6 tohoto základního prospektu.

### 2.1.2 **Rizika související s obchodní a provozní činností Emitenta a Skupiny (s nepřímým dopadem na Ručitele)**

#### 2.1.2.1 Rizika spojená s nemovitostmi

##### 2.1.2.1.1 Riziko vývoje ceny nemovitostí

Jedná se o tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v majetku Emitenta a Skupiny.

Emitenta a Skupinu nejvíce ovlivňuje vývoj ceny rezidenčních novostaveb v České republice, kde celá Skupina vč. Emitenta působí, resp. hodlá působit. Zvláště se pak celá Skupina vč. Emitenta soustředí na rezidenční novostavby v Praze a okolí Prahy, kde realizuje, resp. hodlá realizovat celá Skupina vč. Emitenta největší množství i finanční objem svých developerských projektů. Emitent je též ovlivněn vývojem ceny nemovitostí, které jsou ve vlastnictví Skupiny, a to zejména tím, že Emitent může poskytovat financování dceřiným společnostem a Mateřské společnosti formou zápůjček a úvěrů.

Jakkoliv v současné době vzhledem k velmi nízkému objemu výstavby v posledních 5 (pěti) letech neexistuje přehnaně vysoké riziko prudkého poklesu cen rezidenčních nemovitostí v České republice, protože cena každého aktiva je dána střetem nabídky a poptávky, přesto by se snížení jejich ceny v důsledku změn v nabídce a poptávce negativně projevilo v poklesu tržní hodnoty aktiv Emitenta a Skupiny a zvýšení jeho zadlužení vůči hodnotě jeho aktiv. Zároveň by to vedlo k poklesu prodejní ceny, kterou by Emitent nebo subjekty ze skupiny obdrželi za prodej takového majetku.

Emitent a subjekty ze Skupiny v době, kdy rozhodují o realizaci svých developerských projektů, tak činí na základě cenového průzkumu, který je prováděn v době před zahájením výstavby. V období, kdy dojde k

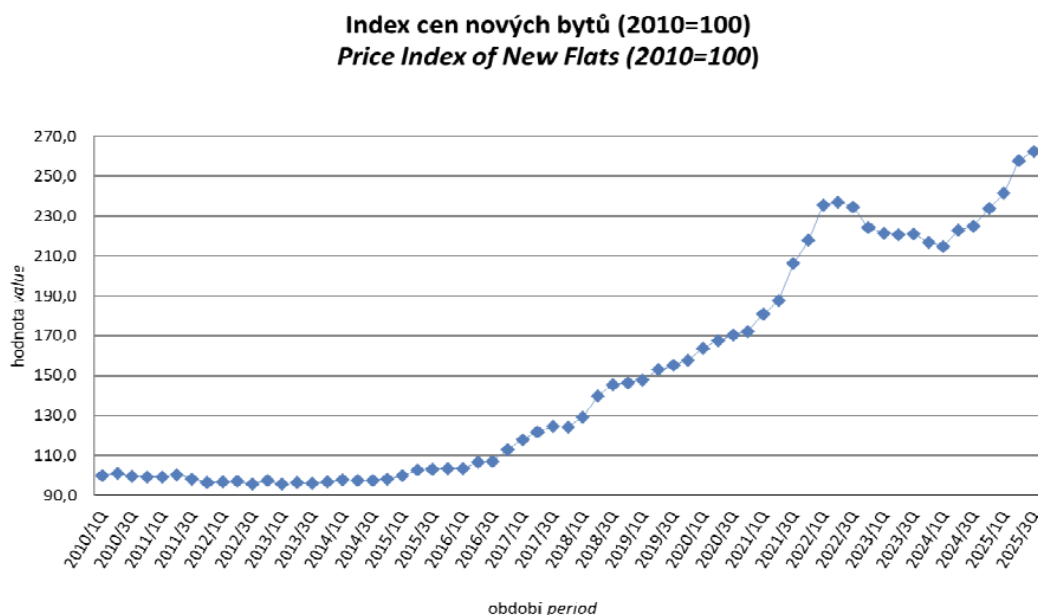
## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

zahájení stavby nemovitostního developerského projektu, započne období vynakládání největších finančních nákladů na realizaci developerského projektu. Zároveň ve stejné době dochází k zahájení nabízení nemovitostí, které Emitent nebo subjekty ze Skupiny staví, potenciálním zákazníkům. Než dojde k dokončení developerských projektů a jejich kolaudaci, tak se může dramaticky změnit poptávka po nemovitostech, které Emitent nebo subjekty ze Skupiny staví. A to může výrazně ovlivnit tržby Emitenta nebo subjektů ze Skupiny a ziskovost jejich podnikatelských aktivit, a tedy i schopnost Emitenta nebo subjektů ze Skupiny řádně plnit finanční závazky, včetně těch z závazků Emitenta z Dluhopisového programu.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Vývoj cen nemovitostí rovněž ovlivňuje hodnotu finančních ukazatelů uvedených v kapitole 4 (Společné emisní podmínky) tohoto Základního prospektu, bodu „Závazky Emitenta“, podbodou „Maximální limit zadlužení Emitenta“, kdy snížení cen nemovitostí zvyšuje relativní zadlužení Emitenta a může potenciálně způsobit neplnění tam obsaženého nefinančního závazku Emitenta vůči Vlastníkům Dluhopisů.

Vývoj ceny nových rezidenčních nemovitostí (bytů) v Praze uvádí Emitent na grafu níže.



Zdroj: ČSÚ, <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-realizovanych-cen-bytu-3-ctvrtleti-2025>, Graf indexu cen nových bytů v Praze (2010 = 100), 15.12.2025

#### 2.1.2.1.2 Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívá v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji (např. bytových jednotek v rezidenčních projektech), nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (např. nebytových prostor u nerezidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců. V této souvislosti Emitent uvádí, že Skupina má k datu vyhotovení Základního prospektu k dispozici 19 samostatně vymezených stavebních parcel a 9 parcel v rámci projektu Vilapark

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Úvaly – Zálesí. Skupina Emitenta dále vlastní 3 parcely jakožto součást projektu Byty u lesa Hloubětín, 10 parcel v rámci projektu Dvojdomy Řeporyje, 5 parcel v rámci projektu Statek Přední Kopanina, 18 parcel a 1 garáž jakožto součást projektu Panská zahrada Kladno, přičemž 10 aktuálně pronajímá, 1 parcelu v rámci projektu Žalovský statek Roztoky, 1 parcelu v rámci projektu Vrapice, 6 parcel v rámci projektu Rezidence Dolany a 7 parcel v rámci projektu Dubí. Tyto nemovitosti byly nabyty obchodními společnostmi ze Skupiny za účelem následného developmentu.

Riziko tak spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného kupujícího nemovitostí, které Emitent nebo subjekty ze Skupiny staví. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Emitenta nebo subjektů ze Skupiny.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent nebo subjekty ze Skupiny se budou snažit toto riziko minimalizovat tím, že nemovitosti, které staví, koncovým zákazníkům bude nabízet již v době zahájení stavby. Tedy řádově 1 (jeden) rok až 2 (dva) roky před kolaudací nemovitosti a řádově 2 (dva) až 3 (tři) roky před splatností finančních závazků projektového financování developerského projektu.

### 2.1.2.1.3 Riziko nedostatečného množství akvizičních příležitostí

Podnikatelská aktivita Emitenta nebo subjektů ze Skupiny spočívá rovněž ve výstavbě rezidenčních nemovitostí. Vzhledem k tomu, že objem výstavby nových rezidenčních nemovitostí značně kolísá, může nastat situace, kdy Emitent nebo subjekty ze Skupiny nebudou mít dostatek akvizičních příležitostí pro nákup vhodných pozemků pro výstavbu dalších developerských projektů.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu neb jmenovité hodnoty Dluhopisů.

### 2.1.2.1.4 Riziko růstu ceny stavebních prací

Podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny do značné míry ovlivňuje cena stavebních prací při výstavbě rezidenčních nemovitostí. Ty standardně tvoří 50 až 70 % veškerých nákladů na realizaci developerských projektů, a jsou proto klíčovým nákladovým faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek Emitenta nebo subjektů ze Skupiny.

Prudký růst cen stavebních prací, který by nebylo možné přenést na koncového zákazníka Emitenta nebo subjektů ze Skupiny, by mohl potenciálně způsobit Emitentovi nebo subjektům ze Skupiny výrazně zhoršenou finanční situaci a v konečném důsledku ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.

Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Stavební práce za poslední rok vzrostly o jednotky procent, což dokládá graf níže, přičemž daná skutečnost

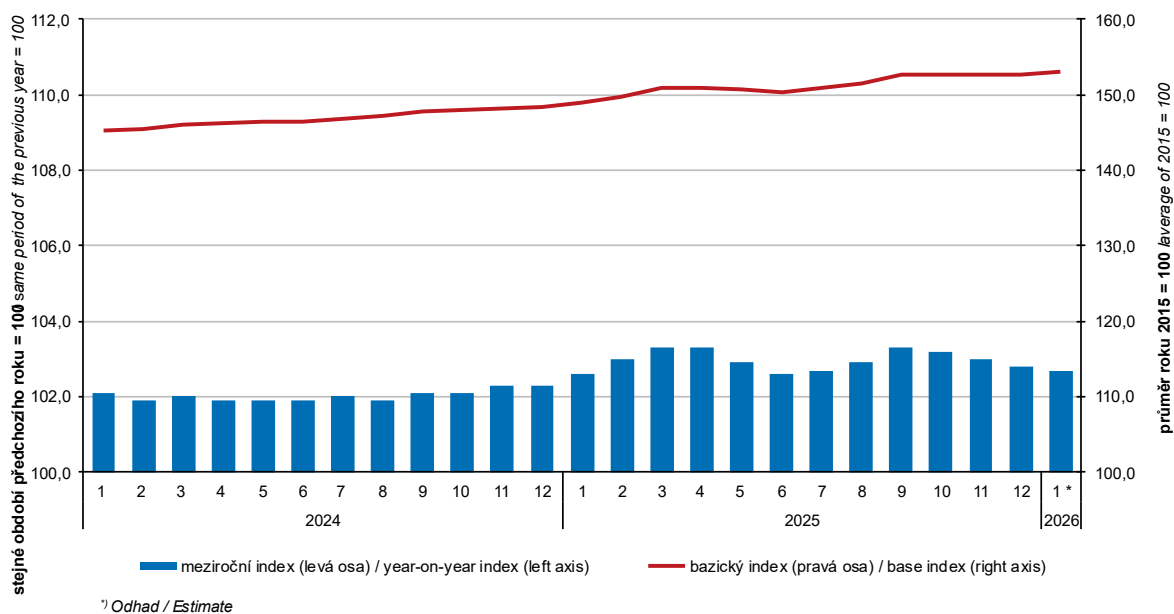
## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

může ovlivnit zejména tyto projekty Emitenta/Skupiny: (i) projekt Panská Zahrada Kladno, realizace v 2. čtvrtletí 2026, (ii) projekt Dvojdomy Řeporyje, realizace v 1. čtvrtletí 2026, (iii) projekt Vilapark Úvaly, realizace (1. etapa: pozemky sít'ování – 2 čtvrtletí 2026, 2. etapa: dvojdomy – výstavba – 2. čtvrtletí 2026), (iv) projekt Vrapice, realizace v 3. čtvrtletí 2027, neboť dané jsou v současné chvíli ve fázi realizace stavebních prací.

Vývoj ceny stavebních prací za uvádí Emitent na grafu níže.



**Graf 2 Index cen stavebních prací**



Zdroj: ČSÚ, <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-cen-vyrobcu-leden-2026>, Graf. 2

#### 2.1.2.1.5 Riziko včas nerealizovaného prodeje nemovitostí

Jedná se o riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí, nebo nedodá plnění ve stanovené lhůtě.

Návrat finančních prostředků Vlastníkům Dluhopisů je totiž do značné míry závislý na schopnosti Emitenta nebo subjektů ze Skupiny včas prodat nemovitosti, které Emitent staví. Pokud by došlo ke zpoždění prodeje tohoto majetku, může se Emitent dostat do situace, kdy tím bude ohrožena jeho schopnost včas zaplatit dluhopisové závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu.

Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent uvádí, že si není vědom, že by v minulosti nastala situace, kdy by došlo k včas nerealizovanému

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

prodeji jakékoliv jím či Skupinou realizované nemovitosti. Obdobně si též není vědom, že by k včas nerealizovanému prodeji momentálně mělo dojít. Skupina v minulosti úspěšně realizovala prodej dvou svých projektů, a to projekt Rezidence Dolnoměcholupská a projekt Panorama Úvaly. V současné době skupina realizuje prodej 2 projektů, a to projektů Byty u lesa Hloubětín a Statek Přední Kopanina, kdy v obou případech jedná skupina se zájemci o koupi projektů.

### 2.1.2.1.6 Riziko nezískání potřebných povolení a oprávnění

Podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny je závislé na získání zejména stavebního povolení pro realizaci developerských projektů, které realizují, resp. hodlají realizovat. Nezískání povolení k zahájení stavby těchto projektů v plánovaném termínu může způsobit pozdější realizaci projektu. Taková situace může Emitentovi nebo subjektům ze Skupiny způsobit značnou škodu v podobě zvýšení finančních nákladů a problémy s cashflow projektu.

Jedná se tedy o riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s realizací projektů, zejména opožděné vydání rozhodnutí nezbytných k výstavbě nemovitostí (například územní rozhodnutí, stavební povolení, veřejnoprávní smlouvy, kolaudační souhlasy apod.) oproti termínu předpokládanému obchodním plánem příslušného projektu, případně stav, kdy realizace projektu je zcela znemožněna pro nevydání některého z potřebných veřejnoprávních dokumentů.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent ovládá šest Dceřiných obchodních společností. KNV INVEST TRADE s.r.o., V CHALOUPKÁCH s.r.o., SELVIARO, s.r.o., NEMO PROJEKT s.r.o. a PROPERTY PORT V 37, s.r.o. realizují každá minimálně jeden samostatný developerský projekt s názvem: Byty u lesa Hloubětín, Dobříkov na Šumavě, Dvojdomy Řeporyje, Statek Přední Kopanina, Panská zahrada Kladno, Vrapice. U projektu Dvojdomy Řeporyje a Statek Přední Kopanina byla zahájena výstavba, u projektu Byty u lesa Hloubětín byla získána potřebná povolení. Ostatní projekty zatím nezískaly žádná potřebná povolení. Emitent dále nepřímou ovládá obchodní společnost VILAPARK ÚVALY s.r.o., která je dceřinou obchodní společností SMV NEMOVITOSTNÍ s.r.o. a která realizuje samostatný developerský projekt Vilapark Úvaly Zálesí, u něž bylo získáno územní rozhodnutí a stavební povolení.

V rámci Skupiny Emitenta se toto riziko ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu týká zejména projektů:

- Žalovský statek Roztoky – podání žádosti o stavební povolení se očekává ve druhém čtvrtletí 2026. V případě tohoto projektu došlo ke zpoždění vlivem většího množství připomínek k projektové dokumentaci ze strany příslušného stavebního úřadu, přičemž tyto připomínky jsou nadále vypořádávány. Toto zpoždění se netýká žádných dalších projektů v rámci Skupiny;
- Vilapark Úvaly Zálesí – žádost o vydání stavebního povolení byla podána, stavební povolení se očekává v první polovině 2026;
- Panská zahrada Kladno – žádost o vydání stavebního povolení byla podána, stavební povolení se očekává v první polovině 2026;

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

### 2.1.2.1.7 Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené omezením vlastnického práva

Emitent nebo subjekty ze Skupiny mohou nakoupit nemovitosti, na kterých váznou omezení vlastnických práv, jako jsou práva zástavních věřitelů nebo právo využívat nemovitost jinými subjekty. Tato omezení vlastnických práv mohou mít významný negativní vliv na tržní hodnotu takových nemovitostí nabývaných Emitentem nebo subjekty ze Skupiny. V případě, že nastane tato situace, tak se projevuje ve znaleckém ocenění vlastněných nemovitostí. Snížení hodnoty majetku se projevuje poklesem hodnoty aktiv Emitenta nebo subjektů ze Skupiny i poklesem hodnoty vlastního kapitálu.

Výše zmíněné riziko vyplývá zejména ze skutečnosti, že Emitent či člen Skupiny si jako kupující může sjednat s prodávajícím, že plnění (platba) bude probíhat po částech (splátkách), přičemž prodávající bude v postavení zástavního věřitele až do zaplacení kupní ceny v plné výši. Na nemovitosti tak dočasně vázne zástavní právo ve prospěch prodávajícího, vlastníkem nemovitosti je však Emitent či člen Skupiny. Historicky byl tento postup v rámci Skupiny využit při nákupu části pozemků pro účely realizace projektů (k jednotlivým projektům Skupiny blíže viz kapitola 6.7.3 a následující tohoto základního prospektu):

- Panská zahrada Kladno, jež je realizován obchodní společností NEMO PROJEKT s.r.o.;
- Vilapark Úvaly – Zálesí, jež je realizován obchodní společností VILAPARK ÚVALY s.r.o.;
- Byty u lesa Hloubětín, jež je realizován obchodní společností KNV INVEST TRADE s.r.o.;
- Statek Přední Kopanina, jež je realizován obchodní společností SELVIARO s.r.o.

Ve všech těchto případech již došlo k zaplacení kupní ceny v plné výši a v současné chvíli tak tento způsob akvizice není aktuální. V tomto ohledu však Emitent dodává, že do budoucna je využití tohoto postupu v rámci celé Skupiny i nadále pravděpodobné, resp. nelze vyloučit.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

### 2.1.2.1.8 Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené právní vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti

Emitent nebo subjekty ze Skupiny může kvůli nedostatečnému prověření nakupovaných nemovitostí opomenout právní vady nemovitostí, které mohou mít negativní dopad na tržní hodnotu těchto nemovitostí. Taková právní vada může být spojena například se smlouvami s nájemci v situaci, kdy by nemovitosti byly podle přesvědčení Emitenta nebo subjektů ze Skupiny nabývány bez váznoucího nájemního práva třetí osoby. Kromě toho může souviset s právně zajištěným přístupem k nemovitostem či mohou obsahovat právní vadu dokumenty vydané pro nemovitosti příslušnými orgány veřejné správy, resp. samosprávy, které ovlivňují možnosti další výstavby či rekonstrukce nemovitostí. V případě, že nastane tato situace, tak se projevuje ve znaleckém ocenění vlastněných nemovitostí. Snížení hodnoty majetku se projevuje poklesem hodnoty aktiv Emitenta nebo subjektů ze Skupiny i poklesem hodnoty vlastního kapitálu.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Emitent uvádí, že si není vědom toho, že by v minulosti nastala situace, kdy by on či jakékoliv subjekty ze Skupiny nabyli nemovitosti zatížené právní vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti.

Emitent nebo subjekty ze Skupiny se toto riziko budou snažit minimalizovat tím, že na akvizice nemovitostí bude využívat pro analýzu právních vad externí advokátní kanceláře, které se na tuto činnost specializují.

### 2.1.2.1.9 Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené technickou vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti

Emitent nebo subjekty ze Skupiny mohou kvůli nedostatečnému prověření nakupovaných nemovitostí opomenout technické vady nemovitostí, které mohou mít negativní dopad na tržní hodnotu těchto nemovitostí. Tyto technické vady mohou vést k tomu, že bude muset Emitent nebo subjekty ze Skupiny vynaložit neplánované investiční výdaje na to, aby tyto technické závady odstranil. V extrémním případě může technická vada ohrozit i statiku celé stavby či možnost zachování stávající budovy určené k rekonstrukci, což by vedlo ke zvýšeným investičním výdajům na její demolici a následnou výstavbu. V případě, že nastane tato situace, tak se projevuje ve znaleckém ocenění vlastněných nemovitostí. Snížení hodnoty majetku se projevuje poklesem hodnoty aktiv Emitenta nebo subjektů ze Skupiny i poklesem hodnoty vlastního kapitálu.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent uvádí, že si není vědom toho, že by v minulosti nastala situace, kdy by on či jakékoliv subjekty ze Skupiny nabyli nemovitosti zatížené technickou vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti.

Emitent se toto riziko bude snažit minimalizovat tím, že na akvizice nemovitostí bude využívat pro analýzu technických vad nezávislé stavební inženýry.

### 2.1.2.2 Riziko změny bankovní úvěrové politiky

Emitenta nebo subjekty ze Skupiny může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních projektů, které hodlají v budoucnu využívat. Jedná se kromě rizika změny úrokových sazeb rovněž o změny parametrů bankovních úvěrů, které nesouvisí s úrokovou sazbou. Takovými změnami může být:

- (i) zvýšení požadavku na výši vlastních zdrojů Emitenta na celkových nákladech developerských projektů;
- (ii) zvýšení požadavku na hodnotu dosažených předprodejů před zahájením čerpání úvěrů;
- (iii) zvýšení nároků na generálního dodavatele stavby, čímž může dojít ke zdražení stavby;
- (iv) zvýšení požadavku na ziskovost projektů s cílem snížit bankovní kreditní riziko;
- (v) vyloučení z možností financování některých developerských projektů.

Negativní změny bankovní úvěrové politiky vůči sektoru podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny by se projevily ve zvýšených nákladech na kapitál Emitenta nebo subjektů ze Skupiny či případně mohly zhoršit finanční cashflow Emitenta nebo subjektů ze Skupiny. Kromě bankovního úvěrového financování Emitenta nebo subjektů ze Skupiny ovlivňuje podnikatelskou aktivitu Emitenta či Skupiny rovněž úvěrová politika

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

bank v oblasti poskytování hypotečních úvěrů koncovým zákazníkům Emitenta nebo subjektům ze Skupiny. Takovou změnou úvěrové politiky kromě úrokové sazby mohou být i jiné parametry. Negativními změnami v této oblasti mohou být:

- (i) zvýšení požadavku na výši vlastních zdrojů dlužníků vůči ceně nemovitosti;
- (ii) zvýšení požadavků na způsob prokázání kreditní kvality dlužníků;
- (iii) vyloučení některých typů nemovitostí z předmětu možného financování.

Následkem výše uvedeného může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Aktuální výše úrokových sazeb centrálních bank (především pak ČNB a hodnota referenční úrokové sazby PRIBOR) je nižší, než byla v předcházejících letech. Pokud by však v budoucnu stoupla, mohlo by to vést k dražšímu financování, které je schopen Emitent nebo subjekty ze Skupiny od bankovních institucí obdržet, což by mohlo mít potenciální negativní dopad na ziskovost v budoucnu realizovaných projektech.

### 2.1.2.3 Riziko nesprávných analýz

Emitent nebo subjekty ze Skupiny v predikci vývoje trhu, na kterém hodlají investovat, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné. Zejména se jedná o nesprávné analýzy v oblasti odhadu přímých stavebních nákladů projektu a prodejních cen jednotek v developerských projektech realizovaných Emitentem nebo subjekty ze Skupiny. Nesprávná analýza poptávky rovněž může vést k nevhodné struktuře ploch u developerských projektů realizovaných Emitentem.

Tato skutečnost tak může negativně ovlivnit podnikání Emitenta nebo subjektů ze Skupiny, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent uvádí, že si není vědom toho, že by v minulosti nastala situace, kdy by došlo ze strany Emitenta či Skupiny k nesprávné predikci vývoje trhu, na kterém Emitent či Skupina investuje.

### 2.1.3 Rizika vztahující se k finanční oblasti Emitenta

#### 2.1.3.1 Riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů

Emitent byl založen k realizaci Klíčové činnosti Emitenta.

Emitent v době vyhotovení Základního prospektu disponuje vlastním kapitálem v celkové výši -46,17 mil. Kč, z tohoto důvodu není Emitent v současné době schopen splatit své závazky z dluhopisů z vlastních zdrojů.

Záporný vlastní kapitál představuje riziko ve vztahu k dalšímu trvání podniku a v budoucnu může vést k prodeji aktiv Emitenta či v konečném důsledku až k ukončení podnikatelských aktivit Emitenta. Tuto situaci hodlá Emitent v dlouhodobém horizontu řešit prostřednictvím jednotlivých splátek od svých dceřiných společností, které by měly v následujících letech začít generovat zisk, neboť každá realizuje jeden samostatný projekt (viz kapitola 6.7.3 tohoto základního prospektu). Alternativně je Emitent ochotný řešit přetrvávající záporný kapitál pomocí žádosti o příspěvek mimo základní kapitál od své Materské společnosti,

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

kteřá s ohledem na své zadlužení bude tuto situaci řešit formou přijetí úvěru/zápůjčky od svých dceřiných společností, či rovněž formou příplatku mimo základní kapitál od svých akcionářů.

Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů, budou Vlastníci Dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů včetně dalších dluhů vyplývajících z Dluhopisů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání, je možné, že Emitent nebude schopen splácet závazky ze zápůjček a úvěrů, což bude mít za následek, že Emitent nemusí být schopen dostát ani svým závazkům z Dluhopisů.

#### 2.1.3.2 Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky a finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů. Vzhledem k charakteru podnikání Emitenta je Emitent závislý i na schopnosti společností ze Skupiny přeměnit dlouhodobý majetek na likvidní oběžná aktiva.

K datu 31. 12. 2025 Emitent evidoval krátkodobé závazky ve výši 43,3 mil. Kč. Součet krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku Emitenta k tomuto datu činil 3,2 mil. Kč. Emitent v tomto ohledu uvádí, že od 31. 12. 2025 do data vydání tohoto základního prospektu nedošlo k žádným zásadním změnám.

#### 2.1.3.3 Riziko zadluženosti

Emitent je financován převážně z cizího kapitálu, který dále poskytuje formou zápůjček či úvěrů svým dceřiným a Mateřské společnosti. Míra zadluženosti Emitenta tak převyšuje jeho vlastní majetek a je kryta pouze pohledávkami za dalšími subjekty ze Skupiny. Z této skutečnosti plyne riziko, že v případě nesplacení Dluhopisů Emitentem budou jeho věřitelé odkázáni na další subjekty ze Skupiny, kteří jsou též ve značné míře financováni cizím kapitálem a musí se vypořádat s obdobnými riziky jako Emitent. Finanční situace dceřiných a Mateřské společnosti Emitenta je blíže popsána v části 6.7.3 a následujících tohoto Základního prospektu.

Za účelem bližší specifikace daného rizika Emitent níže shrnuje výši svých dlouhodobých závazků, výši krátkodobých závazků a výši celkových aktiv (bilanční sumy) a dále tak činí i v případě své Mateřské společnosti a svých Dceřiných společností. Uváděné základní finanční ukazatele jsou čerpány z předběžné rozvahy a předběžného výkazu zisku a ztráty uváděných společností. Tyto finanční údaje nejsou ověřeny auditorem.

#### **Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Emitenta:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	25 138
Dlouhodobé závazky	523 089

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Celkové pohledávky ke Skupině	236 406
Aktiva (bilanční suma)	340 678

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Mateřské obchodní společnosti SMV INVEST a.s.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	113 008
Dlouhodobé závazky	198 521
Aktiva (bilanční suma)	399 525

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Emitenta KNV INVEST TRADE s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	32 186
Dlouhodobé závazky	0
Bilanční suma	32 259

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Emitenta V CHALOUPKÁCH s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	62 395
Dlouhodobé závazky	0
Aktiva (bilanční suma)	45 431

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Emitenta SELVIARO, s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	56 028
Dlouhodobé závazky	0
Aktiva (bilanční suma)	55 041

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Emitenta SMV NEMOVI-TOSTNÍ, s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	83 354
Dlouhodobé závazky	0
Aktiva (bilanční suma)	76 066

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2024, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Emitenta PROPERTY PORT V 37, s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	24 002
Dlouhodobé závazky	30 000
Aktiva (bilanční suma)	54 399

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Emitenta VILAPARK ÚVALY s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	55 388
Dlouhodobé závazky	12 000
Aktiva (bilanční suma)	90 162

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Emitenta NEMO PROJEKT s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	19 026
Dlouhodobé závazky	80 000
Aktiva (bilanční suma)	175 135

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

### 2.1.4 Ostatní rizika

#### 2.1.4.1 Riziko společnosti s omezeným množstvím historických výsledků

Emitent je obchodní společností vzniklou dne 3. 12. 2019. Emitent je účelově založenou společností s cílem další realizace Klíčové činnosti Emitenta. Riziko může spočívat i v tom, že s ohledem na dlouhodobost jednotlivých nemovitostních projektů Emitent stále pracuje na rozvoji své podnikatelské aktivity a vybudování dodavatelských vztahů z řad architektů, projektantů, ekonomů, právních služeb či realitních kanceláří. V této oblasti se Emitent spoléhá zejména na vazby vytvořené Mateřskou společností jako jeho ovládající osobou, které jsou pro Emitenta v tomto ohledu klíčové, a dále na vztahy, které Emitent stihl vybudovat v rámci stávajících projektů. Emitent má neuhrazenou ztrátu z minulých let a záporný vlastní kapitál, jenž představuje riziko ve vztahu k dalšímu trvání podniku a v budoucnu může vést k prodeji aktiv Emitenta či v konečném důsledku až k ukončení podnikatelských aktivit Emitenta.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### 2.1.4.2 Riziko nedostatečně konkrétních záměrů

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu investoval Emitent do koupi 100% podílů obchodních společností KNV INVEST TRADE s.r.o., V CHALOUPKÁCH s.r.o. a SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. a PROPERTY PORT V 37, s.r.o., od své Mateřské společnosti SMV INVEST a.s.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu investoval Emitent dále do koupi 100% podílu obchodní společnosti SELVIARO, s.r.o.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu došlo na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál k převedení 100% podílu společnosti NEMO PROJEKT s.r.o. od Mateřské společnosti na Emitenta.

Další dostatečně konkrétní podnikatelský záměr Emitent nemá ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu stanoven, a potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena žádným dalším jasně daným projektem. Veškeré investice Emitenta však budou prováděny v rámci Skupiny jeho Mateřské společnosti.

Tyto skutečnosti tak mohou částečně negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

#### 2.1.4.3 Rizika spojená se současnou geopolitickou situací, především pak válečným konfliktem na Ukrajině

Z pohledu Emitenta a Skupiny se může především zmiňovaný aktuální konflikt na Ukrajině projevit následovně:

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

### *Zhoršený přístup k bankovnímu financování*

Zhoršená kreditní kvalita úvěrového portfolia bank vede některé banky v České republice k tomu, že zpřísňují pravidla pro financování výstavby nemovitostí. Z předmětu financování jsou vyloučené některé lokality a některé typy nemovitostí. Zároveň banky požadují větší míru zajištění svého dluhu a jsou ochotné poskytovat menší část prostředků vůči velikosti rozpočtu projektů.

Tento zhoršený přístup Emitenta k bankovnímu financování se může projevit 2 (dvěma) způsoby. Za prvé tak, že úvěr nebude Emitentovi úvěrující bankou vůbec poskytnut, Emitent tedy nezíská cestou bankovního financování žádné prostředky na realizaci výstavby nemovitosti, a bude si je tak nucen obstarat jiným způsobem. Za druhé tak, že úvěr Emitentovi úvěrující bankou poskytnut bude, avšak bude úročen vyšší úrokovou sazbou, nežli by tomu bylo v případě, že by zhoršený přístup k bankovnímu financování nenastal. Vyšší úroková sazba bude znamenat, že Emitentovi vzrostou náklady na realizaci výstavby nemovitosti, přičemž pokud se mu je nepodaří promítnout do prodejních cen pro koncové zákazníky, povedou ke snížení očekávané marže Emitenta, a tím i poklesu očekávaného zisku z realizované výstavby nemovitosti.

Emitent uvádí, že si není vědom toho, že by v minulosti nastala situace, kdy by Emitentovi či Skupině banka odmítla poskytnout úvěr či že by takový úvěr byl poskytnut za zhoršených podmínek. Zároveň Emitentovi v současné době není žádný úvěr poskytován.

### *Zhoršené podmínky financování pro koncové zákazníky Emitenta*

V roce 2022 lze sledovat pokračující trend nárůstu HDP, kdy v prvním kvartálu roku 2022 vzrostlo české HDP o 4,8 % meziročně, ve druhém kvartálu nárůst HDP opět pokračoval, kdy české HDP v daném kvartálu zaznamenalo nárůst 3,7 % meziročně, ve třetím kvartálu lze sledovat zpomalení nárůstu, kdy české HDP v daném kvartálu vzrostlo „pouze“ o 1,6 % meziročně.

Nicméně v průběhu roku 2023 se česká ekonomika částečně vrátila do recese, kdy HDP pokleslo v roce 2023 podle předběžného odhadu ČSÚ o 0,4 %. Vývoj ovlivnil pokles výdajů na konečnou spotřebu domácností a změna stavu zásob. Naopak pozitivní vliv měla především zahraniční poptávka. Ve čtvrtém kvartálu roku 2023 činil pokles HDP meziročně již pouze 0,2 %.

HDP za rok 2024 byl o 1,2 % vyšší než v roce předchozím. Celoroční růst pozitivně ovlivnily zejm. výdaje na konečnou spotřebu domácností a vládních institucí. Negativní vliv měly výdaje na tvorbu hrubého kapitálu a zahraniční poptávka.

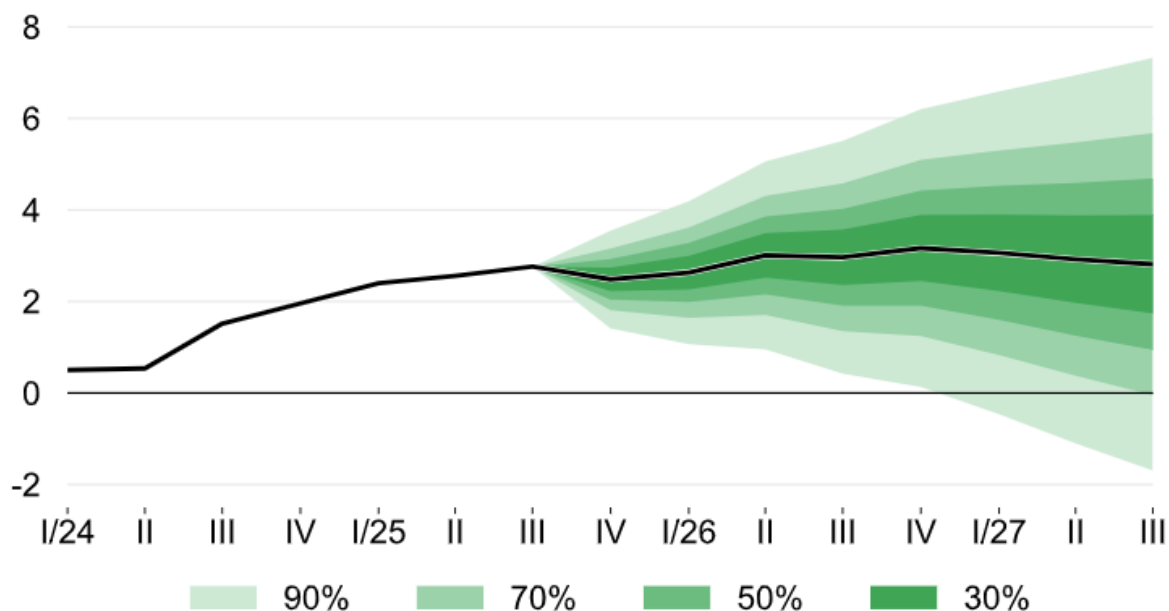
Za rok 2025 byl HDP podle prognózy ČNB o 2,6 % vyšší než v roce předchozím. Oproti roku 2024 tak došlo k dalšímu zrychlení hospodářského růstu a česká ekonomika navázala na předchozí oživení.

V roce 2026 by měl růst HDP podle prognózy ČNB dále mírně zrychlit; meziročně by měl činit 2,9 %. Domácí ekonomická aktivita by se tak měla v roce 2026 pohybovat přibližně okolo 3 %, přičemž obdobné tempo růstu ČNB předpokládá i v roce 2027.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://csu.gov.cz/rychle-informace/tvorba-a-uziti-hdp-4-ctvrtleti-2025>

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT



*Zdroj: ČNB, <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>*

V průběhu roku 2025 pokračovala česká ekonomika v pozvolném oživení a stabilizaci, a to při patrném zlepšování domácí hospodářské aktivity. Po předchozím období utlumené spotřeby a vysoké inflace se postupně obnovovala kupní síla domácností, k čemuž přispívalo zejména odeznívání inflačních tlaků a navazující růst reálných mezd. Současné však přetrvávaly faktory, které nadále tlumily dynamičtější obnovení poptávky, a to jak na národní, tak i na širší evropské úrovni. Na trhu nemovitostí proto i nadále přetrvávalo relativně náročné prostředí, ovlivněné doznívajícími dopady předchozího ekonomického napětí.

Inflační vývoj se v roce 2025 dále zklidňoval, což přispívalo ke stabilnějšímu ekonomickému prostředí. Přesto však ceny v některých nákladových položkách, zejména v oblasti bydlení a souvisejících výdajů domácností, nadále představovaly významné omezení pro rychlejší návrat k plné tržní rovnováze. Tyto okolnosti se promítaly rovněž do poptávky po financování bydlení. Ačkoli se podmínky na úvěrovém trhu postupně stabilizovaly, dostupnost hypotečních úvěrů zůstávala pro část domácností nadále omezená. Banky si totiž i v roce 2025 zachovávaly obezřetný přístup k úvěrování, což spolu s cenovou úrovní nemovitostí a stále citlivou rozpočtovou situací části domácností nadále limitovalo přístup k vlastnímu bydlení.

Inflace, která v minulých letech výrazně oslabovala domácí spotřebu, nyní zpomaluje. Nicméně setrvačnost cenového růstu u energií a bydlení stále omezuje možnosti rychlého návratu k předkrizové stabilitě. Tyto faktory v kombinaci s mírně se snižujícími úrokovými sazbami ovlivňují dostupnost hypotečních úvěrů, na nichž jsou klíčově závislí koncoví zákazníci při financování nákupu nemovitostí. Banky zůstávají obezřetné v poskytování úvěrů, což nadále omezuje přístup mnoha domácností k financování vlastního bydlení.

Toto omezení úvěrové dostupnosti, spolu s přetrvávající opatrností domácností, může negativně ovlivnit poptávku po nemovitostech v portfoliu Emitenta. Slabší poptávka by se mohla projevit nejen na ziskovosti

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

jednotlivých projektů, ale i na časových prodleních při jejich realizaci. V důsledku toho existuje riziko zhoršení finanční stability Emitenta a jeho schopnosti plnit závazky vůči věřitelům, především pokud by se makroekonomické podmínky dále zhoršily nebo by došlo k neočekávaným vnějším šokům

Daná rizika tedy v současné době pramení zejména z doznívajících dopadů invaze na Ukrajinu a narušení dodavatelských řetězců a projevuje se napříč spektrem spotřebního zboží a služeb. K riziku inflace blíže v kapitole 2.3.1.5 tohoto Základního prospektu.

Ačkoliv Emitent nemá přímou expozici vůči Rusku či Ukrajině, tato situace by mohla mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, výsledky hospodaření, finanční situaci, likviditu nebo podnikatelské vyhlídky Emitenta.

Splní-li se některá či všechna negativní očekávání spojená s dalším pokračováním konfliktu na Ukrajině, následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

### 2.1.4.4 Riziko ztráty klíčových osob

Klíčovými osobami Emitenta jsou stávající členové managementu Emitenta, tj. Vlastníci Emitenta. Tyto osoby spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ztráta těchto osob by se mohla negativně projevit ve schopnosti Emitenta úspěšně naplňovat předmět podnikání a negativně projevit v jeho schopnosti řádně plnit své závazky vůči věřitelům.

Za klíčové osoby je třeba považovat jednatele Emitenta, pana Petra Mareše a pana Tomáše Bílka. Tyto klíčové osoby jsou zároveň statutárními orgány jednotlivých členů Skupiny. Riziko ztráty Petra Mareše spočívá v narušení provozního a finančního řízení v rámci Emitenta a Skupiny. Riziko ztráty Tomáše Bílka spočívá v narušení procesu akvizic, developmentu a prodeje v rámci činnosti Emitenta a Skupiny.

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikání Emitenta, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

### 2.1.4.5 Riziko konkurence

Emitent je účastníkem hospodářské soutěže v konkurenčním odvětví. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta.

To může vést na straně Emitenta ke snížení výnosů z podnikatelské činnosti, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent působí na vysoce konkurenčním trhu obchodování s rezidenčními nemovitostmi na území České republiky. Žádný z hráčů v České republice však nemá tolik významného podílu, aby ovlivnil dění v celém oboru v rámci České republiky.

### 2.1.4.6 Potenciální střet zájmů osob ovládajících Emitenta

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Emitent je společností založenou a ovládanou Mateřskou společností. V důsledku toho existuje možnost potenciálního střetu zájmů statutárních orgánů Emitenta, který by mohl teoreticky poškodit investory do Dluhopisů, pokud by došlo k situaci, že by Emitent nakoupil majetek od Mateřské společnosti či financoval projekty Mateřské společnosti za podmínek pro Emitenta nevýhodných. Ze zákona mají nicméně statutární orgány Emitenta povinnost postupovat s péčí řádného hospodáře, a v důsledku toho povinnost nepoškozovat zájmy Emitenta transakcemi pro Emitenta nevýhodnými. V důsledku toho jsou Emitent a jeho Mateřská společnost povinni jednat s řádnými postupy *tzv. transfer pricingu*, kdy veškeré transakce mezi propojenými subjekty musí mít tržní charakter. V souvislosti s tím Emitent i Mateřská společnost využívá a hodlá i nadále využívat konzultantských služeb a znalecké posudky renomovaných nezávislých společností, ovšem na přesnost těchto posudků a závěrů konzultantských služeb nelze zcela spoléhat. V důsledku toho nelze vyloučit potenciální střet zájmu, který by mohl poškodit Vlastníky Dluhopisů, zejména pokud by došlo k rychlé tržní změně ceny aktiv.

Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

## **2.2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Ručitelskému prohlášení**

Ve vztahu k Ručiteli a jím učiněnému Ručitelskému prohlášení existují zejména následující rizikové faktory, které mohou mít negativní vliv na schopnost Ručitele splnit pohledávky Vlastníků Dluhopisů plynoucí z jimi vlastněných Dluhopisů vůči Emitentovi, nesplní-li svůj dluh plynoucí z těchto Dluhopisů sám Emitent.

### **2.2.1 Rizika související s příslušností Ručitele ke Skupině**

#### **2.2.1.1 Riziko závislosti Ručitele na podnikání společností ve Skupině**

Ručitel je holdingovou společností, přičemž jeho činnost spočívá zejména ve financování jeho dceřiných společností, resp. přerozdělování finančních prostředků v rámci Skupiny. Podstata činnosti Ručitele tedy spočívá v řízení a účasti v ostatních společnostech ze Skupiny, včetně Emitenta. Jelikož Ručitel funguje jako Mateřská společnost celé Skupiny, jeho hospodářské výsledky přímo závisí na výsledcích Skupiny. To znamená, že veškerá rizika spojená s podnikáním společností ve Skupině, z nichž nejvýznamnější jsou uvedena v podkapitole Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a jeho podnikání, představují obdobná rizika i pro Ručitele. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky Skupiny dostačující k vygenerování finančních prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, Vlastníkům Dluhopisů nemusí být v plné míře umožněno domoci se svých nároků z Dluhopisů vůči Ručiteli, nesplní-li Emitent svůj dluh plynoucí z Dluhopisů.

#### **2.2.1.2 Rizika dopadající na Skupinu a jejich (ne)přímý vliv na Ručitele**

Celá Skupina včetně Ručitele jako Mateřské společnosti působí na totožném relevantním (nemovitostním) trhu, kdy činnost jednotlivých společností Skupiny je blíže popsána v části 7.6.2 a následujících tohoto Základního prospektu. Vzhledem k závislosti Ručitele na hospodářských výsledcích společností Skupiny a vzhledem k tomu, že náplní činnosti Ručitele je financování, resp. přerozdělování finančních prostředků mezi Skupinu, může být Ručitel nepřímou ovlivněn hospodářskými výsledky společností Skupiny a dopadem zde uvedených rizik na Skupinu. Toto riziko sekundární závislosti, zahrnující vliv rizik působících na Ručitele prostřednictvím společností ve Skupině, může mít negativní dopad na schopnost Ručitele plnit své povinnosti vyplývající z Ručitelského prohlášení. Tato rizika tak s ohledem na činnost Ručitele, kterou je

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

financování a přerozdělování finančních prostředků ve Skupině, nedopadají na Ručitele přímo, nýbrž prostřednictvím jednotlivých společností ve Skupině. Na subjekty, které může Ručitel financovat, tj. na společnosti ve Skupině včetně Emitenta, a tedy nepřímo na celou Skupinu včetně Ručitele, mohou mít vliv zejména následující rizika, a to v obdobném rozsahu jakém mohou mít vliv na Emitenta:

- Riziko vývoje ceny nemovitostí popsané v článku 2.1.2.1.1 tohoto Základního prospektu;
- Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce či kupce pro nemovitost popsané v článku 2.1.2.1.2 tohoto Základního prospektu;
- Riziko nedostatečného množství akvizičních příležitostí popsané v článku 2.1.2.1.3 tohoto Základního prospektu;
- Riziko růstu ceny stavebních prací popsané v článku 2.1.2.1.4 tohoto Základního prospektu;
- Riziko včas nerealizovaného prodeje nemovitostí popsané v článku 2.1.2.1.5 tohoto Základního prospektu;
- Riziko nezískání potřebných povolení a oprávnění popsané v článku 2.1.2.1.6 tohoto Základního prospektu;
- Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené omezením vlastnického práva popsané v článku 2.1.2.1.7 tohoto Základního prospektu;
- Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené právní vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti popsané v článku 2.1.2.1.8 tohoto Základního prospektu;
- Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené technickou vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti popsané v článku 2.1.2.1.9 tohoto Základního prospektu;
- Riziko změny bankovní úvěrové politiky popsané v článku 2.1.2.2 tohoto Základního prospektu;
- Riziko nesprávných analýz popsané v článku 2.1.2.3 tohoto Základního prospektu.

Konkrétní rizika dopadající na Ručitele přímo jsou poté uvedena dále v tomto Základním prospektu.

### 2.2.2 Rizika související s obchodní a provozní činností Ručitele

#### 2.2.2.1 Riziko likvidity

Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Ručitele, jeho ekonomické výsledky a finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Ručitele řádně plnit své závazky z Ručitelského prohlášení. Vzhledem k tomu, že je Ručitel mateřskou společností Skupiny, je míra jeho likvidity do jisté míry závislá i na schopnosti společností ze Skupiny přeměnit dlouhodobý majetek na likvidní oběžná aktiva.

K datu 31. 12. 2025 Ručitel evidoval krátkodobé závazky ve výši 113 mil. Kč. Součet krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku Ručitele k tomuto datu činil 119,4 mil. Kč. Ručitel v tomto ohledu uvádí, že od 31. 12. 2025 do data vydání tohoto Základního prospektu nedošlo k žádným zásadním změnám.

#### 2.2.2.2 Riziko zadluženosti

Ručitel je financován převážně z cizího kapitálu, který dále poskytuje formou zápůjček či úvěrů svým dceřiným společnostem v rámci Skupiny. Finanční situace Skupiny je blíže popsána v části 6.7.3 a následujících tohoto Základního prospektu.

Za účelem bližší specifikace daného rizika je níže shrnuta výše dlouhodobých závazků, výše krátkodobých

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

závazků a výše celkových aktiv (bilanční sumy) Ručitele. Uváděné základní finanční ukazatele jsou čerpány z předběžné rozvahy a předběžného výkazu zisku a ztráty uváděných společností. Tyto finanční údaje nejsou ověřeny auditorem.

Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Ručitele:

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	113 008
Dlouhodobé závazky	198 521
Celkové pohledávky ke skupině	178 278
Aktiva (bilanční suma)	399 525

Ručitel uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto Základního prospektu nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Ručitele Rezidence Dolany s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	1 226
Dlouhodobé závazky	62 000
Aktiva (bilanční suma)	55604

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Ručitele REAL ESTATE STAR s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	5 083
Dlouhodobé závazky	0
Aktiva (bilanční suma)	2 813

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Ručitele DML HOUSE s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	74 038
Dlouhodobé závazky	0
Aktiva (bilanční suma)	63 998

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Ručitele REAL ESTATE STAR s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	5 083
Dlouhodobé závazky	0
Aktiva (bilanční suma)	2 813

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Ručitele REZIDENCE PANSKÁ ZAHRAHA s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	1 350
Dlouhodobé závazky	0
Aktiva (bilanční suma)	370

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Ručitele Barteska Beton ZAHRAHA s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	267
Dlouhodobé závazky	39 900
Aktiva (bilanční suma)	32 977

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

**Vybrané finanční údaje (v tis. Kč) Dceřiné obchodní společnosti Ručitele SMV Finance solutions s.r.o.:**

Položka	K 31. 12. 2025
Krátkodobé závazky	34
Dlouhodobé závazky	0
Aktiva (bilanční suma)	3

Emitent uvádí, že ode dne 31. 12. 2025, k němuž jsou uvedena data aktuální, do data vydání tohoto základního prospektu, nedošlo k žádným významným změnám v uvedených údajích.

Ve vztahu k vybraným finančním údajům Emitenta jakožto další dceřiné Společnosti Ručitele jakož i jeho dceřiným Společnostem si Emitent dovoluje odkázat na bod 2.1.1.3 tohoto Základního prospektu.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

### 2.2.2.3 Riziko dalšího dluhového financování či jiných závazků

Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům omezen co do objemu a ostatních parametrů budoucího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (zápůjčky, úvěru, vydání dluhopisů atd.), nebo poskytnutí dalšího ručení či jiného zajištění Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Ručitelského prohlášení uspokojeny v menší míře. S nárůstem objemu dluhového financování, případně jiných závazků Ručitele se tak navyšuje riziko, že bude ohrožena schopnost Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení. Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vydal dluhopisy a investiční certifikáty o souhrnné výši 106 880 000 Kč, jejichž bližší popis je uveden v čl. 7.5.1 tohoto Základního prospektu. Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu poskytl ručení také následujícím společnostem odlišným od Emitenta:

- ručení poskytnuté společnosti Rezidence Dolany s.r.o. ve vztahu k jeho emisi dluhopisů „SMV ZEROBOND 2028“, ISIN CZ0003567802, s datem emise 2. 12. 2024, o celkové jmenovité hodnotě 35.000.000 Kč, které jsou splatné ke dni 2. 12. 2028, a jež nebyly dosud splaceny, do výše uvedené emise;
- ručení poskytnuté společnosti PROPERTY PORT V 37, s.r.o. ve vztahu k jeho emisi dluhopisů „SMV ZEROBOND 2028“, ISIN CZ0003562324, s datem emise 24. 5. 2024, o celkové jmenovité hodnotě 30.000.000 Kč, které jsou splatné ke dni 24. 5. 2028, a jež nebyly dosud splaceny, do výše uvedené emise;
- ručení poskytnuté společnosti FERTILE FIELD s.r.o. ve vztahu k jeho emisi dluhopisů „SMV LODĚNICE 8,00/2027“, ISIN CZ0003573081, s datem emise 19.5.2025, o celkové jmenovité hodnotě 103.000.000 Kč, které jsou splatné ke dni 19.5.2027, a jež nebyly dosud splaceny, do výše 150.000.000 Kč.

### 2.2.2.4 Riziko ztráty klíčových osob

Klíčovými osobami Ručitele jsou stávající členové managementu Ručitele. Tyto osoby spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Ručitele jakožto Mateřské společnosti Skupiny a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ztráta těchto osob by se mohla negativně projevit ve schopnosti Ručitele úspěšně naplňovat předmět činnosti a negativně projevit v jeho schopnosti řádně plnit své závazky z Ručitelského prohlášení vůči Vlastníkům Dluhopisů.

Za klíčové osoby je třeba považovat členy představenstva Ručitele, pana Petra Mareše a pana Tomáše Bílka. Tyto klíčové osoby jsou zároveň statutárními orgány jednotlivých členů Skupiny. Riziko ztráty Petra Mareše spočívá v narušení provozního a finančního řízení v rámci Ručitele a Skupiny. Riziko ztráty Tomáše Bílka spočívá v narušení procesu akvizic, developmentu a prodeje v rámci činnosti Skupiny.

To může vést na straně Ručitele ke snížení výnosů z podnikání Ručitele a Skupiny, snížení zisku, a následkem toho k prodloužení s plněním závazků plynoucích pro Ručitele z Ručitelského prohlášení vůči Vlastníkům Dluhopisů.

### 2.2.2.5 Riziko změny vlastnické struktury či právní povahy Ručitele

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Ručitel není nijak omezen v oblasti své přeměny, změny právní formy, změny své vlastnické struktury atd. Každá z těchto situací, pokud nastane, přitom může vést ke snížení množství generovaných příjmů Ručitele, případně může dojít k negativní změně významně ovlivňující jeho hospodářské výsledky. Takové negativní změny mohou v krajním případě vést až k neschopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

#### 2.2.2.6 Střet zájmů

Ručitel i veškeré společnosti ve Skupině jsou přímo či nepřímo ovládány akcionáři Ručitele. V situacích, kdy bude Ručitel vyzván ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení, dojde ke vzniku střetu zájmů akcionářů Ručitele, Emitenta a Vlastníků Dluhopisů. I při dodržení veškerých zákonných ustanovení může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků Dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

#### 2.2.3 Rizika vztahující se k Ručitelskému prohlášení

##### 2.2.3.1 Riziko neschopnosti plnit

Ručitel za určitých podmínek nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení. Ručitel je Mateřskou společností Skupiny, náplní jeho činnosti je tedy řízení, financování a účast v jeho dceřiných společnostech. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny. Významně negativní hospodářské výsledky společností ze Skupiny mohou způsobit, že Ručitel nebude schopen plnit své povinnosti plynoucí z Ručitelského prohlášení.

##### 2.2.3.2 Omezený objem zajištěných dluhů dle Ručitelského prohlášení

Ručitel v Ručitelském prohlášení omezil objem svého ručení za dluhy Emitenta z Dluhopisů vůči Vlastníkům Dluhopisů do plánované výše nominální hodnoty všech vydaných zajištěných dluhopisů a datem vzniku zajištěných dluhů do posledního dne trvání Dluhopisového programu. Bude-li hodnota zajištěných pohledávek Vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi přesahovat uvedenou částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků Dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Ručitelského prohlášení budou zajištěné dluhy splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti Vlastníků Dluhopisů. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny pro dosažení maximální částky ručení, nebudou Ručitelem uhrazeny.

##### 2.2.3.3 Riziko neúčinnosti Ručitelského prohlášení

Ručení Ručitele ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů je založeno Ručitelským prohlášením. Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Insolvenční zákon“), přitom stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Ustanovení § 589 a násl. OZ stanoví, že zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Ručitelského prohlášení. Pokud by bylo Ručitelské prohlášení, byť částečně, shledáno za neplatné a/nebo neúčinné, nemusí umožnit Vlastníkům Dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli v plné výši, pokud tyto nebyly splněny Emitentem.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

## 2.2.3.4 Neexistence aplikační praxe

Realizace zajištění dluhů z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebyla doposud před českými soudy ani jinými orgány veřejné moci uplatněna. Nelze tedy s jistotou tvrdit, že soud či jiný orgán veřejné moci (např. finanční arbitr) rozhodující o žalobě Vlastníka Dluhopisů vůči Ručiteli ohledně nároku vyplývajícího z Ručitelského prohlášení bude ručení považovat za řádně sjednané, případně v jakém rozsahu. Pokud by bylo Ručitelské prohlášení, byť částečně, shledáno za neplatné a/nebo neúčinné, nemusí umožnit Vlastníkům Dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli v plné výši, pokud tyto nebyly splněny Emitentem.

**2.3 Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům**

Investice do Dluhopisů je riziková. Při investování do Dluhopisů mohou investoři ztratit hodnotu celé své investice nebo její části. Níže Emitent uvádí podstatné rizikové faktory za účelem posouzení rizik spojených s Dluhopisy:

**2.3.1 Rizika vztahující se k finanční oblasti**

## 2.3.1.1 Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování, existuje riziko, že přijme-li Emitent další dluhové financování, budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal.

Vzhledem ke krátké historii Emitenta nelze předpokládat, že bude generovat dostatečné množství vlastního kapitálu skrze nerozdělený zisk k plánované akvizici činnosti. Proto je logické, že bude využívat z velké části zdroje, které jsou z pohledu účetního považovány za cizí zdroje, a nikoliv za součást vlastního kapitálu Emitenta, jako jsou dluhopisy a zápůjčky či úvěry od Mateřské společnosti a/nebo od jakýchkoliv jiných osob, které budou společníky Emitenta v dané době, popř. od jiných třetích osob, jako jsou například banky. Přijetí dalšího dluhového financování může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů a bankovním věřitelům. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emisní podmínky neobsahují žádné omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta či objemu a podmínek jakéhokoli budoucího vydávání finančních nástrojů Emitentem s výjimkou závazku Emitenta, že do doby, než Emitent uhradí závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, nepřekročí výše jeho zadlužení 80 %, které se však aplikuje pouze na situace, kdy bude Emitent sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, kterou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu povinně ani dobrovolně sestavuje.

Emitent k datu 10. 3. 2026 vydal 41 emisí Dluhopisů o celkové předpokládané nominální hodnotě 791 127 000 Kč. Z toho Emitent vydal k témuž dni Dluhopisy o celkové hodnotě 541 727 816,88 Kč, které Emitent dosud nesplatil.

Přehled celkové výše dosud nesplacených splatných upsaných Dluhopisů podle jednotlivých let je uveden v čl. 6.6.1. Základního prospektu.

## 2.3.1.2 Riziko likvidity

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Nelze vyloučit riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Dluhopisy budou nabízeny investorům v České republice.

### 2.3.1.3 Riziko neuplatnění závazků Emitenta podle čl. 4.4.2.2. a 4.4.2.3 Základního prospektu

Emitent se v bodě Emisních podmínek nazvaném jako „Maximální limit zadlužení Emitenta“ zavázal, že bude dodržovat ukazatel maximálního limitu zadlužení kalkulovaný na základě konsolidovaných finančních výkazů. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu ovládá Emitent šest Dceřiných společností – KNV INVEST TRADE s.r.o., V CHALOUPKÁCH s.r.o., SELVIARO, s.r.o., SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o., NEMO PROJEKT s.r.o. a PROPERTY PORT V 37, s.r.o. Emitent dále nepřímo ovládá obchodní společnost VILAPARK ÚVALY s.r.o., která je dceřinou obchodní společností SMV NEMOVITOSTNÍ s.r.o. Na Emitenta se však nevztahuje povinnost sestavovat a zveřejňovat konsolidované finanční výkazy a tyto Emitent ani sestavuje.

Riziko spočívá v tom, že plnění závazků z Emisních podmínek je navázáno na odlišný typ finančních výkazů, než který v současné době Emitent sestavuje a je povinen sestavovat, a tedy že až do okamžiku dobrovolného sestavování konsolidované účetní závěrky Emitentem či vzniku povinnosti Emitenta sestavovat konsolidovanou účetní závěrku se na Emitenta závazek obsažený v bodě Emisních podmínek nazvaném jako „Maximální limit zadlužení Emitenta“ nevztahuje.

Emitent v tomto ohledu prohlašuje, že aktuálně sestavení konsolidovaných finančních výkazů nepředpokládá, respektive že termín jejich sestavení nebyl stanoven.

### 2.3.1.4 Riziko nesplacení Dluhopisů

Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

Emitent momentálně eviduje neuhrazenou ztrátu z minulých let a záporný vlastní kapitál. Emitent i Skupina se spoléhají zejména na financování z cizích zdrojů. Riziko nesplacení jistiny Dluhopisů nelze vyloučit a bude přímo záviset na úspěchu Emitenta a Skupiny v jejich realizovaných projektech. Na základě daného nelze vyloučit ani riziko nedostatečné likvidity, které by mohlo mít za následek zejména nemožnost splácet včas a řádně Výnosy Dluhopisů a které je rovněž závislé na úspěchu Emitenta a jeho realizovaných projektech. Naplnění uvedených rizik může vést k prodeji aktiv Emitenta či v konečném důsledku až k ukončení podnikatelských aktivit Emitenta a jeho úpadku. V takovém případě nelze zaručit úplné uspokojení pohledávek vlastníků Dluhopisů.

Nelze zcela vyloučit riziko úpadku Skupiny, což by nepochybně mělo za následek splacení výnosů nebo jistiny Dluhopisů pouze v omezené výši. V případě úpadku Skupiny Emitenta lze očekávat alespoň částečné uspokojení pohledávek Vlastníků Dluhopisů.

### 2.3.1.5 Riziko předčasného splacení

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. 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.

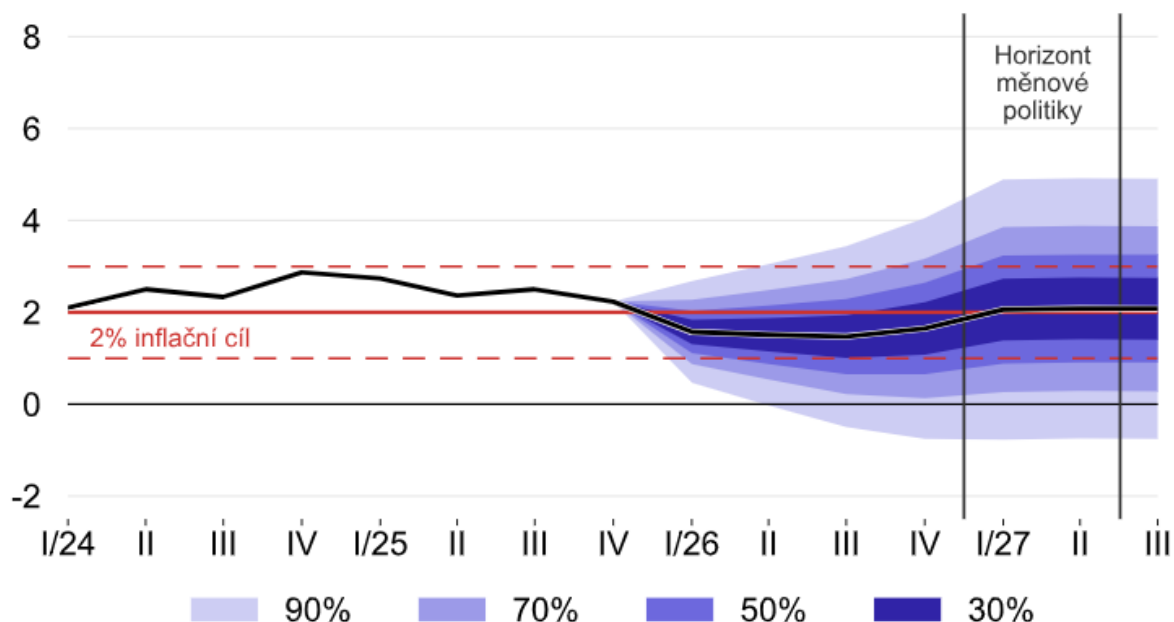
Vlastník Dluhopisů bude realizovat nižší než předpokládaný výnos též v případě, že v souladu s Emisními podmínkami sám požádá o předčasné splacení Dluhopisů.

## 2.3.1.6 Riziko inflace

Na případné výnosy z investice do Dluhopisů má vliv hodnota inflace. Inflace snižuje hodnotu měny, a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Současně v případě, kdy hodnota inflace překročí nominální výnos z Dluhopisu, realizuje Vlastník Dluhopisu záporný reálný výnos. Dluhopisy nemají žádnou protiinflační složku.

Aktuální inflace (k únoru 2026) dosahuje v ČR hodnoty 1,4 %. K postupnému zpomalení v průběhu roku 2024 přispělo odeznění statistického efektu úsporného tarifu. Na pokles inflace působila přísná měnová politika ČNB a slabá domácí ekonomická aktivita. Mírný protiinflační vliv měla i aktualizace vah položek ve spotřebním koši.

Dle prognózy ČNB zveřejněné dne 6. 11. 2025 se bude inflace v průběhu letošního roku pohybovat nad 2 % cílem a na horizontu měnové politiky se bude nacházet v jeho těsné blízkosti.



Zdroj: ČNB

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Vývoj průměrné roční míry inflace od roku 1998 shrnuje Emitent v níže uvedeném grafu.



Zdroj: ČSÚ

### 2.3.1.7 Riziko pevně určeného výnosu

Dluhopisy mohou mít vedle pohyblivé výnosové míry též pevně danou výnosovou míru, která se nebude v průběhu trvání Dluhopisů měnit, resp. pevně danou výnosovou míru pro jednotlivá Výnosová období. Cena Dluhopisu proto může být ovlivněna budoucím vývojem tržních úrokových sazeb. Instrumenty s pevně danou výnosovou mírou obvykle reagují poklesem ceny při růstu úrokových sazeb.

### 2.3.1.8 Riziko variabilního výnosu a riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb PRIBOR či EURIBOR jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevně určeným výnosem, a to, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší než výnos běžných dluhopisů za stejné období. Jen a pouze v případě, že by došlo k zániku EURIBOR sazby, bude jako její náhradní Referenční sazba určena sazba €STR – Euro short-term rate. Investor tak nebude vystaven riziku vzniku absence referenčních úrokových sazeb a Emitent nebude nucen předčasně splatit Dluhopisy. Naopak, je možné uvažovat, že sazba je mnohem blíže bezrizikovým sazbám, a riziko se tudíž pro investora sníží. Mechanismus přechodu na €STR je blíže popsán v kapitole 4.5.3.3 a následujících.

Vlastník Dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je také vystaven riziku, že referenční sazbu PRIBOR či EURIBOR (popř. nahrazenou sazbou €STR) nebude možné určit standardním způsobem (tj. jejím zjištěním na straně PRBO/EURIBOR společností Reuters nebo na jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) z objektivních důvodů jako je porucha trhu či výpadek informačního systému. Pokud není možné Referenční sazbu pro Výnosové období zjistit, bude jako Referenční sazba použit aritmetický průměr (zaokrouhlený na čtyři desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň tři banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako depozitum v českých korunách, případně v měně euro na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

období. Tyto oznámené sazby použité pro stanovení referenční sazby mohou být nižší než referenční sazba, pokud by byla stanovena standardním způsobem, což může mít za následek, že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než by byl v případě standardního stanovení referenční sazby.

#### 2.3.1.9 Na případný výnos investice do Dluhopisů mohou mít vliv poplatky či jiné výdaje

Na případný výnos z investice do Dluhopisů budou mít vliv i poplatky, které musejí hradit investoři. Celkový výnos investice do Dluhopisů bude u každého investora ovlivněn úrovní poplatků jemu účtovaných v souvislosti s nákupem, prodejem či s případnou účastí Dluhopisu ve vypořádacím systému. Tyto poplatky mohou zahrnovat poplatky placené třetím osobám za otevření účtů, převody cenných papírů, či převody peněžních prostředků. Investoři by se s těmito poplatky měli důkladně seznámit ještě předtím, než učiní investiční rozhodnutí. Výši výnosů (částky k výplatě Vlastníkům Dluhopisů) mohou ovlivnit i další platby placené v souvislosti s Dluhopisy (například daně a další výdaje).

#### 2.3.1.10 Měnové riziko u Dluhopisů denominovaných v měně EUR

Vlastník Dluhopisu denominovaného v měně EUR (tedy v jiné měně než v českých korunách) je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit hodnotu konečného výnosu či hodnotu částky při splacení takových Dluhopisů, při jejich vyjádření v českých korunách. Například změna v hodnotě měny EUR vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v měně EUR a příslušnou změnu korunové hodnoty úrokových plateb z takového Dluhopisu prováděných v měně EUR. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Emitent bude platit jistinu a úrok z Dluhopisů denominovaných v měně EUR právě v měně EUR. To představuje určitá rizika související se směnou měn, jestliže finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů jsou převážně denominovány v jiné měně, než je měna EUR. Tyto zahrnují riziko, že dojde k výrazné změně měnových kurzů (včetně změn zapříčiněných devalvací měny EUR, či revalvací jiné měny nežli měny EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů) a riziko, že úřady s jurisdikcí nad takovou jinou měnou nežli měnou EUR, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů a/nebo měnou EUR, mohou uvalit či pozměnit měnové restrikce. Například ČNB mezi lety 2013 a 2017 prováděla měnové intervence tak, aby udržela směnný kurz CZK/EUR na stanovené úrovni. Nárůst hodnoty měny, v níž jsou převážně denominovány finanční aktivity vlastníka takových Dluhopisů, v poměru k měně EUR, může vést z pohledu Vlastníka Dluhopisu takového Dluhopisu k poklesu (i) výnosu z Dluhopisu, (ii) jistiny Dluhopisu a (iii) tržní hodnoty Dluhopisu. Vláda a finanční úřady, včetně ČNB, mohou uvalit (tak jak již některé v minulosti učinily) měnové restrikce, které mohou nepříznivě ovlivnit aplikovatelný měnový kurz či možnost Emitenta činit výplaty ve vztahu k Dluhopisům. Výsledkem pak může být skutečnost, že Vlastníci Dluhopisů takových Dluhopisů obdrží nižší úrok či jistinu, než jakou očekávali, nebo žádný úrok či jistinu, nebo že z jejich pohledu poklesne hodnota Dluhopisů.

Vývoj kurzu české koruny vůči euru za období od 1. 1. 2020 si Emitent dovoluje přiložit v grafu níže.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT



Zdroj: ČNB

### 2.3.2 Rizika týkající se právního režimu

#### 2.3.2.1 Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že nabytí Dluhopisů může být v některých státech předmětem zákonných omezení ohledně přípustnosti jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať již podle právních předpisů státu jeho založení, nebo právních předpisů státu, kde potenciální nabyvatel působí (pokud se liší). Potenciální nabyvatel Dluhopisů se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

V případě, že by potenciální nabyvatel Dluhopisů koupil Dluhopisy v rozporu se zákonnými omezeními, která se na něj vztahují, mohlo by to v konečném důsledku znamenat neplatnost takového nabytí a Emitent by byl povinen vrátit takovému nabyvateli Dluhopisů investovanou částku jako bezdůvodné obohacení. V závislosti na zákonech (jurisdikci), které se na danou osobu vztahují, mohou být s takovýmto nabytím Dluhopisů v rozporu se zákonnými omezeními spojeny též další právní důsledky.

### 2.3.3 Ostatní rizika

#### 2.3.3.1 Žádný agent pro výpočty

Emitent ve vztahu k Dluhopisům vykonává činnost agenta pro výpočty, to znamená, že výpočty výnosů Dluhopisů a všech dalších hodnot provádí Emitent, nikoli třetí osoba. To však nevylučuje, aby Emitent v budoucnu pověřil funkci agenta pro výpočty jinou osobou.

Pokud Emitent jedná jako Agent pro výpočty nebo pokud Agent pro výpočty je přidružený subjekt Emitenta, existuje možnost střetu zájmů Agent pro výpočty a Vlastníků Dluhopisů. Agent pro výpočty je oprávněn učinit řadu určení, která mají vliv na Dluhopisy. Jedná se o činnosti spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů, konkrétně pak zejména zjišťování Referenční sazby, výpočet Referenční sazby v případě, že není možné zjistit Referenční sazbu ani náhradním způsobem předvídaným v Emisních podmínkách, a pro účely související s Případy výpadku trhu dále rozhodování o významnosti přerušení či omezení obchodování na trhu s výpadkem s příslušným podkladovým aktivem, za kterého se

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

počítá Referenční sazba, a posuzování, zda v důsledku určité události dochází k významnému zániku či narušení schopnosti účastníků na trhu běžně provádět transakce s příslušnými aktivy nebo zjišťovat jejich tržní ocenění na příslušném trhu s výpadkem. Tato určení by mohla mít nepříznivý dopad na hodnotu Dluhopisů a na částky splatné investorům podle podmínek Dluhopisů.

### 3 PODMÍNKY NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ, STANOVENÍ CENY, POŘADÍ PŘEDNOSTI DLUHOPISŮ

Níže jsou uvedeny informace o Dluhopisech a jejich nabídce požadované Nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. března 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení 2019/980**“), v rozsahu, ve kterém tyto informace nejsou do detailu zahrnuty v ostatních částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole 1 (Obecný popis nabídkového programu), kapitole 4 (Společné emisní podmínky) a příslušných Konečných podmínkách.

#### 3.1 Podmínky nabídky

##### 3.1.1 Podmínky, statistické údaje o nabídce, očekávaný harmonogram a podmínky žádosti o nabídku

3.1.1.1 Dluhopisy mohou být nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění.

3.1.1.2 Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena v Konečných podmínkách.

3.1.1.3 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně celkové částky nabídky, lhůty, popisu postupu pro žádost, maximální částce žádosti, metody a lhůty pro splácení a způsobu a data zveřejnění výsledků nabídky, jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

3.1.1.4 Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá emise.

3.1.1.5 U vydaných emisí pod body (xxxv) a (xxxvi) v čl. 6.6.1 dochází k pokračování ve veřejné nabídce na základě tohoto Základního prospektu. Konečné podmínky vydaných emisí pod body (xxxv) a (xxxvi) v čl. 6.6.1 jsou dostupné na internetových stránkách Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci Pro investory.

##### 3.1.2 Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

3.1.2.1 Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice zejména kvalifikovaným nebo profesionálním, ale i ostatním investorům (domácím a zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Manažera nebo Administrátora emise Dluhopisů (jak jsou definovány ve Společných emisních podmínkách).

3.1.2.2 Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně postupu pro oznámení přidělené částky žadatelům a toho, zda může obchodování začít před učiněním oznámení, jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

##### 3.1.3 Stanovení ceny

3.1.3.1 Cena, za kterou budou Dluhopisy nabízeny, případně postup jejího stanovení a zveřejnění, bude uveden v Konečných podmínkách.

3.1.3.2 V Konečných podmínkách budou rovněž uvedeny všechny náklady a daně zvláště určované na vrub investora.

### 3.1.4 Umístění a upisování

Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně názvů a adres koordinátorů celkové nabídky, platebních zástupců a depozitních zástupců, případně osob, které se zavázaly k úpisu či umístění Dluhopisů, a data uzavření smlouvy o upsání jsou vždy stanoveny v příslušných Konečných podmínkách.

### 3.2 Přijetí k obchodování a způsob obchodování

Emitent nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

### 3.3 Relativní pořadí přednosti cenných papírů rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti, popřípadě včetně informací o úrovni podřízenosti daných cenných papírů

Dluhopisy nemají v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti žádné prioritní pořadí, potažmo postavení. Dluhopisy (a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) tak zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, 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 zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako nepodřízené.

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

Emitent není úvěrovou institucí ani investičním podnikem, proto se na něj neaplikuje SMĚRNICE EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY 2014/59/EU ze dne 15. května 2014, kterou se stanoví rámec pro ozdravné postupy a řešení krize úvěrových institucí a investičních podniků a kterou se mění směrnice Rady 82/891/EHS, směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/24/ES, 2002/47/ES, 2004/25/ES, 2005/56/ES, 2007/36/ES, 2011/35/EU, 2012/30/EU a 2013/36/EU a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1093/2010 a (EU) č. 648/2012.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**4 SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY**

Dluhopisy se řídí těmito Emisními podmínkami (jak jsou definovány níže) a dále příslušným Doplnkem dluhopisového programu (jak je definován níže).

Tyto společné emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou stejné pro jednotlivé emise Dluhopisů a budou pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů upřesněny příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Dluhopisům bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČO: 25081489, spisová značka B 4308 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně i o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Emitent rozhodl dne 27. 3. 2025 o tom, že Dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu budou zajištěny Ručitelem, který je Mateřskou společností Emitenta, a to v rozsahu ručitelského prohlášení, kterého je součástí tohoto Základního prospektu v části 8 Ručitelské prohlášení. Dluhopisy, jejichž datum emise předchází tomuto datu 27. 3. 2025, zajištěné nejsou.

V Doplnku dluhopisového programu bude uvedeno, zda příslušná emise Dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude vydávání jednotlivých emisí Dluhopisů zabezpečovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb spojených s vydáním dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním (dále také jen „**Manažer**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami v souvislosti s Dluhopisy zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora emise Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb uzavřené s Emitentem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude stejnopis Smlouvy s administrátorem k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně (dále jen „**Určená provozovna**“), jak je uvedena v čl. 4.11.1.2 těchto Emisních podmínek, a na webové stránce Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“, kde může mít kdokoliv volný přístup ke Smlouvě s administrátorem. Vlastníkům Dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem důkladně obeznámili, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Agent pro výpočty**“), a to na základě Smlouvy s administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

Tyto Emisní podmínky obsahují pojmy, jež jsou vysvětleny v příslušných ustanoveních Emisních podmínek, a dále pak souhrnně v čl. 4.15 s výjimkou pojmů společných pro celý Základní prospekt, které jsou definovány přímo v Základním prospektu.

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Emisemi dluhopisů, vydávaných v rámci Dluhopisového programu, v následujícím rozsahu.

V intencích ZPKT Emitent podléhá dohledu ČNB na základě jeho § 135 odst. 1 písm. zc), neboť je osobou, na kterou se vztahují povinnosti nebo zákazy podle Nařízení 2017/1129. Lze konstatovat, že v těchto intencích ČNB dohlíží nad povinnostmi Emitenta souvisejícími s veřejnou nabídkou Dluhopisů. V rámci této

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

dohledové pravomoci může ČNB uložit Emitentovi v případě, že Emitent poruší ZPKT, rozhodnutí vydané podle ZPKT nebo Nařízení 2017/1129, opatření k nápravě zjištěného nedostatku odpovídající povaze porušení a jeho závažnosti. Dále může zejména zakázat nebo pozastavit nejdéle na dobu 10 (deseti) pracovních dnů veřejné nabízení Dluhopisů, může zakázat nebo pozastavit propagaci nebo oznámení týkající se veřejné nabídky Dluhopisů, uložit opatření podle čl. 32 odst. 1 písm. a), d) až h) a j) až m) Nařízení 2017/1129, či uveřejnit informaci o tom, jaká je povaha protiprávního jednání a identifikaci Emitenta jako osoby, která takto jednala, včetně identifikace osoby, která jednala za Emitenta. Splnění opatření k nápravě nebo jiného opatření podle ZPKT vymáhá ČNB donucovací pokutou. V rámci správního trestání má také ČNB dle § 183 ZPKT pravomoc udělit Emitentovi pokutu za porušení tam uvedených článků Nařízení 2017/1129 z titulu odpovědnosti Emitenta za přestupek. Jedná se o promítnutí požadavků Nařízení 2017/1129, kdy ČNB má mít nad Emitentem a Emisemi dluhopisů v souladu s vnitrostátním právem dohledové a vyšetřovací pravomoci uvedené v článku 32 uvedeného nařízení a pravomoc ukládat správní sankce a jiná správní opatření uvedená v článku 38 uvedeného nařízení.

ČNB posuzuje Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených a při schvalování Základního prospektu tak neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta, přičemž schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

#### 4.1 Obecná charakteristika dluhopisů

##### 4.1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

4.1.1.1 Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vytvořeny podle právních předpisů České republiky a mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

4.1.1.2 Dluhopisy budou denominovány v korunách českých nebo v euro.

4.1.1.3 Dluhopisy budou vydávány jako nepodřízené.

4.1.1.4 Pohledávky Vlastníků Dluhopisů budou zajištěny Ručitelem v souladu s čl. 4.3.2.1 Emisních podmínek.

4.1.1.5 S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

##### 4.1.2 Oddělení práva na výnos, převod Dluhopisů a vlastníci Dluhopisů

4.1.2.1 Oddělení práva na výnos Dluhopisů od Dluhopisů se vylučuje.

4.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

4.1.2.3 Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů

- (i) V případě zaknihovaných Dluhopisů se „**Vlastníkem Dluhopisu**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu ZPKT) v Centrálním depozitáři (který je pověřen vedením záznamů

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

zaknihovaných Dluhopisů) či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent i Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.

- (ii) K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

#### 4.1.2.4 Vlastníci a převody listinných Dluhopisů

- (i) Listinné Dluhopisy budou vydávány jako jednotlivé cenné papíry v listinné podobě, případně nahrazené v souladu s § 524 OZ hromadnou listinou.
- (ii) Práva spojená s listinnými Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, jíž byl Dluhopis Emitentem vydán jako prvnímu nabyvateli, případně jiná osoba, která Emitentovi předloží Dluhopis s nepřetržitou řadou rubopisů svědčící této osobě nebo jiný důkaz o tom, že tato osoba je vlastníkem Dluhopisu (dále také jen „**Vlastník Dluhopisu**“).
- (iii) Emitent vede seznam Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“). Jakákoliv změna v Seznamu Vlastníků Dluhopisů je změnou provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna. Zápis do Seznamu Vlastníků Dluhopisů má však jen deklaratorní, nikoliv konstitutivní povahu.
- (iv) Vlastnické právo k listinným Dluhopisům se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jejich předání.
- (v) K účinnosti převodu listinného Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je Vlastníkem Dluhopisu; Emitent, případně Administrátor (je-li jmenován) nebo jiná osoba uvedená v příslušném Doplnku dluhopisového programu, zapíše změnu Vlastníka Dluhopisu do Seznamu Vlastníků Dluhopisů bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.
- (vi) Osoby, které budou vlastníky listinného Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu Vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta. V případě, že osoba, která je vlastníkem Dluhopisu, způsobí, že není zapsána jako Vlastník Dluhopisů v Seznamu Vlastníků Dluhopisů nebo že zápis v Seznamu Vlastníků Dluhopisů neodpovídá skutečnosti, zejména neprokáže-li Emitentovi své vlastnické právo k Dluhopisu podle bodu (v) tohoto čl. 4.1.2.4 výše, nemůže se tato osoba domáhat náhrady škody nebo jiných nároků vůči Emitentovi proto, že jí Emitent na základě této skutečnosti nepokládal za Vlastníka Dluhopisů a neprováděl v její prospěch platby dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu.
- (vii) Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících,

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

že Vlastník Dluhopisu není vlastníkem dotčených cenných papírů, budou Emitent a Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu.

### 4.2 Datum a způsob emise dluhopisů, emisní kurz

#### 4.2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

4.2.1.1 Datum emise každé emise Dluhopisů a Emisní lhůta budou uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

4.2.1.2 Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy:

- (i) v menší celkové jmenovité hodnotě příslušné emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, jestliže se do konce lhůty pro upisování nepodařilo upsat předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu příslušné emise Dluhopisů, nebo;
- (ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

4.2.1.3 Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě:

- (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů; a/nebo
- (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě příslušné emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

4.2.1.4 Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě příslušné emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí hranici stanovenou v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

4.2.1.5 Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

#### 4.2.2 Emisní kurz

4.2.2.1 Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

4.2.2.2 Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

emisní lhůty bude vždy určen Emitentem tak, že po určitou dobu bude odpovídat určitému procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, přičemž pro následující období může být emisní kurz Emitentem určen tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

- 4.2.2.3 Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise nebo i po Datu Emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty může být určen i tak, že bude odpovídat určitému procentnímu vyjádření jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů, které bude nižší než 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů.

### 4.2.3 Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů

- 4.2.3.1 Způsob a místo úpisu, způsob a místo případného předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

## 4.3 Status dluhopisů

### 4.3.1 Status

- 4.3.1.1 Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, 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 závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

- 4.3.1.2 Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů stejné emise Dluhopisů stejně.

### 4.3.2 Ručitelské prohlášení

- 4.3.2.1 Ručitelské prohlášení, které zakládá ručení společnosti SMV INVEST a.s., IČO: 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25443, za splnění dluhů Emitenta z Dluhopisů, je uvedeno v kapitole 8 tohoto Základního prospektu.

## 4.4 Prohlášení a závazky Emitenta

### 4.4.1 Prohlášení Emitenta

- 4.4.1.1 Emitent je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky.
- 4.4.1.2 Dle vědomí Emitenta nebyly podniknuty žádné kroky směřující ke zrušení nebo zániku Emitenta.
- 4.4.1.3 Emitent získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Emitenta nebo třetích osob, požadovaná k vydání těchto Emisních podmínek, Smlouvy s administrátorem (je-li uzavřena) a k vydání Dluhopisů a učinění všech právních jednání požadovaných pro platné

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

uzavření těchto dokumentů a k plnění dluhů a povinností z nich vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

- 4.4.1.4 Emitent nepodal dlužnický insolvenční návrh, návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat.
- 4.4.1.5 Žádný soud nerozhodl o úpadku Emitenta, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Emitentovi reorganizaci.
- 4.4.1.6 Emitent nezažádal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě.
- 4.4.1.7 Emitent není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Insolvenční zákon**“), či obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie.
- 4.4.1.8 Emitent nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku.
- 4.4.1.9 Valná hromada ani žádný soud nerozhodli o zrušení Emitenta s likvidací nebo bez likvidace.
- 4.4.1.10 Emitentovi není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že ve vztahu k Emitentovi v období za předchozích 12 (dvanácti) měsíců zahájeno a/nebo probíhalo a/nebo hrozilo jakékoliv soudní, rozhodčí a/nebo správní řízení, které by mohlo negativně ovlivnit jeho hospodářskou nebo finanční situaci.
- 4.4.1.11 Jakékoliv odvody, podání nebo oznámení, ke kterým byl anebo je Emitent povinen z hlediska českých daňových předpisů, byly Emitentem, dle nejlepšího vědomí Emitenta, řádně a včasné učiněny. Emitent nemá žádné daňové nedoplatky, není žádným způsobem v prodlení s plněním jakékoliv jiné své povinnosti a nevede žádný spor s finančními nebo jakýmkoliv jinými podobnými orgány a současně si není vědom žádných skutečností, které by v budoucnu mohly k takovýmto sporům, nedoplatkům a/nebo prodlením vést.

### 4.4.2 Závazky Emitenta

#### 4.4.2.1 Vypáčení výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů

Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů vyplácet výnosy a Vlastníkům Dluhopisů splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách příslušné Emise dluhopisů.

#### 4.4.2.2 Maximální limit zadlužení Emitenta

Emitent se zavazuje, že do doby, než Emitent uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, nepřekročí výše jeho zadlužení 80 %.

Pro tyto účely bude výše zadlužení Emitenta v rámci konsolidované rozvahy vypočítána podle vzorce Cizí zdroje / Upravená hodnota aktiv, kde

Cizí zdroje budou představovat hodnotu položky konsolidované rozvahy Emitenta na straně pasiv označenou jako „Cizí zdroje“ nebo takovou jinou rovnocennou položku, která ji v budoucnu v konsolidovaných

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

rozvahách nahradí;

Upravená hodnota aktiv bude zjištěna pomocí úpravy hodnoty aktiv konsolidované rozvahy Emitenta takovým způsobem, že účetní hodnota hmotného nemovitého majetku v konsolidované rozvaze Emitenta bude nahrazena hodnotou z nezávislého znaleckého posudku na tržní cenu takových nemovitostí, která bude zjišťována oceněním aktuální tržní hodnoty předmětných nemovitostí zpracovaným vždy některým ze znalců akceptovaných jednou z následujících bank: Česká spořitelna, a.s., Československá obchodní banka, a.s. nebo Komerční banka a.s., přičemž takové ocenění bude provedeno vždy podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena konsolidovaná účetní závěrka, z níž bude výše uvedený ukazatel počítán, a metoda ocenění se bude lišit v závislosti na charakteru oceňované nemovitosti, kdy u rezidenčních nemovitostí se bude jednat s vysokou pravděpodobností o srovnávací tržní ocenění, u komerčních nemovitostí pak spíše o ocenění postavené na výnosové metodě.

Výpočet výše uvedeného ukazatele bude proveden podle stavu k 31.12. kalendářního roku, za který bude sestavena konsolidovaná účetní závěrka, z níž bude výše uvedený ukazatel počítán.

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku 1x (jednou) ročně, a to zveřejněním informace, včetně zjištěné tržní ceny oceňovaných nemovitostí a včetně výše popsaného ukazatele, na svých internetových stránkách [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“. Informace, včetně zjištěné tržní ceny oceňovaných nemovitostí a včetně výše popsaného ukazatele, budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro jejich zobrazení.

Informaci, včetně zjištěné tržní ceny oceňovaných nemovitostí a výše popsaného ukazatele, bude Emitent takto zveřejňovat vždy do 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu.

Závazek dle tohoto čl. 4.4.2.2 se však uplatní pouze pokud a potud Emitent sestavuje v dané době konsolidovanou účetní závěrku, jejíž součástí je konsolidovaná rozvaha. Zjišťování hodnoty zadlužení Emitenta dle tohoto článku tohoto Základního prospektu je tak vázáno na konsolidovanou účetní závěrku Emitenta, jejíž součástí je konsolidovaná rozvaha. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu však nemá Emitent povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku, a tuto ani nesestavuje.

### 4.4.2.3 Zakázané platby

Emitent se zavazuje, že do doby, než Emitent uhradí své závazky plynoucí z tohoto Dluhopisového programu, nebude vyplácet Mateřské společnosti ani žádné jiné osobě, které bude společníkem Emitenta v dané době, podíl na zisku či splácet jakékoliv závazky vůči takovým osobám, pokud úroveň jeho zadlužení ve smyslu čl. 4.4.2.2 Základního prospektu, označeného jako „Maximální limit zadlužení Emitenta“ neklesne pod úroveň 75 %.

Emitent bude Vlastníky Dluhopisů informovat o plnění tohoto svého závazku 1x (jednou) ročně, a to zveřejněním informace, včetně výše popsaného ukazatele, na svých internetových stránkách [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“. Informace, včetně výše popsaného ukazatele, budou dostupné po přihlášení a každý z Vlastníků Dluhopisů obdrží přihlašovací údaje pro jejich zobrazení.

Informaci, včetně výše popsaného ukazatele, bude Emitent takto zveřejňovat vždy do 1.7. každého kalendářního roku po dobu trvání závazků Emitenta z tohoto Dluhopisového programu.

### 4.4.2.4 Účelové využití finančních prostředků z Dluhopisového programu

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Emitent je oprávněn použít finanční prostředky získané tímto Dluhopisovým programem k investici do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech, refinancování dluhů Emitenta, Dceřiných a Koncernových společností, za účelem poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch jeho Dceřiných a Koncernových společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, a samostatně i v kombinaci s kterýmkoliv z těchto účelů za účelem financování a úhrady jakýchkoliv a veškerých nákladů Emitenta spojených s emisemi Dluhopisů, jak bude vždy specifikováno ve vztahu ke konkrétní Emisi v rámci Doplnku dluhopisového programu (dále jen „**Účel využití prostředků z Dluhopisů**“).

#### 4.4.2.5 Zákaz zatížení majetku

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v souladu s jejich emisními podmínkami, nezajistí Závazky (jak jsou definovány v kapitole 4.15) zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům, ani nedovolí takové zajištění Závazků, pokud nejpozději současně se zřízením takového zajištění Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky.

Ustanovení neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, ať již jde o práva zřízená do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, či zřízená kdykoliv po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo jeho příjmům:

- (i) váznoucí na majetku Emitenta na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta; nebo
- (ii) váznoucí na nemovitých věcech ve vlastnictví Emitenta nebo společností ve Skupině; nebo
- (iii) váznoucí na podílech Emitenta ve společnostech ve Skupině (jsou-li takové); nebo
- (iv) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (v) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem; nebo
- (vi) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z dluhového financování poskytnutého Emitentovi nebo refinancování těchto dluhů; nebo
- (vii) váznoucí na majetku Emitenta v souvislosti se soudním nebo správním řízením v případě, že Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

Pro vyloučení pochybností se dále konstatuje, že ustanovení dále neplatí pro zatížení jakéhokoliv a veškerého majetku společností, které Emitent v jakémkoliv časovém okamžiku vlastní či spoluvlastní či ovládá či má podíl na jejich ovládaní, včetně nemovitostí, zástavním právem nebo jiným obdobným právem ve prospěch jakékoliv banky, a to bez ohledu na to, zda jde o práva zřízená do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, či zřízená kdykoliv v budoucnu po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, a tato zatížení tak nejsou nijak limitována či omezena.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

4.4.2.6 **Zákaz přeměn s negativním dopadem**

Emitent se zavazuje nezúčastnit se fúze, rozdělení či jiné formy přeměny společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou případů, kdy budou splněny následující podmínky:

- (i) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) budou sídlit na území některého členského státu Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska, Kanady, nebo Spojených států;
- (ii) nástupnická společnost, případně nástupnické společnosti (budou-li vznikat) převezmou veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Emisí dluhopisů vznikly v plné výši, nebo v případě, kdy bude nástupnickou společností rovněž Emitent budou tyto společnosti ručit za veškeré neuhrazené dluhy Emitenta, které mu v souvislosti s Emisí dluhopisů vznikly v plné výši; a
- (iii) V důsledku přeměny nenastane Případ neplnění závazků dle čl. 4.9.1 Emisních podmínek.

4.4.2.7 **Negativní závazek**

- (i) Emitent z peněžních prostředků získaných z Emisí dluhopisů neposkytne úvěry, zápůjčky či jiné formy dluhového financování takovým osobám a takovým způsobem, který by byl v rozporu s obecně závaznými předpisy, zejména zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, nebo zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), a Emitent se tak ani nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv společnosti ve Skupině, potažmo Dceřině či Koncernové společnosti, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ve Skupině, potažmo Dceřinou či Koncernovou společností, mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu dle § 98 ZISIF, aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti ZISIF podle § 2 až 4 ZISIF.
- (ii) Emitent se dále nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoliv společnosti ze Skupiny, potažmo Dceřině či Koncernové společnosti, jejíž hlavní podnikatelskou činností je případně poskytování úvěrů či zápůjček třetím stranám (tj. společnostem nebo fyzickým osobám mimo Skupinu, potažmo Dceřině či Koncernové společnosti), pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a společností ze Skupiny, potažmo Dceřinou či Koncernovou společností, mohlo dojít k porušení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zejména jeho ustanovení § 2.

4.4.2.8 **Informační povinnost**

Emitent se zavazuje, že bude po dobu trvání závazků plynoucích z tohoto Dluhopisového programu zveřejňovat na svých internetových stránkách [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“:

- (i) mimořádnou (neauditovanou) účetní uzávěrku Emitenta a všech jeho případných Dceřiných společností v dané době za každé uplynulé kalendářní čtvrtletí, skládající se z rozvahy, výkazu zisku a ztrát a výkazu cashflow, a to vždy do 30 (třiceti) dnů po skončení příslušného kalendářního čtvrtletí; a
- (ii) hodnotu aktuálního tržního ocenění nemovitostí vlastněných či spoluvlastněných Emitentem a jeho případnými Dceřinými společnostmi, ne starší než 6 (šest) měsíců, probíhá-li výstavba nemovitosti

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

či její rekonstrukce, a ne starší než 12 (dvanáct) měsíců v ostatních případech, přičemž v obou případech bude tržní ocenění takových nemovitostí provedeno znalcem oceňování hodnoty nemovitostí, který je na seznamu spolupracujících znalců jedné z 5 (pěti) největších českých bank dle bilanční sumy k poslednímu dni kalendářního čtvrtletí, za nějž je aktuální tržní ocenění nemovitostí zpracováváno.

#### 4.5 Výnos

4.5.1 Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda Dluhopisy budou úročeny pevnou úrokovou sazbou, variabilní úrokovou sazbou nebo se bude jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu.

4.5.2 **Dluhopisy nenesou derivátovou složku výnosu.**

4.5.3 **Dluhopisy s úrokovým výnosem**

4.5.3.1 Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda se bude jednat o Dluhopisy s pevnou nebo variabilní úrokovou sazbou.

4.5.3.2 Doplněk Dluhopisového programu současně stanoví, zda bude pevná úroková sazba stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období, a zda bude marže u variabilní úrokové sazby stanovena ve stejné výši pro všechna Výnosová období, nebo bude stanovena v různých výších pro jednotlivá Výnosová období.

4.5.3.3 Výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené v souladu s tímto čl. 4.5.

4.5.3.4 Výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty výnosů.

4.5.3.5 Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude u Dluhopisů s pevným výnosem nadále nabíhat výnos při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.3.7.1 a u Dluhopisů s variabilním výnosem při úrokové sazbě uvedené v čl. 4.5.3 až do dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo v případě, kdy je jmenován Administrátor, až do dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

4.5.3.6 Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v čl. 4.5.3.9.1.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**4.5.3.7 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem**

4.5.3.7.1 Budou-li Dluhopisy úročeny pevnou úrokovou sazbou, budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplnku dluhopisového programu.

**4.5.3.8 Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem**

4.5.3.8.1 Budou-li Dluhopisy úročeny variabilní úrokovou sazbou, budou úročeny sazbou uvedenou v Doplnku dluhopisového programu, která bude součtem:

- (i) Referenční sazby (jak je definována níže) zjištěné Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) ke Dni stanovení Referenční sazby (jak je definován níže); a
- (ii) marže uvedené v Doplnku dluhopisového programu.

4.5.3.8.2 Doplněk dluhopisového programu může stanovit různé výše marže pro různá Výnosová období.

4.5.3.8.3 „**Referenční sazbou**“ se rozumí sazba PRIBOR (*Prague InterBank Offered Rate*) či EURIBOR (*Euro InterBank Offered Rate*), nebo v případě zániku sazby EURIBOR se jí rozumí sazba €STR (*Euro Short-Term Rate*). Emitent pro vyloučení všech pochybností dodává, že sazba €STR se užije *jen a pouze* v případě zániku sazby EURIBOR. Ve vztahu ke každému Výnosovému období se Referenční sazba, s výjimkou sazby €STR (blíže viz ustanovení 4.5.3.5 tohoto prospektu), stanoví jako úroková sazba v procentech p.a., která je pro příslušné období (jednoměsíční, tříměsíční, šestiměsíční, roční), které je shodné s délkou Výnosového období, uvedena jako nabídková sazba mezibankovního trhu pro prodej depozit společností Reuters na obrazovce Reuters Screen Service, strana PRBO (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu PRIBOR, strana EURIBOR (nebo případné nástupnické straně) pro sazbu EURIBOR (nebo, není-li tato služba dostupná, na jiném oficiálním zdroji, kde bude sazba uváděna) v nebo kolem 11 hod. dopoledne středoevropského času v Den stanovení Referenční sazby, s výjimkou sazby €STR (blíže viz ustanovení 4.5.3.5 tohoto prospektu).

4.5.3.8.4 Informace o minulé výkonnosti sazby PRIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce ČNB „Fixing úrokových sazeb na mezibankovním trhu depozit – PRIBOR“ na adrese <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/> nebo na webové stránce Czech Financial Benchmark Facility na adrese <https://cfbf.cz/pribor/pribor-rates/>. Informace o minulé výkonnosti sazby EURIBOR a její volatilitě lze nalézt bezplatně v elektronické podobě na webové stránce European Money Markets Institute „Euribor Rates“ na adrese <https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/euribor-rates.html>. Emitent v příslušném Doplnku dluhopisového programu informuje Vlastníky Dluhopisů, kde mohou nalézt informaci o minulé výkonnosti jiné Referenční sazby včetně informací o její volatilitě, včetně toho, zda lze tyto informace nalézt bezplatně.

4.5.3.8.5 Emitent bere na vědomí, že existuje riziko budoucího zániku sazby EURIBOR, která tak přestane plnit svoji funkci. V návaznosti na to Emitent upravuje níže mechanismus případného přechodu na Referenční sazbu představovanou sazbou €STR.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Ve vztahu ke každému Výnosovému období, během kterého se jako Referenční sazba užije sazba €STR (tj. následující Výnosová období po Výnosovém období, ve kterém zanikne sazba EURIBOR), se stanoví úroková sazba v procentech p.a. jako aritmetický průměr denních sazeb €STR za předcházející Výnosové období ke Dni stanovení Referenční sazby. V případě, že nastane zánik sazby EURIBOR, nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů.

Pro sazbu €STR platí, že je stanovena a zveřejněna každý obchodní den TARGET2 v 8 hod. dopoledne na základě transakcí provedených a vypořádaných v předchozí obchodní den TARGET2, a to bezplatně na webových stránkách Evropské centrální banky, konkrétně na [https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/euro\\_short-term\\_rate/html/index.cs.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/euro_short-term_rate/html/index.cs.html).

4.5.3.8.6 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.8.3, resp. v čl. 4.5.3.5 v případě sazby €STR (typicky pro Případ výpadku trhu), bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba vypočtená,

- (i) za využití lineární interpolace mezi dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR pro nejdelsí období, které je kratší než příslušné Výnosové období a dostupnou sazbou PRIBOR/EURIBOR za nejkratší období, které je delší než příslušné Výnosové období. Tento výpočet se použije i pro případné Výnosové období, ve kterém nastane zánik sazby EURIBOR; nebo
- (ii) aritmetickým průměrem všech posledních známých denních sazeb €STR, za období, které má stejný počet dnů jako poslední Výnosové období, pokud se jako Referenční sazba užije €STR.

4.5.3.8.7 Pokud není možné Referenční sazbu pro příslušné Výnosové období zjistit ani způsobem uvedeným v čl. 4.5.3.6, bude pro takové Výnosové období Referenční sazba stanovena jako sazba p.a. vypočtená Emitentem (nebo Agentem pro výpočty, je-li jmenován) jako aritmetický průměr (zaokrouhlený na 4 desetinná místa směrem dolů) sazeb, které Emitentovi (nebo Agentovi pro výpočty, je-li jmenován) oznámily na jeho žádost alespoň 3 (tři) banky nebo pobočky zahraničních bank působící na českém trhu jako sazby, za které jsou připraveny poskytnout peněžní prostředky jako depozitum v českých korunách, případně měně euro na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období na pražském mezibankovním trhu v 11.00 hod. (středoevropského času) v příslušný Den stanovení Referenční sazby.

4.5.3.8.8 Pokud bude zjištěná sazba PRIBOR či EURIBOR (popř. nahrazenou sazbou €STR) nižší než 0 (nula), za Referenční sazbu se bude považovat hodnota 0 (nula).

4.5.3.8.9 „**Dnem stanovení Referenční sazby**“ se rozumí druhý Pracovní den před začátkem příslušného Výnosového období.

#### 4.5.3.9 Konvence pro výpočet úroku

4.5.3.9.1 Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší než jeden rok se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (tzv. BCK Standard 30E/360).

#### 4.5.4 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

4.5.4.1 Doplněk Dluhopisového programu stanoví, zda se bude jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

diskontu.

4.5.4.2 Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů bude představován rozdílem mezi jejich jmenovitou hodnotou a emisním kurzem a ustanovení těchto emisních podmínek upravující pravidla spojená s úrokem se v takovém případě nepoužijí.

### 4.5.5 **Rozhodný den pro vyplacení výnosu Dluhopisů**

4.5.5.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke dni, který bude uveden v Doplnku dluhopisového programu.

4.5.5.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na vyplacení výnosu Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke dni, který bude uveden v Doplnku dluhopisového programu.

4.5.5.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro vyplacení výnosu Dluhopisů platí, že se příslušný Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

## 4.6 **Splacení dluhopisů**

### 4.6.1 **Konečné splacení**

4.6.1.1 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti, a to v souladu s čl. 4.7 těchto Emisních podmínek. Celá jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti.

### 4.6.2 **Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

4.6.2.1 Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dané emise Dluhopisů, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s čl. 4.6.5.1 těchto Emisních podmínek.

4.6.2.2 Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 4.13 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).

4.6.2.3 Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle čl. 4.6.2.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto čl. 4.6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny ve jmenovité hodnotě spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní). V pří-

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

padě emise dluhopisů na bázi diskontu bude v případě předčasného splacení dluhopisů Vlastníkům dluhopisů vyplacena diskontovaná hodnota Dluhopisu vypočtená ke Dni předčasné splatnosti.

### 4.6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

4.6.3.1 Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise, a to s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

### 4.6.4 Odkoupení Dluhopisů

4.6.4.1 Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu, avšak ne dříve, než budou splněny podmínky stanovené právními předpisy (jsou-li takové).

### 4.6.5 Zrušení Dluhopisů

4.6.5.1 Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením čl. 4.6.4 těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

### 4.6.6 Splacení

4.6.6.1 V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li jmenován) celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých výnosů splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení čl. 4.6, 4.9 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů jsou pro účely čl. 4.4.2 těchto Emisních podmínek tímto plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora (je-li jmenován).

### 4.6.7 Rozhodný den pro splacení Dluhopisů

4.6.7.1 V případě listinných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu.

4.6.7.2 V případě zaknihovaných Dluhopisů má právo na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu osoba, která je oprávněna vykonávat práva spojená s Dluhopisem ke dni, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází Dni konečné splatnosti tohoto Dluhopisu.

4.6.7.3 Pro účely zjištění rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů platí, že se příslušný Den konečné splatnosti Dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

## 4.7 Platební podmínky

### 4.7.1 Měna plateb

4.7.1.1 Emitent se zavazuje vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů. Úrokový výnos bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku Dluhopisového programu a příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

- 4.7.1.2 V případě, že u Dluhopisů denominovaných v českých korunách a/nebo u Dluhopisů, u kterých mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v českých korunách v souvislosti s Dluhopisy, měna koruna česká zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s v dané době účinnými obecně závaznými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité závazky z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české jako měny (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

#### 4.7.2 Den výplaty

- 4.7.2.1 Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty výnosů**“ nebo „**Den konečné splatnosti**“ nebo „**Den předčasné splatnosti**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“), a to prostřednictvím Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).
- 4.7.2.2 Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na Pracovní den dle Konvence Pracovního dne. Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku posunutí výplaty dle této konvence.

#### 4.7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

##### 4.7.3.1 Zaknihované Dluhopisy

- (i) Oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce výnosu nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-kupón týkajícím se takové platby, včetně Data ex-kupón.
- (ii) Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-jistina, včetně tohoto dne, až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

### 4.7.3.2 Listinné Dluhopisy

- (i) Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy z listinných Dluhopisů (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), jsou osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů.
- (ii) Oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů, jsou osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů.

### 4.7.4 Provádění plateb

4.7.4.1 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice.

4.7.4.2 Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu vlastnoručně podepsaného písemného prohlášení, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) platbu provést a bude doloženo (v případě právnických osob) originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tří) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). Pokud bude mít Emitent pochybnosti o pravosti podpisu Oprávněné osoby na Instrukci, je oprávněn vyžádat si od Oprávněné osoby Instrukci s úředně ověřeným podpisem; v takovém případě je Emitent povinen provést platbu podle Instrukce až po doručení Instrukce s úředně ověřeným podpisem Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje (podle toho, co je relevantní) buď připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, nebo připojení apostily dle Úmluvy ze dne 5. října 1961 o zrušení požadavku ověřování cizích veřejných listin (publikované ve Sbírce zákonů pod č. 45/1999 Sb.). Instrukce musí být s obsahem a ve formě vyhovujícím rozumným požadavkům Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), přičemž Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) 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 Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručen spolu s Instrukcí. V tomto

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

ohledu bude Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) zejména oprávněn požadovat předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) 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 Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou. Pokud není v Instrukci výslovně uvedeno jinak, platí Instrukce pouze pro nejbližší Den výplaty následující po jejím vystavení. Aby Instrukce platila pro všechny budoucí platby týkající se Dluhopisů, musí být v ní výslovně uvedeno, že je určena pro všechny platby úrokových výnosů a splacení jmenovité hodnoty (resp. pro všechny platby týkající se Dluhopisů).

- 4.7.4.3 V případě zaknihovaných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. V případě listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) doručena nejpozději 10 (deset) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu, nebo v příslušný Den výplaty v ostatních případech.
- 4.7.4.4 V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.
- 4.7.4.5 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy je splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky.
- 4.7.4.6 Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy je splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 a pokud je připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky, 10. (desátý) Pracovní den poté, co Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty.
- 4.7.4.7 Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku je vůči takové Oprávněné osobě splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 10 Pracovních dnů ode dne, kdy Emitent nebo Administrátor (je-li jmenován) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Emitenta nebo Administrátora (je-li jmenován).

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- 4.7.4.8 Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením/odevzdáním listinného Dluhopisu. Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v čl. 4.7.4.2 nebo tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor (je-li jmenován) ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

## 4.8 Zdanění a devizová regulace

### 4.8.1 Zdanění

#### 4.8.1.1 Obecně

- 4.8.1.1.1 Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Programu se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

- 4.8.1.1.2 Následující shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů („ZDP“), a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené v tomto Základním prospektu níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže v tomto Základním prospektu, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody. V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

- 4.8.1.1.3 Emitent současně upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla Emitenta, tj. právní předpisy České republiky, mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

#### 4.8.1.2 Jmenovitá hodnota

- 4.8.1.2.1 Splacení jmenovité hodnoty (a výplaty výnosů z Dluhopisů) budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými obecně závaznými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

4.8.1.2.2 Splacením jmenovité hodnoty se pro účely zdanění rozumí rovněž splacení výnosu v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu.

#### 4.8.1.3 Úrok

4.8.1.3.1 Úrok představující pravidelný výnos z Dluhopisů (dále jen „**úrok**“) vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (patnáct procent). Srážková daň ve výši 35 % (třicet pět procent) se uplatní v případě, je-li Vlastníkem Dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z Dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice.

4.8.1.3.2 Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

4.8.1.3.3 Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a nabyla Dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (patnáct procent). Přesahuje-li základ daně 36násobek průměrné mzdy, činí sazba daně 23 % (dvacet tři procent). Daň se vypočte ze základu daně sníženého o nezdanitelné části základu daně a o odčitatelné položky od základu daně a zaokrouhleného na celá sta Kč dolů, a to jako součet součinů příslušné části takového základu daně a sazby pro tuto část základu daně.

4.8.1.3.4 Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (dvacet

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

jedna procent).

- 4.8.1.3.5 Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (patnáct procent). Srážková daň ve výši 35 % (třicet pět procent) se uplatní v případě, je-li Vlastníkem Dluhopisu poplatník, který není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie, jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, ani třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná. Právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z Dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z Dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice.
- 4.8.1.3.6 V případě, že úrok plyne české stále provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stále provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % (deset procent) z tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru.
- 4.8.1.3.7 Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem a skutečným vlastníkem úroku, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu srážkové daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.
- 4.8.1.3.8 Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- 4.8.1.3.9 V případě, že je výnos Dluhopisu představován kladným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu vyplacenou při jeho splacení nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou poplatník dluhopis nabytí (včetně nabytí na sekundárním trhu) nebo cenou určenou podle zákona upravujícího oceňování majetku ke dni jeho bezúplatného nabytí, nepodléhá takový výnos srážkové dani a zahrnuje se do obecného základu daně. Výnos se daní obdobně jako zisk z prodeje popsany v kapitole 4.8.1.4 Základního prospektu, s výjimkou osvobození od daně z příjmu dle kapitoly 4.8.1.4.4 Základního prospektu.
- 4.8.1.4 **Zisky/ztráty z prodeje**
- 4.8.1.4.1 Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 % (patnáct procent). Přesahuje-li základ daně 36násobek průměrné mzdy, činí sazba daně 23 % (dvacet tři procent). Daň se vypočte ze základu daně sníženého o nezdanitelné části základu daně a o odčitatelné položky od základu daně a zaokrouhleného na celá sta Kč dolů, a to jako součet součinů příslušné části takového základu daně a sazby pro tuto část základu daně.
- 4.8.1.4.2 Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, 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 považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).
- 4.8.1.4.3 Zisky z prodeje Dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje Dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 % (dvacet jedna procent). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.
- 4.8.1.4.4 Příjmy z prodeje Dluhopisů u fyzických osob, které nemají Dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 (tři) let a pokud úhrn všech příjmů z úplatného převodu podílu v obchodní korporaci (s výjimkou příjmu z úplatného převodu cenného papíru) osvobozených podle odstavce 1 písm. q) ZDP a příjmů z úplatného převodu cenného papíru osvobozených podle odstavce 1 písm. u) ZDP. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje Dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100.000 Kč (jedno sto tisíc korun českých).

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

4.8.1.4.5 V případě prodeje Dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny a kupuje Dluhopisy do majetku této stále provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % (jedno procento) z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

4.8.1.4.6 Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník Dluhopisů rezidentem a skutečným vlastníkem příjmu z Dluhopisů, může zdanění zisku z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

#### 4.8.1.5 **Odpovědnost Emitenta za srážku daně u zdroje**

4.8.1.5.1 Emitent je odpovědný za srážku daně u zdroje, pokud je povinen srážku daně u zdroje dle příslušných právních předpisů provést.

#### 4.8.2 **Devizová regulace**

4.8.2.1 Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci Dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z Dluhopisů, částky zaplacené Emitentem v souvislosti s uplatněním práva Vlastníků Dluhopisů na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů z České republiky v cizí měně.

### 4.9 **Předčasná splatnost Dluhopisů v případech nesplnění povinností a dluhů**

#### 4.9.1 **Případy neplnění závazků**

4.9.1.1 Nastání kterékoliv z následujících skutečností a jejich trvání bude považováno za případ neplnění závazků z Dluhopisů (každá z takových skutečností dále také jen „**Případ neplnění závazků**“):

(i) Neplacení

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s emisními podmínkami takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 60 (šedesát) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny;

(ii) Porušení jiných povinností a dluhů

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj jiný závazek v souvislosti s Dluhopisy podle emisních podmínek takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 45 (čtyřicet pět) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do místa Určené provozovny.

### (iii) Platební neschopnost

Emitent je v úpadku, nebo Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo takový insolvenční návrh je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo soud vydá rozhodnutí o úpadku Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky).

### (iv) Likvidace bez právního nástupce

Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo je přijato usnesení valné hromady Emitenta (nebo Materské společnosti Emitenta při výkonu působnosti valné hromady) o zrušení Emitenta s likvidací bez právního nástupce.

### (v) Výkon rozhodnutí

Je zahájeno exekuční řízení nebo řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoliv obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymození dluhů Emitenta ve výši přesahující částku 5.000.000 Kč (pět miliónů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoliv jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 (čtyřicet pět) kalendářních dní po jeho zahájení.

### (vi) Neúčinnost, neplatnost, zdánlivost či nevymahatelnost Ručitelského prohlášení

Ručitelské prohlášení bude, v nikoli zanedbatelném rozsahu, shledáno neúčinným, neplatným, zdánlivým a/nebo z jakéhokoli důvodu nevymahatelným, přičemž zároveň nebude do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy bylo shledáno neúčinným, neplatným, zdánlivým a/nebo nevymahatelným nahrazeno novým platným, účinným a/nebo vymahatelným ručitelským prohlášením co do obsahu a formy srovnatelným s původním Ručitelským prohlášením.

4.9.1.2 Při nastání kteréhokoliv Případu neplnění závazků uvedeného v čl. 4.9.1.1 těchto Emisních podmínek, může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcízí, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s čl. 4.5.3.6 Emisních podmínek ke Dni předčasné splatnosti a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) takto splatit. V případě emise dluhopisů na bázi diskontu bude v případě předčasného splacení dluhopisů Vlastníkům dluhopisů vyplacena diskontovaná hodnota Dluhopisu vypočtená ke Dni předčasné splatnosti.

## 4.9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

4.9.2.1 Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle čl. 4.9.1.2 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém takový Vlastník Dluhopisů doručil Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“).

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

### 4.9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

4.9.3.1 Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 4.9.2.1 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

### 4.9.4 Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

4.9.4.1 Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 4.9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.

## 4.10 Promlčení

4.10.1 Práva z Dluhopisů, včetně nároku na úrok z Dluhopisů, se promlčují v promlčecí lhůtě, která trvá 3 roky. Promlčení se řídí ustanoveními § 609 a násl. OZ.

## 4.11 Administrátor a Agent pro výpočty

### 4.11.1 Administrátor

4.11.1.1 Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.

4.11.1.2 Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.1.3 až 4.11.1.5 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

Přemyslovská 2845/43

130 00 Praha 3 – Žižkov Česká republika

4.11.1.3 Emitent, resp. Administrátor (je-li jmenován) na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoliv určit jinou nebo další Určenou provozovnu.

4.11.1.4 Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní emise Dluhopisů budou případná jiná Určená provozovna a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li taková změna mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

4.11.1.5 Pokud dojde ke jmenování nebo změně Administrátora nebo ke změně Určené provozovny u již vydané konkrétní emise Dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora, je-li jmenován) Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, a/nebo jmenování nebo změnu Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy nabude

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

4.11.1.6 Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

### 4.11.2 Agent pro výpočty

4.11.2.1 Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 4.11.2.2 nebo 4.11.2.3 těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.

4.11.2.2 Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agentu pro výpočty jmenovat jiného Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Agentu pro výpočty uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Bude-li taková změna mít negativní vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků Dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

4.11.2.3 Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentu pro výpočty u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (patnácti) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.

4.11.2.4 Pokud Emitent jmenuje Agentu pro výpočty, bude Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s Agentem pro výpočty mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

## 4.12 Schůze a změny emisních podmínek

### 4.12.1 Působnost a svolání Schůze

4.12.1.1 Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Schůze**“), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplněkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech.

4.12.1.2 Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v rámci tohoto Dluhopisového programu, v případě návrhu změny nebo změn emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek vyžaduje (dále také jen „**Změna zásadní povahy**“). Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění závazků.

4.12.1.3 Organizačně a technicky Schůzi zajišťuje a náklady s tím spojené nese ten, kdo Schůzi svolává, pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost svolat Schůzi a Schůzi svolá namísto

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Emitenta Vlastník Dluhopisu sám či Vlastníci Dluhopisů sami. V tomto případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. Náklady spojené s účastí na Schůzi nese Vlastník Dluhopisu.

- 4.12.1.4 Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a tam, kde to je relevantní, uhradit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle předchozí věty, resp. tam, kde je to relevantní, úhrada zálohy na náklady dle předchozí věty jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.
- 4.12.1.5 Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 4.13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.
- 4.12.1.6 Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v čl. 4.12.1.5 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).
- 4.12.1.7 Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň:
- 4.12.1.7.1 údaje identifikující Emitenta, tj. alespoň jeho obchodní firmu, IČO a sídlo;
- 4.12.1.7.2 označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích;
- 4.12.1.7.3 místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 8.00 hod.;
- 4.12.1.7.4 program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění; a
- 4.12.1.7.5 Rozhodný den pro účast na Schůzi.
- 4.12.1.8 Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů.
- 4.12.1.9 Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.
- 4.12.2 **Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**
- 4.12.2.1 V případě zaknihovaných Dluhopisů je oprávněn se účastnit Schůze a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evi-

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

denci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidence navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů 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 Emitenta, příp. Administrátora (je-li jmenován). K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

- 4.12.2.2 V případě listinných Dluhopisů je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“).
- 4.12.2.3 Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 4.6.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků Dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.
- 4.12.2.4 Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, anebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora (je-li jmenován), Společný zástupce (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem (je-li jmenován).

#### 4.12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

- 4.12.3.1 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 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející Společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora (je-li jmenován), informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.
- 4.12.3.2 Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.
- 4.12.3.3 Ve smyslu ustanovení § 24 odst. 1 Zákona o dluhopisech může být pro jednotlivé Emise dle

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Programu jmenován společný zástupce Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Společný zástupce**“). Společný zástupce společný zástupce 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. Svou činnost vykonává Společný zástupce na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Společným zástupcem a Emitentem nejpozději k datu konkrétní Emise. Dojde-li ke jmenování Společného zástupce, bude Doplněk Dluhopisového programu obsahovat údaje nutné k identifikaci Společného zástupce a jeho označení jako společného zástupce. Emitent zároveň v takovém případě zpřístupní smlouvu se Společným zástupcem na svých webových stránkách [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“, kde tak může mít veřejnost volný přístup ke smlouvě se Společným zástupcem. Pro účely Schůze se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého Vlastníka Dluhopisu. O změně v osobě Společného zástupce, popř. o jmenování Společného zástupce pro účely Emise, u níž nebyl Společný zástupce dosud jmenován, může kdykoli rozhodnout Schůze. Rozhodne-li o jmenování nebo o změně v osobě Společného zástupce Schůze, je Emitent tímto rozhodnutím vázán. Dojde-li ke změně v osobě Společného zástupce, přecházejí práva a povinnosti ze smlouvy mezi Emitentem a původním Společným zástupcem v plném rozsahu na nového Společného zástupce. Společný zástupce je oprávněn uplatňovat ve prospěch Vlastníků Dluhopisů všechna práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném v rozhodnutí Schůze, kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a činit ve prospěch Vlastníků Dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společný zástupce je vždy vázán rozhodnutím Vlastníků Dluhopisů přijatým na Schůzi alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z příslušné Emise Dluhopisů. To neplatí, pokud rozhodnutí, či v něm udílené pokyny odporují právním předpisům. V rozsahu, ve kterém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, s výjimkou hlasovacích práv, nemohou Vlastníci Dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně. Tím není dotčeno právo Schůzce odvolat Společného zástupce, případně určit jiného Společného zástupce. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce, nemůže Společný zástupce uplatňovat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopná se usnášet. Při výkonu své funkce je Společný zástupce povinen jednat s odbornou péčí, zejména kvalifikovaně, čestně a spravedlivě a v nejlepším zájmu Vlastníků Dluhopisů. Společný zástupce vykonává veškerá práva věřitele v souladu s Emisními podmínkami a smlouvou s Emitentem vlastním jménem ve prospěch Vlastníků Dluhopisů. 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. Pokud bude Společný správce jmenován Emitentem k datu příslušné Emise, budou informace o případných střetech zájmů a jejich řešení uvedeny v příslušném Doplněku Dluhopisového programu. Před ustanovením Společného zástupce do funkce Schůze v rozhodnutí rovněž určí, jak se postupuje, dojde-li ke střetu zájmů Společného zástupce se zájmy Vlastníků Dluhopisů, anebo bude-li hrozit takový střet, po ustanovení Společného zástupce do funkce.

- 4.12.3.4 Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

(změně) Společného zástupce, je třeba alespoň  $\frac{3}{4}$  (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

- 4.12.3.5 Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášenišchopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.
- 4.12.3.6 Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášenišchopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášenišchopnost uvedené v čl. 4.12.3.1.

#### 4.12.4 Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

- 4.12.4.1 Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezciží, jakož i poměrného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní) nebo odkup Dluhopisů za tržní cenu. Jedná-li se o Dluhopis s výnosem na bázi diskontu je Emitent povinen splatit vlastníkovi Dluhopis emisní kurz a poměrný výnos nebo od něj Dluhopis odkoupit za tržní cenu. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 4.12.4.2 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny, jinak právo na předčasné splacení zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti**“). V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto ustanovením žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi nebo Administrátorovi (je-li jmenován) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 4.7 těchto Emisních podmínek.
- 4.12.4.2 Zápis o jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

osoby (zejména Administrátora, je-li jmenován) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v čl. 4.13 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplňek dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

- 4.12.4.3 Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání změn emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné Emisi, k níž je v souladu s čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů všech emisí Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášitelnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků Dluhopisů každé takové emise. Počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi musí být rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

#### 4.13 Oznámení

Není-li v právním předpisu nebo v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

#### 4.14 Rozhodné právo a jazyk

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z těchto Emisních podmínek a kteréhokoli Doplňku dluhopisového programu (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je Městský soud v Praze. Tyto Emisní podmínky a Doplňky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

#### 4.15 Definice

Pro účely těchto Emisních podmínek mají následující pojmy níže uvedený význam:

„**Administrátor**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Agent pro výpočty**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Centrální depozitář**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Datum emise**“ znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

„**Datum ex-jistina**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-jistina se Datum ex-jistina neposouvá v souladu

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

s Konvencí Pracovního dne.

„**Datum ex-kupón**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu výnosu, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-kupón se Datum ex-kupón neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Dceřiné společnosti**“ znamenají společně obchodní společnosti, ve kterých Emitent kdykoliv v budoucnu bude mít přímo či nepřímo (zejména pak skrze Emitentem přímo vlastněné či spoluvlastněné nebo ovládané či spoluovládané obchodní společnosti) majetkový podíl zakládající ovládnutí či jiným způsobem bude tyto společnosti ovládat.

„**Den konečné splatnosti**“ znamená každý den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu, jak je uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den předčasné splatnosti**“ má význam uvedený v čl. 4.6.2.2, 4.7.2, 4.9.2.1 a 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu.

„**Den splatnosti dluhopisů**“ znamená Den konečné splatnosti i Den předčasné splatnosti.

„**Den stanovení Referenční sazby**“ má význam uvedený v čl. 4.5.3.7 těchto Emisních podmínek.

„**Den výplaty**“ znamená každý Den výplaty výnosů, Den konečné splatnosti a Den předčasné splatnosti, jak uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den výplaty výnosů**“ znamená každý den označený jako takový v Doplnku dluhopisového programu, jak uvedeno v čl. 4.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Dodatečná emisní lhůta**“ znamená dodatečnou lhůtu pro upisování stanovenou Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané emise, a to i nad původně předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise. Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů, resp. v Den konečné splatnosti v ostatních případech.

„**Doplněk dluhopisového programu**“ znamená doplněk Dluhopisového programu ve vztahu ke kterékoli jednotlivé emisi Dluhopisů, tj. tu část emisních podmínek Dluhopisů, která je specifická pro danou emisi Dluhopisů.

„**Emisní lhůta**“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné emisní podmínky Dluhopisového programu.

„**Insolvenční zákon**“ má význam uvedený v čl. 4.4.1.7 těchto Emisních podmínek.

„**Instrukce**“ má význam uvedený v čl. 4.7.4.2 těchto Emisních podmínek.

„**Koncernové společnosti**“ znamenají společně veškeré jiné obchodní společnosti nežli Dceřiné společnosti, které tvoří s Emitentem a/nebo kdykoliv v budoucnu budou tvořit s Emitentem koncern.

„**Konec účetního dne**“ znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků Dluhopisů nebo Seznam Vlastníků Dluhopisů (podle toho, co je ve vztahu k dané emisi Dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu až k následujícímu dni.

„**Konvence Pracovního dne**“ v případě, že daný den není Pracovní den, bude za daný den považován den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

„**Manažer**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Nemovitostní společnosti**“ znamenají společně obchodní společnosti podnikající v oblasti výstavby, koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí a obchodní společnosti takové společnosti přímo či nepřímo vlastníci či spoluvlastníci nebo ovládající či spoluovládající.

„**Oprávněné osoby**“ má význam uvedený v čl. 4.7.3 těchto Emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

„**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 těchto Emisních podmínek.

„**OZ**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

„**Oznámení o předčasném splacení**“ má význam uvedený v čl. 4.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Pracovní den**“ znamená jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vy-  
pořádání mezibankovních obchodů v českých korunách.

„**Případ neplnění závazků**“ má význam uvedený v čl. 4.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Referenční sazba**“ má význam uvedený v čl. 4.5.3.3 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel  
uvedených v čl. 4.6.7 těchto Emisních podmínek (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak).

„**Rozhodný den pro výplatu výnosů**“ znamená každý příslušný den stanovený dle pravidel uvedených v  
čl. 4.5.5 těchto Emisních podmínek (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak).

„**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 4.12.2.1 a 4.12.2.2 těchto Emisních pod-  
mínek.

„**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“ je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený Emi-  
tentem Seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitá-  
ře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci.

„**Schůze**“ má význam uvedený v čl. 4.12.1.1 těchto Emisních podmínek.

„**Smlouva s administrátorem**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Společný zástupce**“ má význam uvedený v čl. 4.12.3.3 těchto Emisních podmínek.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Vlastník Dluhopisu**“ má význam uvedený v čl. 4.1.2.3 a 4.1.2.4 těchto Emisních podmínek.

„**Výnosové období**“ znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končí v pořadí prvním Dnem  
výplaty výnosů (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem  
výplaty výnosů (včetně) a končí dalším následujícím Dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje), až do Dne  
konečné splatnosti, přičemž však platí, že pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den  
výplaty výnosů neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne.

„**Případ výpadku trhu**“ znamená, ve vztahu k Referenční sazbě, resp. podkladovému aktivu, za kterého se  
Referenční sazba počítá, že nastala nebo existuje kterákoliv z následujících okolností:

- (i) přerušení nebo omezení obchodování na trhu s výpadkem s příslušným aktivem, a to bez ohledu  
na to, zda bylo způsobeno pochyby cen nad rámec limitů povolených na tomto trhu s výpadkem  
nebo jinak, pokud Emitent a/nebo případný Agent pro výpočty dle svého výhradního uvážení  
rozhodne, že takové přerušení či omezení obchodování je významné; nebo

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- (ii) jakákoliv událost, v jejímž důsledku dochází (dle výhradního uvážení Emitenta a/nebo případného Agenty pro výpočty) k významnému zániku či narušení schopnosti účastníků na trhu běžně provádět transakce s příslušnými aktivy nebo zjišťovat jejich tržní ocenění na příslušném trhu s výpadkem; nebo
- (iii) uzavření příslušného trhu s výpadkem v kterýkoliv den, kdy je jinak příslušný trh otevřen, před pravidelnou zavírací dobou, ledaže tento trh s výpadkem oznámení takové předčasné uzavření alespoň 1 (jednu) hodinu před (a) uzavřením obchodování na tomto trhu s výpadkem v takový příslušný den a (b) termínem pro zadání obchodních příkazů na příslušném trhu s výpadkem, a to podle toho, která z těchto možností (a) či (b) nastane dříve.

„**Účel využití prostředků z Dluhopisů**“ má význam uvedený v čl. 4.4.2.4 těchto Emisních podmínek.

„**Úrok**“ má význam uvedený v čl. 4.8.1.3.1 těchto Emisních podmínek.

„**Závazky**“ či „**Závazek**“ znamená dluhy a povinnosti Emitenta k zaplacení jakékoli dlužné peněžní částky, včetně dlužných peněžních částek vůči společnostem ve Skupině, a dále dluhy a povinnosti Emitenta jako ručitele za dluhy třetích osob, včetně dluhů společností ve Skupině, k zaplacení jakékoli dlužné částky.

„**ZISIF**“ má význam uvedený v čl. 4.4.2.7 těchto Emisních podmínek.

„**Změna zásadní povahy**“ má význam uvedený v čl. 4.12.1.2 těchto Emisních podmínek.

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

„**Žadatel**“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

„**Žádost**“ má význam uvedený v čl. 4.12.4.1 těchto Emisních podmínek.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**5 FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY**

Níže je uveden formulář Konečných podmínek obsahující konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit Prospekt. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, to znamená v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“.

*[Důležité upozornění: Následující text představuje formulář Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahující konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. ty podmínky, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.]*

**KONEČNÉ PODMÍNKY – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ**

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 Nařízení 2017/1129, vztahující se k emisím níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami obsahujícími konečné podmínky a základním prospektem společnosti **SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.**, IČO 087 42 332, LEI: 315700JOVKQUXD04PB89, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 324405 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●], [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“.

Tyto Konečné podmínky (konečné podmínky Emise) byly vypracovány pro účely Nařízení 2017/1129 a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jakýmkoliv jeho dodatkem, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením 2017/1129 uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

[[Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu.

**Posledním dnem platnosti předchozího Základního prospektu je [●]. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“.**

Právo na odvolání souhlasu podle čl. 23 odst. 2 Nařízení 2017/1129 se vztahuje rovněž na investory, kteří souhlasili s nákupem nebo upsáním cenných papírů během doby platnosti předchozího Základního prospektu, pokud jim Dluhopisy dosud nebyly dodány.] / *pokud tato možnost nebude využita, v konečných*

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

*podmínkách se daný text nepoužije]*

Dluhopisy jsou vydávány jako *[doplnit pořadí]* emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč (jedna miliarda korun českých) nebo jeho ekvivalentu v měně EUR a dobou trvání programu 10 (deset) let, který byl zřízen v roce 2020 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „*Společné emisní podmínky*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni těchto Konečných podmínek *[[název správce indexu], správce indexu [název indexu] je] / [[název správce indexu], správce indexu [název indexu] není]* zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. Dle vědomí Emitenta *[[název indexu] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení] / [[správce indexu] jakožto správce s ohledem na přechodné ustanovení článku 51 Nařízení o indexech k datu těchto Konečných podmínek není povinen mít povolení nebo registraci k činnosti správce podle článku 34 Nařízení o indexech.]*

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. Základního prospektu „**Rizikové faktory**“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací; tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt Dluhopisů formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu a podání Konečných podmínek k uložení ČNB.

### ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tyto Konečné podmínky sestavil, připravil a vyhotovil a za údaje v nich uvedené, je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Konečné podmínky prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Konečných podmínkách správné a v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V [●] dne [●]

**SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.**

---

[[[●] a [●], jednatelé společnosti] / [●]]

**SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ**

V této části Konečných podmínek bude uvedeno shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení 2017/1129.

[•]

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU**

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách či jinde v Základním prospektu. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

*[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou emisi Dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.]*

1.	ISIN Dluhopisů:	[●]
2.	CFI Dluhopisů:	[●]
3.	FISN Dluhopisů:	[●]
4.	Podoba Dluhopisů:	[zaknihované cenné papíry; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [cenné papíry (listinné); evidenci listinných Dluhopisů vede Emitent; Dluhopisy nebudou představovány sběrným dluhopisem]
5.	Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
6.	Měna Dluhopisů:	[Kč / EUR]
7.	Status Dluhopisů:	nepodřízené

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

8. Zajištění Dluhopisů: Dluhy z Dluhopisů jsou zajištěny společností SMV INVEST a.s., IČ 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25443, a to v souladu s Ručitelským prohlášením.
9. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: [[●] Kč / [●] EUR]
10. Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů: [[●] Kč / [●] EUR]
11. Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: [ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 4.2.1.4 Emisních podmínek [s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů] / ne] / [●]
12. Počet Dluhopisů: [●] [; v případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise Dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů, až [●]]
13. Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy): [● / nepoužije se]
14. Způsob vydání Dluhopisů [Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty emise Dluhopisů k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●]]
15. Název Dluhopisů [●]
16. Datum emise: [●]
17. Lhůta pro upisování: [od [●] do [●]]

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

18. Diskontní sazba [● / nepoužije se]
19. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: [[●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů [v případě úpisu Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě upisovaných Dluhopisů nejvýše [[●] Kč / [●] EUR] a [●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů v případě úpisu Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě upisovaných Dluhopisů nejméně [[●] Kč / [●] EUR] / [●]] / [[●] Kč / [●] EUR]
20. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: [[●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů [v případě úpisu Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě upisovaných Dluhopisů nejvýše [[●] Kč / [●] EUR] a [●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů v případě úpisu Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě upisovaných Dluhopisů nejméně [[●] Kč / [●] EUR] / [●]] [po dobu [●]] [a pak následně] [určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta nebo Manažera [●]] [v sekci [●]] [na této adrese [●] / [●] / [●]], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu upisovaných Dluhopisů dále připočten odpovídající alikvotní výnos.] / [Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude, se zohledněním aktuálních tržních podmínek, určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisů Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách [Emitenta / Manažera / [nebo] [●]] [v sekci [●]] [na této adrese [●] / [●] / [●]]
21. Výnos: [pevný / variabilní / na bázi diskontu]

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

22. Jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:  % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto:  / nepoužije se
23. Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:  [použije se / nepoužije se]
- 23.1 Referenční sazba:  [PRIBOR] /  [EURIBOR]
- 23.2 Marže:  % p.a. / stanovená zvlášť pro jednotlivá Výnosová období, a to takto:
- 23.3 Informace o minulé a budoucí výkonnosti Referenční sazby a její volatilitě a zda tyto informace lze, nebo nelze získat bezplatně:
24. Jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:  / nepoužije se
25. Výplata Dluhopisů:  [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně / v den konečné splatnosti]
26. Den výplaty výnosů:
27. Den konečné splatnosti Dluhopisů:
28. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v čl. 4.5.5 Emisních podmínek):  / nepoužije se
29. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v čl. 4.6.7 Emisních podmínek):  / nepoužije se
30. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta:  [ano / ne]
31. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí  / nepoužije se

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 4.6.2.2 Emisních podmínek):
32. Účel využití prostředků z Dluhopisů: [Investice do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech.] / [Refinancování dluhů [Emitenta / Dceřiných společností / Koncernových společností / [●].] / [Poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch [jeho Dceřiných společností / Koncernových společností] za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.] / [Financování a úhrada jakýchkoliv a veškerých nákladů Emitenta spojených s emisemi Dluhopisů.] / [●]
33. Administrátor: [Emitent / ●]
34. Určená provozovna: [dle čl. 4.11.1.2 Emisních podmínek / ●]
35. Agent pro výpočty: [není jmenován / ●]
36. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating), vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil: [ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
37. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů: [[●] / není ustanoven]
38. Interní schválení emise Dluhopisů: Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne [●].
39. Způsob a místo úpisu, předání a úhrady Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů: Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem / [nebo] Manažerem] a příslušnými investory [v sídle Emitenta / [nebo] Administrátora / [nebo] Manažera / v jednotlivých pobočkách Emitenta / v sídle nebo

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů / [●].

Obchod s investorem bude vypořádán [zaplacením emisního kurzu upsaných Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Emitenta č. [●] a [předáním listinných Dluhopisů / zápisem zknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora] / [●]. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů [ve lhůtě [●] nebo případné delší lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem / [●]]. Dluhopisy budou [investorovi předány / zapsány na majetkový účet investora] [ve lhůtě 30 dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů / [●]]. [[Dluhopisy budou investorům předány v [●]. / [Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu příslušných právních předpisů]].

[Dluhopisy budou upsány [jedním či několika vybranými upisovateli] / [syndikátem upisovatelů] na základě [smluvního ujednání mezi Emitentem a jednotlivými upisovateli] / [smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené mezi upisovateli a Emitentem] v [●] / [sídle Emitenta].

[Vydání Dluhopisů zabezpečuje [●] / [Emitent sám].]

40. Manažer: [[●] / není ustanoven]

## INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen „**Doplňující informace**“), které jsou jako součást Prospektu vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů.

Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu Konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny slovním „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách či jinde v Základním prospektu.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

[Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplnujících informací pro danou emisi Dluhopisů. Je-li v hranatých závorekách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorekách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorekách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách.]

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 41. | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:  | od [●] do [●]   |
| 42. | Cena v rámci veřejné nabídky:   | <p>[Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů [v případě úpisu Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě upisovaných Dluhopisů nejvýše [[●] Kč / [●] EUR] a [●] % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů v případě úpisu Dluhopisů investorem v celkové jmenovité hodnotě upisovaných Dluhopisů nejméně [[●] Kč / [●] EUR] / [●]] [po dobu [●]] [a pak následně] [určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta nebo Manažera [●] [v sekci [●]] [na této adrese [●] / [●] / [●]], přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce celkové ceny upisovaných Dluhopisů dále připočten odpovídající alikvotní výnos / [●]]. / [[Cena je stanovena jako emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise, který bude, se zohledněním aktuálních tržních podmínek, určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisů Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách [Emitenta / Manažera / [nebo] [●]] [v sekci [●]] [na této adrese [●] / [●] / [●]]</p> |
| 43. | Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům: | <p>[Emitent / [nebo] Manažer / [nebo] Administrátor] bude Dluhopisy až do [●] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investořům.</p> <p>Investoři budou oslovováni [Emitentem</p>   |

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

/ [nebo] Manažerem / [nebo] Administrátorem] / [nebo] případně Emitentem zvoleným finančním zprostředkovatelem], a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku), a budou [pozvání k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů / vyzvání k podání objednávky k úpisu Dluhopisů / [●]].

Obchod s investorem bude vypořádán v souladu s podmínkami uvedenými v bodu 39. těchto Konečných podmínek.

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat, bude činit [[●] Kč / [●] EUR]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

[Emitent / [nebo] Manažer / [nebo] Administrátor] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [●] celkovou cenu za všechny požadované Dluhopisy dle původní objednávky, zašle mu [●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [●] investorem) / [●]].

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [●] zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku).]

[Obchodování s Dluhopisy před oznámením konečné jmenovité hodnoty Dluhopisů přidělené jednotlivému investorovi [je / není] umožněno.

/

[●]

44. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci: [● / nepoužije se]
45. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: [● / nepoužije se]

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

46. Uveřejnění výsledků nabídky: Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“.
47. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů: Uvedeno v bodu 43. těchto Konečných podmínek.
48. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: [Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, včetně střetu zájmů, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.] / [●]  
[[●] působí též v pozici [Administrátora a Agenta pro výpočty]. [●]]
49. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: Důvodem nabídky Dluhopisů je [●]. [Výnosy z Emise Dluhopisů budou v souladu s kapitolou 4.4.2.4 Emisních podmínek použity na [●] / [k následujícím účelům řazeným dle priority a v uvedeném rozsahu [●]]. / [Emitent k datu těchto Konečných podmínek nemá rozjednány konkrétní projekty, do kterých bude investovat prostředky získané emisí Dluhopisů, nicméně tyto prostředky budou Emitentem využity výhradně na účely uvedené v kapitole 6.7.1 (Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta).]  
Náklady Emitenta na přípravu Emise Dluhopisů činily cca [[●] Kč / [●] EUR]. Náklady Emitenta na distribuci Dluhopisů budou činit dle odhadu Emitenta cca [●] Kč [, resp. cca [●] Kč v případě povoleného navýšení Emise].  
Čistý výtěžek z Emise bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy cca [[●] Kč / [●] EUR], [resp. cca [[●] Kč / [●] EUR] v případě povoleného navýšení Emise] / [●]  
[Očekávaný čistý výtěžek nabídky Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- navrhované použití dostatečný] / [Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci [uvedeného účelu] / [uvedených účelů] ve výši [●] plánuje Emitent získat [●]].
50. Náklady a daně účtované investorovi: [Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky.] / [Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy u [●], bude [●] hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku [●] k datu obchodu dostupného na [●], které k datu těchto Konečných podmínek činí [●]. Investorům může být účtován poplatek či poplatky obchodníka s cennými papíry (např. za vedení či otevření účtu, podání pokynu ke koupi či prodeji Dluhopisů). Výše tohoto poplatku či těchto poplatků závisí na příslušném obchodníkovi s cennými papíry. S výjimkou výše uvedeného Emitent sám nebude investorům účtovat žádné náklady] / [●].
- Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle účinných rozhodných právních předpisů k datu obchodu.
51. Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna [nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent / ●]
52. Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót / celková částka provize za upsání a provize za umístění: [● / nepoužije se]
53. Seznam a identifikace (totožnost – název a adresa, LEI) finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: [● / nepoužije se]
54. Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé [●]

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:
55. Další podmínky souhlasu: [● / nepoužije se]
56. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém, na trh třetí země, na trh pro růst malých a středních podniků: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.
57. Regulované trhy, trhy třetích zemí a mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty k obchodování cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy: [● / Emitent nemá žádnou vědomost o tom, že by jakékoliv cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků]
58. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): nepoužije se
59. Poradci: Právní poradce Emitenta: [● / nepoužije se]
60. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vyloučeny žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. *[doplnit zdroj informací]*]
61. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: [●] / [nepoužije se]

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

## 6 INFORMACE O EMITENTOVI

## 6.1 Základní informace o Emitentovi

Obchodní jméno (firma) – právní a obchodní název:	SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.
Místo registrace, registrační číslo, LEI:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spis. zn.: C 324405, IČO: 087 42 332, LEI: 315700JOVKQUXD04PB89.
Vznik Emitenta:	Emitent vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 3.12.2019.
Doba trvání:	Emitent byl založen na dobu neurčitou.
Datum a způsob založení, zakladatelská listina:	Emitent byl založen přijetím zakladatelské listiny ze dne 27.11.2019 k témuž dni.
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným ve smyslu § 132 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“).
Právní řád, podle kterého byl Emitent založen:	Emitent byl založen a existuje podle právních předpisů České republiky.
Sídlo a země sídla:	Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika
Rozhodné právo	Právo České republiky
Adresa a telefonní číslo sídla (ne-liší se od hlavní provozovny):	Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika 216 216 037
Základní kapitál:	Základní kapitál činí 500.000 Kč a byl v plné výši splacen.
Předmět činnosti:	Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.  Emitent je právnickou osobou založenou primárně za účelem a cílem realizace Klíčové činnosti Emitenta.  Fakticky vykonávanou činností Emitenta je realizace Klíčové činnosti Emitenta.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

<p>Právní předpisy, kterými se Emitent řídí, a hlavní právní předpisy, na základě kterých Emitent vykonává svou činnost:</p>	<p>Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je společností s ručením omezeným ve smyslu § 132 a násl. ZOK.</p> <p>Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky a přímo použitelných předpisů Evropské Unie, zejména pak podle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) ZOK;</li> <li>(ii) ZPKT;</li> <li>(iii) OZ;</li> <li>(iv) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(v) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(vi) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(vii) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(viii) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(ix) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(x) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(xi) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů; a</li> <li>(xii) Zákona o dluhopisech.</li> </ul>
<p>Historie a vývoj Emitenta</p>	<p>27.11.2019 - založení Emitenta přijetím jeho zakladatelské listiny</p> <p>3.12.2019 – vznik Emitenta jeho zápisem do obchodního rejstříku</p> <p>26.1.2023 – Emitent nabývá 100% podíl v obchodní společnosti KNV INVEST TRADE s.r.o.</p> <p>13.1.2023 – Emitent nabývá 100% podíl v obchodní společnosti V CHALOUPKÁCH s.r.o.</p> <p>17.8.2023 – Emitent nabývá 100% podíl v obchodní společnosti SELVIARO, s.r.o.</p> <p>13.10.2023 – Emitent nabývá 100% podíl v obchodní společnosti</p>

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

	<p>SMV NEMOVIŤOSTNÍ, s.r.o.</p> <p>27.2.2025 – Emitent kupuje 100% podíl v obchodní společnosti PROPERTY PORT V 37, s.r.o.</p> <p>18.11.2025 – Emitent nabývá 100% podíl v obchodní společnosti NEMO PROJEKT s.r.o.</p>
Webová stránka:	<p><a href="http://www.smvinvest.cz">www.smvinvest.cz</a></p> <p>Emitent upozorňuje, že informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu (kapitola 13 Základního prospektu).</p>

**6.2 Odpovědné osoby**

Tento Základní prospekt sestavil, připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené, včetně údajů uvedených v popisu Dluhopisů, je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Základní prospekt, včetně údajů uvedených v popisu Dluhopisů, prohlašuje, že jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu, včetně údajů uvedených v popisu Dluhopisů, správné a v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne 30. 3. 2026

za SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

Petr Mareš, jednatel

Tomáš Bílek, jednatel

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**6.3 Účetní závěrky a oprávnění auditoři**

Emitent sestavil auditované individuální (nekonsolidované) řádné účetní závěrky za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 a za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 (dále jen „**Řádné účetní závěrky**“ a „**Období sestavení ŘÚZ**“). Emitent sestavil dále neauditovanou (neověřenou) mezitímní účetní závěrku za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 (dále jen „**Mezitímní účetní závěrka**“ a „**Období sestavení MÚZ**“).

Řádné účetní závěrky byly ověřeny auditorem, panem Ing. Františkem Meierlem, bydlištěm a obchodní adresou Lačnovská 377/8, 155 21 Praha 5 - Zličín, Česká republika, číslo osvědčení auditora: 1160, který byl zároveň osobou odpovědnou za provedení auditu (dále jen „**Auditor**“ – s výrokem „bez výhrad“.

Mezitímní účetní závěrka nebyla ověřena auditorem.

**6.4 Vybrané finanční údaje**

Tuto část je potřeba číst společně s Řádnými účetními závěrkami sestavenými za Období sestavení ŘÚZ, a dále Mezitímní účetní závěrkou sestavenou za Období sestavení MÚZ. Všechny účetní závěrky jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 12 Základního prospektu). Všechny účetní závěrky byly sestaveny podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele.

**Rozvaha – vybrané údaje z řádných účetních závěrek v tis. Kč**

<b>Aktiva</b>	<b>Rozvaha</b> k 31.12.2024	<b>Rozvaha</b> k 31.12.2023	<b>Rozvaha</b> k 30.6.2025
<b>Stálá aktiva</b>	285 946	252 078	390 314
Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	196 057	196 057	222 037
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	89 889	56 021	168 277
<b>Oběžná aktiva</b>	28 072	3 458	7 191
Dlouhodobé pohledávky	0	0	4 004
Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	4 004
Jiné pohledávky	0	400	49
Peněžní prostředky	3 042	3 042	3 138
Peněžní prostředky na účtech	25 052	2 743	2 839
<b>AKTIVA CELKEM</b>	314 018	255 536	398 108

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

<b>Pasiva</b>	<b>Rozvaha</b> k 31.12.2024	<b>Rozvaha</b> k 31.12.2023	<b>Rozvaha</b> k 30.6.2025
<b>Vlastní kapitál</b>	-32 775	-10 289	-46 166
Základní kapitál	500	500	500
Výsledek hospodaření z minulých let	-10 789	-301	- 33 275
<b>Cizí zdroje</b>	346 793	265 825	444 274
Závazky	346 793	265 825	444 274
Vydané dluhopisy (dlouhodobé)	315 300	148 500	500 950
Krátkodobé závazky	31 493	36 909	43 324
<b>PASIVA CELKEM</b>	314 018	255 536	398 108

**Čistý finanční dluh Emitenta v tis. Kč**

(čistý finanční dluh je počítán jako součet krátkodobého dluhu a dlouhodobého dluhu za odečtení hotovostních prostředků)

<b>Čistý finanční dluh</b>	k 31.12.2024	k 31.12.2023	k 30.6.2025
	321 741	262 783	441 136

**Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje z řádných účetních závěrek v tis. Kč**

Položka	<b>Od 1.1.2024 do 31.12.2024</b>	<b>Od 1.1.2023 do 31.12.2023</b>	<b>Od 1.1.2025 do 30.6.2025</b>	<b>Od 1.1.2024 do 30.6.2024</b>
Výkonová potřeba	858	347	11	768
Služby	858	347	11	768

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	-1 309	-2 425	-465	-987
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	-21 177	-8 063	-12 926	-8933
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	-22 486	-10 488	-13 391	-9 920
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	-22 486	-10 488	-13 391	-9 920
<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	-22 486	-10 488	-13 391	-9 920

**Peněžní toky – vybrané údaje z řádných účetních závěrek v tis. Kč**

<b>Položka</b>	<b>Od 1.1.2024 do 31.12.2024</b>	<b>Od 1.1.2023 do 31.12.2023</b>	<b>Od 1.1.2025 do 30.6.2025</b>	<b>Od 1.1.2024 do 30.6.2024</b>
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-22 486	-10 488	-13 391	-9 920
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-79 223	101 018	430	-27 101
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-33 867	-221 524	-104 368	-27 440
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	3 042	1 298	25 052	3 042
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	25 052	3 042	3 139	2 618

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

období				
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	22 010	1 744	-21 913	-425
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	135 100	122 250	94 950	63 050

#### 6.4.1 Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Ani od data posledního auditovaného finančního výkazu ani od data posledního finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

#### 6.5 Rizikové faktory

Rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy z Dluhopisů, společně s rizikovými faktory podstatnými pro Dluhopisy jsou uvedeny výše v kapitole 2 (Rizikové faktory) tohoto Základního prospektu.

#### 6.6 Doplnující údaje o Emitentovi

##### 6.6.1 Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 3.12.2019 jako společnost založená k realizaci Klíčové činnosti Emitenta.

Za dobu své existence vydal Emitent emise Dluhopisů o celkové předpokládané nominální hodnotě 791.127.000 Kč. Tyto údaje jsou uvedené ke dni 10. 3. 2026. Z toho Emitent vydal k datu 10. 3. 2026 Dluhopisy o celkové hodnotě 541.727.816,88 Kč, které Emitent dosud nesplatil. Podrobný popis emisí Dluhopisů je uveden níže v tomto ustanovení. Emitent dále za dobu své existence pořídil šest obchodních podílů v nemovitostních společnostech za 212 535 970,49 Kč. Podrobný popis těchto nemovitostních společností a jimi realizovaných projektech lze získat v kapitole 6.7.3 tohoto Základního prospektu.

Události mající podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta jsou následující:

- (i) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 7,25/2027“, ISIN CZ0003540064, a datem emise 15.4.2022 o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,25 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 200.000 Kč, které jsou splatné ke dni 15.4.2027, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (ii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 8,00/2027“, ISIN CZ0003540676, a datem emise 10.5.2022 o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 3.800.000 Kč, které jsou splatné ke dni 10.5.2027, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (iii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 10,50/2026“, ISIN CZ0003543910, a datem emise 1.9.2022 o celkové jmenovité hodnotě

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- 15.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10,50 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 14.900.000 Kč, které jsou splatné ke dni 15.8.2026, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (iv) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 10,50/2026 II“, ISIN CZ0003546426, a datem emise 29.11.2022 o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10,50 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 9.500.000 Kč, které jsou splatné ke dni 15.8.2026, a jež nebyly Emitentem splaceny;
  - (v) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 10,50/2026 III“, ISIN CZ0003547044, a datem emise 22.12.2022 o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10,50 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 8.700.000 Kč, které jsou splatné ke dni 15.11.2026, a jež nebyly Emitentem splaceny;
  - (vi) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV SILVER 10,00/2028“, ISIN CZ0003547895, a datem emise 18.1.2023 o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 12.750.000 Kč, které jsou splatné ke dni 18.1.2028, a jež nebyly Emitentem splaceny;
  - (vii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV GOLD 10,50/2027“, ISIN CZ0003547887, a datem emise 18.1.2023 o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10,5 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 13.500.000 Kč, které jsou splatné ke dni 18.1.2027, a jež nebyly Emitentem splaceny;
  - (viii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 12,00/2026“, ISIN CZ0003552101, a datem emise 16.6.2023 o celkové jmenovité hodnotě 5.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 12 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 5.000.000 Kč, které jsou splatné ke dni 16.6.2026, a jež nebyly Emitentem splaceny;
  - (ix) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 12,00/2026 II“, ISIN CZ0003552812, a datem emise 17.7.2023 o celkové jmenovité hodnotě 5.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 12 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč, které jsou splatné ke dni 17.7.2026, a jež nebyly Emitentem splaceny;
  - (x) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 10,50/2027“, ISIN CZ0003553117, a datem emise 1.8.2023 o celkové jmenovité hodnotě 15.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10,5 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 6.500.000 Kč, které jsou splatné ke dni 1.8.2027, a jež nebyly Emitentem splaceny;
  - (xi) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 3Y“, ISIN CZ0003554610, a datem emise 18.9.2023 o celkové jmenovité hodnotě 15.000.000 Kč,

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9,5 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 12 000 000 Kč, které jsou splatné ke dni 18.9.2026, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 4Y“, ISIN CZ0003554628, a datem emise 18.9.2023 o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10,5 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 18 000 000 Kč, které jsou splatné ke dni 18.9.2027, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xiii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 5Y“, ISIN CZ0003554636, a datem emise 18.9.2023 o celkové jmenovité hodnotě 25.000.000 Kč (navýšené na celkovou jmenovitou hodnotu 50.000.000 Kč), úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 11,0 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 49 050 000 Kč, které jsou splatné ke dni 18.9.2028, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xiv) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 9,00/2027“, ISIN CZ0003558769, a datem emise 30. 1. 2024 o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9,0 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 9.050.000 Kč, které jsou splatné ke dni 1. 2. 2027, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xv) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 10,00/2028“, ISIN CZ0003558785, a datem emise 30. 1. 2024 o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10,0 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 9.950.000 Kč, které jsou splatné ke dni 1. 2. 2028, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xvi) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 10,50/2029“, ISIN CZ0003558777, a datem emise 30. 1. 2024 o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10,5 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 20.100.000 Kč, které jsou splatné ke dni 1. 2. 2029, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xvii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 10,00/2029“, ISIN CZ0003562225, a datem emise 23. 5. 2024 o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 38.850.000 Kč, které jsou splatné ke dni 15. 6. 2029, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xviii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 9,00/2027 II“, ISIN CZ0003563306, a datem emise 24. 6. 2024 o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 19.250.000 Kč, které jsou splatné ke dni 24. 6. 2027, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xix) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 9,00/2027 III“, ISIN CZ0003565046, a datem emise 21. 8. 2024 o celkové jmenovité hodnotě

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- 10.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 9.850.000 Kč, které jsou splatné ke dni 21. 8. 2027, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xx) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 8,50/2027“, ISIN CZ0003565509, a datem emise 10. 9. 2024 o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,5 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 29.450.000 Kč, které jsou splatné ke dni 10. 9. 2027, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxi) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV INVEST 9,25/2029“, ISIN CZ0003565517, a datem emise 10. 9. 2024 o celkové jmenovité hodnotě 25.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9,25 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 29.300.000 Kč, které jsou splatné ke dni 10. 9. 2029, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 10,00/2031“, ISIN CZ0003565525, a datem emise 10. 9. 2024 o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 36.950.000 Kč, které jsou splatné ke dni 10. 9. 2031, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxiii) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 8,00/2028“, ISIN CZ0003570616, a datem emise 10. 3. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 1.000.000 Kč, které jsou splatné ke dni 10. 3. 2028, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxiv) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 9,00/2030“, ISIN CZ0003570624, a datem emise 10. 3. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 1.750.000 Kč, které jsou splatné ke dni 10. 3. 2030, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxv) vydání nezajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 10,00/2032“, ISIN CZ0003565525, a datem emise 10. 3. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 4.800.000 Kč, které jsou splatné ke dni 10. 3. 2032, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxvi) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 10,00/2032 II“, ISIN CZ0003571887, a datem emise 4. 4. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 40.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 25.000.000 Kč, které jsou splatné ke dni 4. 4. 2032, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxvii) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 9,00/2030 II“, ISIN CZ0003571861, a datem emise 4. 4. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 25.000.000 Kč,

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 23.200.000 Kč, které jsou splatné ke dni 4. 4. 2030, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxviii) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 8,00/2028 II“, ISIN CZ0003571879, a datem emise 4. 4. 2025 o celkové původní jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, která byla následně navýšena, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 26.200.000 Kč, které jsou splatné ke dni 4. 4. 2028, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxix) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV RP 0,00/2029“, ISIN CZ0003574311, a datem emise 25. 6. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 42.000.000 Kč, úročené diskontovanou roční úrokovou sazbou 8,5 % p.a. při denní kapitalizaci s roční periodicitou, z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 41.650.000 Kč, které jsou splatné ke dni 25. 6. 2029, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxx) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 10,00/2028“, ISIN CZ0003578114, a datem emise 5. 11. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 2.500.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 4.991.000 Kč, které jsou splatné ke dni 5. 11. 2028, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxxi) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 10,00/2032 III“, ISIN CZ0003578221, a datem emise 18. 11. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 30.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 6.800.000 Kč, které jsou splatné ke dni 18. 11. 2032, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxxii) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 9,00/2030 III“, ISIN CZ0003578213, a datem emise 18. 11. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 30.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 9 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 1.950.000 Kč, které jsou splatné ke dni 18. 11. 2030, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxxiii) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV 8,00/2028 III“, ISIN CZ0003578205, a datem emise 18. 11. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 30.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 3.150.000 Kč, které jsou splatné ke dni 18. 11. 2028, a jež nebyly Emitentem splaceny;
- (xxxiv) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV ZEROBOND 0,00/2029“, ISIN CZ0003578304, a datem emise 19. 11. 2025 o celkové jmenovité hodnotě 40.000.000 Kč, úročené diskontovanou roční úrokovou sazbou 8,5 % p.a. při denní kapitalizaci s roční periodicitou, z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 23.649.816,88 Kč, které jsou splatné ke dni 19. 11. 2029, a jež nebyly Emitentem splaceny.
- (xxxv) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „SMV PREMIUM 10,00/2029“, ISIN CZ0003580821, a datem emise 20. 2. 2026 o celkové jmenovité hodnotě

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

15.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 10.937.000 Kč, které jsou splatné ke dni 15. 3. 2029, a jež nebyly Emitentem splaceny;

(xxxvi) vydání zajištěné emise dluhopisů dle Dluhopisového programu s názvem „Dluhopisy SMV 10,00/2029“, ISIN CZ0003581662, a datem emise 19. 3. 2026 o celkové jmenovité hodnotě 30.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou ve výši 10 % p.a., z nichž nebyly investory upsány žádné dluhopisy, které budou případně splatné ke dni 19. 3. 2029.

Emitent dále doplňuje tabulku výše (dosud nesplacených) splatných upsaných dluhopisů, které mají být splaceny v jednotlivých letech.

Rok	Celková výše splatných dluhopisů (v Kč) v uvedeném roce
2026	60.100.000
2027	109.600.000
2028	107 091 000
2029	164 486 816,88
2030	26 900 000
2031	36 950 000
2032	36 600 000

Emitent poskytl několik zápůjček své Mateřské společnosti úročených 10 % p.a. bez předem určeného data splatnosti, a to v celkovém objemu 46 700 000 Kč.

Mateřská Společnost z těchto zápůjček doposud vrátila Emitentovi částku 19 855 000,- Kč. V současné době má tak Emitent pohledávky za svou Mateřskou společností v celkové výši jistiny 28 275 731,95 Kč.

Emitent dále poskytl Mateřské společnosti zápůjčky, které byly spláceny formou zápočtů, přičemž částka 12 000 000,- Kč byla započtena v rámci koupě podílu v obchodní společnosti V CHALOUPKÁCH s.r.o., a částka 15 000 000,- Kč byla započtena v rámci koupě podílu v obchodní společnosti KNV INVEST s.r.o. Částka 26.651.000 Kč byla v postupných splátkách vrácena na bankovní účet Emitenta v průběhu r. 2023. Částka ve výši 33.578.874,84 Kč byla uhrazena zápočtem na kupní cenu obchodního podílu ve společnosti SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.

Za dobu své existence poskytl dále Emitent zápůjčku své Dceřiné společnosti V CHALOUPKÁCH s.r.o. o celkové hodnotě 12.934.000,- Kč, úročenou 10 % p.a. V současné době má Emitent pohledávky za svou Dceřinou Společností v celkové výši 14.270.712,52 Kč. Zápůjčka nemá předem určené datum splatnosti.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Za dobu své existence poskytl dále Emitent zápůjčku své Dceřiné společnosti KNV INVEST TRADE s.r.o. o celkové hodnotě 14.970.000,- Kč, úročenou 10 % p.a. V současné době má Emitent pohledávky za svou Dceřinou Společností v celkové výši 16.330.111,94 Kč. Zápůjčka nemá předem určené datum splatnosti.

Za dobu své existence poskytl dále Emitent zápůjčku své Dceřiné společnosti SELVIARO s.r.o. o celkové hodnotě 17.193.000,- Kč, úročenou 10 % p.a. Zápůjčka nemá předem určené datum splatnosti. Za dobu své existence poskytl dále Emitent zápůjčku své Dceřiné společnosti SELVIARO s.r.o. o celkové hodnotě 22.113.429,51 Kč, úročenou 0 % p.a. Zápůjčka nemá předem určené datum splatnosti. V současné době má Emitent pohledávky za svou Dceřinou Společností SELVIARO s.r.o. v celkové výši 40.171.186,99 Kč.

Za dobu své existence poskytl dále Emitent zápůjčku své Dceřiné společnosti SMV NEMOVITOSTNÍ s.r.o. o celkové hodnotě 15.903.250,- Kč, úročenou 10 % p.a. V současné době má Emitent pohledávky za svou Dceřinou Společností SMV NEMOVITOSTNÍ s.r.o. v celkové výši 19.116.659,33 Kč. Zápůjčka nemá předem určené datum splatnosti.

Za dobu své existence poskytl dále Emitent zápůjčku své Dceřiné společnosti NEMO PROJEKT s.r.o., o celkové výši 9.567.000,00 Kč, se sjednaným úrokem ve výši 43.763,34 Kč. Zápůjčka nemá předem určené datum splatnosti.

Za dobu své existence poskytl dále Emitent zápůjčku poskytnuté dceřiné obchodní společnosti PROPERTY PORT V 37, s.r.o., o celkové výši 19.277.000,00 Kč, se sjednaným úrokem ve výši 939.422,50 Kč. Zápůjčka nemá předem určené datum splatnosti.

Od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky ani od data poslední účetní závěrky současně nedošlo k žádné další události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Neexistují žádná úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Emitentovi na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním. Stejně tak neexistují ani úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Dluhopisům na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním.

### **6.6.2 Investice, popis očekávaného financování činností Emitenta, informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Emitenta od posledního finančního roku**

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent investoval do nabytí 100 % podílů obchodních společností KNV INVEST TRADE s.r.o., V CHALOUPKÁCH s.r.o., SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. a PROPERTY PORT V 37, s.r.o. a NEMO PROJEKT s.r.o. od své Mateřské společnosti.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent dále investoval do koupi 100 % podílu obchodní společnosti SELVIARO, s.r.o.

Podíl v obchodní společnosti KNV INVEST TRADE s.r.o. byl na Emitenta převeden smlouvou o převodu podílu uzavřenou dne 20.12.2022, a to za kupní cenu 15.100.800 Kč. Kupní cena byla stanovena znaleckým posudkem a na základě dohody stran zvýšena o 10 %. Dle znaleckého posudku je hodnota 100% podílu v obchodní společnosti KNV INVEST TRADE s.r.o. 13 728 000 Kč. Kupní cena byla z části uhrazena zápočtem pohledávek ve výši 15.000.000 Kč a ve zbývajících částí platbou 100.800 Kč.

Podíl v obchodní společnosti V CHALOUPKÁCH s.r.o. byl na Emitenta převeden smlouvou o převodu podílu uzavřenou dne 20.12.2022, a to za kupní cenu 12.051.600 Kč. Kupní cena byla stanovena znaleckým posudkem a na základě dohody stran zvýšena o 10 %. Dle znaleckého posudku je hodnota 100% podílu

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

v obchodní společnosti V CHALOUPKÁCH s.r.o. 10 956 000 Kč. Kupní cena byla z části uhrazena zápočtem pohledávek ve výši 12.000.000 Kč a ve zbývající části platbou 51.600 Kč.

Podíl v obchodní společnosti SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. byl na Emitenta převeden smlouvou o převodu obchodního podílu dne 22.9.2023, a to za kupní cenu 128.735.000,- Kč. Kupní cena byla stanovena znaleckým posudkem a na základě dohody stran stanovena ve výši 83,2% ceny dle znaleckého posudku. Kupní cena byla zčásti uhrazena vzájemným zápočtem pohledávek ve výši 33.578.874,84 Kč. Zbývající část v celkové výši 95.156.125,16, - Kč byla uhrazena platbami na bankovní účet Emitenta.

Podíl v obchodní společnosti SELVIARO, s.r.o. byl na Emitenta převeden smlouvou o převodu obchodního podílu, přičemž dané bylo do obchodního rejstříku zapsáno 2.11.2023. Kupní cena byla stanovena na základě dohody stran. První část kupní ceny ve výši 3.000.000 Kč, druhá část kupní ceny ve výši 32.282.000 jakož i zbývající třetí část kupní ceny ve výši 25.000.000 Kč již byla ze strany Emitenta uhrazena.

Podíl v obchodní společnosti PROPERTY PORT V 37, s.r.o. byl na Emitenta převeden smlouvou o převodu obchodního podílu, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu byla tato skutečnost propsána do obchodního rejstříku. Kupní cena o výši 25.980.000,- Kč byla stanovena ve výši 100% ceny dle znaleckého posudku.

Podíl v obchodní společnosti NEMO PROJEKT s.r.o. byl na Emitenta převeden dne 18. 11. 2025 smlouvou o nepeněžitém příplatku mimo základní kapitál, přičemž ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu byla tato skutečnost propsána do obchodního rejstříku.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemá Emitent žádné další konkrétní budoucí investiční záměry. Budoucí investice však bude Emitent provádět výhradně v rámci skupiny své Mateřské společnosti.

Emitent očekává financování činností Emitenta především ze zdrojů poskytnutých Mateřskou společností a/nebo jinými osobami, které budou společníky Emitenta v dané době, bankovních úvěrů a z emisí Dluhopisů, vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, a případných dalších budoucích dluhopisových programů.

Od posledního finančního roku Emitenta nedošlo nad rámec emisí v rámci Dluhopisového programu k žádným významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

### **6.7 Přehled podnikání**

#### **6.7.1 Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta**

Emitent je společností s předmětem podnikání a hlavní činností v podobě realizace Klíčové činnosti Emitenta.

#### **6.7.2 Hlavní kategorie Emitentem prodávaných produktů a poskytovaných služeb, významné nové produkty či služby**

Emitent byl založen k realizaci a s hlavní činností v podobě Klíčové činnosti Emitenta, tj. financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho Dceřiných společností a Koncernových společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Cílem Emitenta je přitom především nabývat Nemovitostní společnosti, po jejichž akvizici Emitent hodlá následně poskytovat těmto Nemovitostním společnostem kapitál potřebný pro realizaci jejich developerských nemovitostních záměrů formou poskytnutých úvěrů či zápůjček ze strany Emitenta.

Developerská činnost Emitenta může spočívat v komplexní developerské realizaci projektů či v částečné developerské realizaci, které bude končit fází získaného platného územního rozhodnutí či stavebního povolení developerského projektu. V takovém případě by se Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti věnovaly pouze činnosti nákupu pozemků a budov, vytvoření projektové dokumentace a činnosti vedoucí k získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení. Po získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení, by Emitent Nemovitostní společnost v takovém případě odprodal jiné společnosti, která by developerský záměr dokončila. V případě komplexní realizace developerských projektů by Emitentem financované a vlastněné Nemovitostní společnosti vyvíjely i činnost spočívající v samotné výstavbě developerských projektů a jejich prodeji koncovým zákazníkům nově vystavěných jednotek. Částečná či úplná realizace developerského projektu se od sebe liší především tím, jak významné finanční prostředky musí developerská společnost na projekt vynaložit, protože samotné přímé stavební náklady dosahují obvykle 50-75 % celkových realizačních nákladů developerského projektu. Kromě toho proces výstavby a následného prodeje prodlužuje dobu návratnosti investice do developerského projektu řádově o minimálně 2-3 roky. Může to však být i déle, pokud je stavba a prodej projektu rozdělena do etap.

Společnosti ze Skupiny se pak zabývají prodejem a pronájmem nemovitostí, zejména pak nemovitostí určených k rezidenčnímu bydlení.

Emitent použije prostředky získané z Emisí Dluhopisů k Účelu využití prostředků z Dluhopisů. V souvislosti s faktem, že v souladu s uvedeným účelem může Emitent použít prostředky získané z Emisí Dluhopisů i k investici do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech a dále k poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch jeho Dceřiných společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu financuje Emitent:

- developerský projekt Dvojdomy Řeporyje, který realizuje Emitentova Dceřiná společnost V CHALOUPKÁCH s.r.o.;
- developerské projekty Byty u lesa Hloubětín a Dobříkov na Šumavě, které realizuje Emitentova Dceřiná společnost KNV INVEST TRADE s.r.o.;
- developerský projekt Vilapark Úvaly, který realizuje Emitentova Dceřiná společnost SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.;
- developerský projekt Statek Přední Kopanina, který realizuje Emitentova Dceřiná společnost SELVIARO, s.r.o.; a
- developerský projekt Vrapice, který realizuje Emitentova Dceřiná společnost PROPERTY PORT V 37, s.r.o.
- developerský projekt Panská zahrada Kladno, který realizuje Emitentova Dceřiná společnost NEMO PRJEKT s.r.o.

Cílem Emitenta je financovat i další developerské projekty, při jejichž realizaci dosáhne vnitřního výnosového procenta na investovaný kapitál minimálně ve výši 15 % na kapitál, který do projektu poskytne. Investiční horizont investování Emitenta je zamýšlen jako 3 až 7letý. Tomu bude odpovídat i splatnost dluhového financování popsaného tímto Základním prospektem.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

## 6.7.3 Popis Dceřiných společností Emitenta

U svých Dceřiných společností uvádí Emitent základní informace a jednotlivé základní finanční ukazatele (v tis. Kč) podle stavu k 31.12.2024. Uváděné základní finanční ukazatele nejsou čerpány z ověřené účetní závěrky Emitenta, ale z účetních závěrek jednotlivých dotčených společností sestavených ke dni 31.12.2024, přičemž údaje nebyly ověřeny.

## 6.7.3.1 KNV INVEST TRADE

Obchodní společnost KNV INVEST TRADE s.r.o., IČO 079 71 532, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika, datem vzniku společnosti dne 11. 3. 2019, se základním kapitálem 100.000 Kč.

KNV INVEST TRADE s.r.o. je účelově založená společnost pro kompletní realizaci developerského projektu Byty u lesa Hloubětín. Předmětem projektu je záměr výstavby nového viladomu na místě bývalé restaurace V Chaloupkách. Projekt je situován v klidné části Prahy 9 – Hloubětína, u lesa ve stávající zástavbě rodinných domů a nabídne 11 bytových jednotek. Bude se jednat o bytové jednotky v dispozici 1+kk až 4+kk, celkem o výměře cca 1000–1200 m<sup>2</sup>. Akvizice nemovitosti proběhla v objemu 20 milionů korun. Odhadované tržby projektu jsou přes 110 milionů korun a náklady přibližně ve výši 80 milionů korun. Územní rozhodnutí a stavební povolení nabylo právní moci v prvním kvartálu 2025 a rovněž byly zahájeny stavební práce. Společnost ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jedná o prodeji tohoto projektu zájemci.

Společnost KNV INVEST TRADE s.r.o. koupila nemovitost v obci Dobříkov č.p. 35, obec Kdyně, okres Domažlice. Nemovitost je zapsána na LV č.65 pro k.ú. Dobříkov na Šumavě, obec Kdyně, okres Domažlice. Jedná se o pozemek parc. st. č. 40 o výměře 262 m<sup>2</sup> druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří, kde součástí je stavba rodinného domu, a parcela 3/1 o výměře 152 m<sup>2</sup> druh pozemku – zahrada Kupní smlouva byla podepsána 5. 1. 2022 a kupní cena za nemovitost byla sjednána ve výši 3 895 000,- Kč.

**Finanční údaje (v tis. Kč):**

Položka	Období od 1.1.2024 do 31.12.2024	Období od 1.1.2023 do 31.12.2023
Tržby	502	125
Zisk	-3 681	-4 198

Položka	K 31.12.2024	K 31.12.2023
Bilanční suma	45 007	36 984
Nedokončená výroba a polotovary	40 924	32 737
Pohledávky	349	172
Peněžní prostředky	3 734	4 075
Vlastní kapitál	3 386	7 068
Krátkodobé závazky	41 621	29 476
Dlouhodobé závazky	0	440

Od data sestavení účetní závěrky, z níž byly čerpány výše uvedené údaje, respektive ode dne 31. 12. 2024,

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

nedošlo k žádným významným událostem ve vztahu k finanční situaci obchodní společnosti KNV INVEST TRADE s.r.o.

## 6.7.3.2 V CHALOUPKÁCH

Obchodní společnost V CHALOUPKÁCH s.r.o., IČO 117 69 807, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika, datem vzniku společnosti dne 23. 8. 2021, se základním kapitálem 100.000 Kč.

V CHALOUPKÁCH s.r.o. je účelově založená společnost pro kompletní realizaci developerského projektu Dvojdomy Řeporyje. Předmětem projektu je výstavba 3 třípatrových rodinných dvojdomů, které jsou funkčně rozděleny na 2 samostatné bytové jednotky. Ke každému domu náleží terasa s krásným výhledem do zahrady a garáž. Domy budou opatřeny zabezpečovacím systémem, elektrickými venkovními roletami a podlahovým vytápěním. V blízkosti se nachází vyhledávaná oddychová oblast přírodního parku Prokopské údolí. Na stanici metra se z přílehlé autobusové zastávky dostanete za 10 minut, automobilem na Pražský okruh do 2 minut. Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 90 mil. Kč až 100 mil. Kč. Územní rozhodnutí a stavební povolení nabylo právní moci v prvním kvartálu 2025 a rovněž byly zahájeny stavební práce a započaty práce na zasítování a spojení s komunikací. Očekávaná realizace projektu je v 1. čtvrtletí 2026.

Finanční údaje (v tis. Kč):

Položka	Období od 1.1.2024 do 31.12.2024	Období od 1.1.2023 do 31.12.2023
Tržby	20	0
Zisk	-4 858	-4 501

Položka	K 31.12.2024	K 31.12.2023
Bilanční suma	36 707	34 127
Nedokončená výroba a polotovary	35 670	32 218
Pohledávky	419	47
Peněžní prostředky	200	208
Vlastní kapitál	-11 004	-6 146
Krátkodobé závazky	47 711	8 066
Dlouhodobé závazky	0	32 207

Od data sestavení účetní závěrky, z níž byly čerpány výše uvedené údaje, respektive ode dne 31. 12. 2024, nedošlo k žádným významným událostem ve vztahu k finanční situaci obchodní společnosti V CHALOUPKÁCH s.r.o.

## 6.7.3.3 SELVIARO, s.r.o.

Obchodní společnost SELVIARO, s.r.o., IČO 026 96 886, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, datem vzniku společnosti dne 24. 2. 2014, se základním kapitálem 200.000 Kč.

SELVIARO, s.r.o. je obchodní společnost zajišťující developerský projekt Statek Přední Kopanina. Předmětem projektu je výstavba 25 řadových domů rozdělených do 7 objektů. Návrh projektu se pro zachování autentického pocitu z bydlení na české vesnici nese v duchu zelených ploch umožňujících plnohodnotnou relaxaci a zpevněných ploch pro bezbariérový přístup k bytu přímo z prostranství vnitřního dvora. Nebyly

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

tak potřeba žádné vnitřní společné prostory ani chodby. V areálu se opakuje jeden typ mezonetového bytu o třech podlažích a rozloze zhruba 120 m<sup>2</sup>. Každý byt má vlastní vstup a vlastní terasu s předzahrádkou. Parkování je v maximální míře situované pod terén. Projekt nabízí moderní rodinné bydlení v dosahu veškeré občanské vybavenosti i samotného centra Prahy. Jedná se o vyhledávanou lokalitu s minimem možností nové výstavby. Na stanici metra se z přílehlé autobusové zastávky dostanete za 12 minut, automobilem na dálnici D7 (Slaný – Praha) do 4 minut. Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 300 mil. Kč – 350 mil. Kč. V rámci projektu byla 19.7.2024 vydána změna územního rozhodnutí. Podání žádosti o stavební povolení proběhlo v srpnu 2024, rozhodnutí o vydání stavebního povolení nabylo právní moci 27.2.2025. K zahájení výstavby dosud nedošlo a společnost ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jedná o prodeji tohoto projektu zájemci.

Finanční údaje (v tis. Kč):

Položka	Období od 1.1.2024 do 31.12.2024	Období od 1.1.2023 do 31.12.2023
Tržby	1 380	1 216
Zisk	-3 052	-111

Položka	K 31.12.2024	K 31.12.2023
Bilanční suma	44 610	31 435
Nedokončená výroba a polotovary	41 928	29 615
Pohledávky	2 364	1 809
Peněžní prostředky	318	11
Vlastní kapitál	3 034	6 085
Krátkodobé závazky	41 576	5 236
Dlouhodobé závazky	0	20 114

Od data sestavení účetní závěrky, z níž byly čerpány výše uvedené údaje, respektive ode dne 31. 12. 2024, nedošlo k žádným významným událostem ve vztahu k finanční situaci obchodní společnosti SELVI-ARO, s.r.o.

#### 6.7.3.4 SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. a VILAPARK ÚVALY s.r.o.

Obchodní společnost SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o., IČO 087 87 492, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, datem vzniku společnosti dne 18.12. 2019, se základním kapitálem 100.000 Kč.

SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. je obchodní společnost, která aktuálně nezajišťuje žádný vlastní projekt. SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. je mateřskou společností obchodní společnosti VILAPARK ÚVALY s.r.o.

Finanční údaje SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. (v tis. Kč):

Položka	Období od 1.1.2024 do 31.12.2024	Období od 1.1.2023 do 31.12.2023
Tržby	2 211	4 341
Zisk	-1 886	-502

Položka	K 31.12.2024	K 31.12.2023
---------	--------------	--------------

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Bilanční suma	45 441	55 011
Nedokončená výroba a polotovary	0	0
Pohledávky	10 425	9 442
Peněžní prostředky	999	1 002
Vlastní kapitál	6 795	18 570
Krátkodobé závazky	38 646	17 041
Dlouhodobé závazky	0	19 400

Od data sestavení účetní závěrky, z níž byly čerpány výše uvedené údaje, respektive ode dne 31. 12. 2024, nedošlo k žádným významným událostem ve vztahu k finanční situaci obchodní společnosti SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.

Obchodní společnost VILAPARK ÚVALY s.r.o., IČO 077 95 807, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, datem vzniku společnosti dne 13. 1. 2019, se základním kapitálem 50.000 Kč.

Obchodní společnost VILAPARK ÚVALY s.r.o. je dceřinou společností SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. zajišťující developerský projekt Vilapark Úvaly – Zálesí. Projekt Vilapark Úvaly navazuje na stávající zástavbu rodinných domů u Klánovického lesa v klidné části města Úvaly – Zálesí. V první etapě proběhne síťování 19 stavebních parcel a dalších 9 parcel, které společnost vlastní, a vybudování infrastruktury. V dalších etapách pak plánujeme prodej 9 pozemků pro individuální solitérní výstavbu a realizaci výstavby 10 bytových domů se dvěma samostatnými byty na zbývajících pozemcích. Projekt se nachází ve velmi žádané lokalitě s veškerou občanskou vybaveností a skvělou dostupností do Prahy a kde cena pozemků strmě roste. Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 250 mil. Kč – 300 mil. Kč. Ve vztahu k projektu již byly podány žádosti o územní rozhodnutí a stavební povolení v lednu 2025 a jejich získání se očekává v první polovině roku 2026 s předpokládaným zahájením realizace ve 4. čtvrtletí roku 2026.

Finanční údaje VILAPARK ÚVALY s.r.o. (v tis. Kč):

Položka	Období od 1.1.2024 do 31.12.2024	Období od 1.1.2023 do 31.12.2023
Tržby	3 132	2 202
Zisk	-9 887	-12 537

Položka	K 31.12.2024	K 31.12.2023
Bilanční suma	68 179	90 083
Nedokončená výroba a polotovary	62 630	51 481
Pohledávky	1 559	34 825
Peněžní prostředky	3 494	3 560
Vlastní kapitál	33 961	43 848
Krátkodobé závazky	13 673	34 235
Dlouhodobé závazky	20 545	12 000

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Od data sestavení účetní závěrky, z níž byly čerpány výše uvedené údaje, respektive ode dne 31. 12. 2024, nedošlo k žádným významným událostem ve vztahu k finanční situaci obchodní společnosti VILAPARK ÚVALY, s.r.o.

## 6.7.3.5 PROPERTY PORT V 37, s.r.o.

Obchodní společnost PROPERTY PORT V 37, s.r.o., IČO 087 87 557, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, datem vzniku společnosti dne 28. 12. 2019, se základním kapitálem 100.000 Kč.

PROPERTY PORT V 37, s.r.o. je obchodní společnost zajišťující developerský projekt Pozemky Vrapice. Jedná se o developerský projekt v obci Vrapice, zaměřený na rozvoj zemědělských pozemků o celkové rozloze 50 078 m<sup>2</sup> tak, aby bylo možné na těchto pozemcích realizovat rezidenční výstavbu. Na tomto území je plánováno realizovat rezidenční výstavbu, která by nabídla moderní a kvalitní bydlení v příjemném prostředí. Projekt si klade za cíl vytvořit atraktivní lokalitu pro bydlení s důrazem na harmonii s okolní krajinou. Ve vztahu k projektu byla vybrána architektonická kancelář Atelier A pro vypracování změny územního plánu a pro zastavovací studii. Společnost v současné době řeší změnu územního plánu s očekávanou realizací projektu ve 3. čtvrtletí roku 2027.

Finanční údaje (v tis. Kč):

Položka	Období od 1.1.2024 do 31.12.2024	Období od 1.1.2023 do 31.12.2023
Tržby	13	17
Zisk	-5 362	-1 840

Položka	K 31.12.2024	K 31.12.2023
Bilanční suma	45 636	28 245
Nedokončená výroba a polotovary	36 906	27 774
Pohledávky	654	379
Peněžní prostředky	303	92
Vlastní kapitál	-6 179	-817
Krátkodobé závazky	19 311	21 550
Dlouhodobé závazky	32 504	7 512

Od data sestavení účetní závěrky, z níž byly čerpány výše uvedené údaje, respektive ode dne 31. 12. 2024, nedošlo k žádným významným událostem ve vztahu k finanční situaci obchodní společnosti PROPERTY PORT V 37, s.r.o.

## 6.7.3.6 NEMO PROJEKT s.r.o.

Obchodní společnost NEMO PROJEKT s.r.o., IČO: 082 19 931, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, datem vzniku společnosti dne 3. června 2019, se základním kapitálem 100 000 Kč.

NEMO PROJEKT s.r.o. je obchodní společnost zajišťující developerský projekt Panská zahrada Kladno. Jedná se o developerský projekt v centru města Kladna v blízkosti ulice Milady Horákové. Projekt se rozkládá na pozemku o rozloze přes 9,3 tisíce m<sup>2</sup>. Na tomto pozemku je v plánu skupiny SMV Invest realizovat

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

zejména rezidenční výstavbu. Na pozemku o rozloze více než 11 000 m<sup>2</sup> vznikne rezidenční projekt o celkem 194 bytových jednotkách, které v dispozicích 1+kk až 4+kk poskytnou moderní bydlení pro zhruba šest stovek obyvatel. Stavba počítá s využitím obnovitelných zdrojů včetně podzemního parkování s podporou elektromobility. Lokalita se nachází v těsné blízkost již brzy revitalizovaného parku a nabízí skvělou dostupnost do metropole. Projekt, který naplní potřeby rozvoje bydlení tohoto města, bude dokončován v etapách. Odhadované tržby projektu při finální fázi jeho realizaci prodeje koncovým zákazníkům jsou odhadovány na 1,5 miliardy korun. Odhadované náklady pak činí přibližně 1,04 miliardy na jeho realizaci. Skupina SMV Invest je nyní ve fázi podané žádosti o vydání stavebního povolení, které očekává v první polovině 2026 s počátkem realizace v následujícím čtvrtletí 2026.

Finanční údaje (v tis. Kč):

Položka	Období od 1.1.2024 do 31.12.2024	Období od 1.1.2023 do 31.12.2023
Tržby	830	858
Zisk	-28 073	-23 228

Položka	K 31.12.2024	K 31.12.2023
Bilanční suma	141 034	106 937
Nedokončená výroba a polotovary	133 669	101 745
Pohledávky	5 641	2 591
Peněžní prostředky	1 724	1884
Vlastní kapitál	-110 180	-82 107
Krátkodobé závazky	170 314	187 640
Dlouhodobé závazky	80 900	1 400

Od data sestavení účetní závěrky, z níž byly čerpány výše uvedené údaje, respektive ode dne 31. 12. 2024, nedošlo k žádným významným událostem ve vztahu k finanční situaci obchodní NEMO PROJEKT s.r.o.

#### 6.7.4 Hlavní údaje o hospodaření Mateřské společnosti Emitenta

Mateřská společnost je zároveň Ručitelem Emitenta. Údaje o hospodaření Mateřské společnosti jsou z tohoto důvodu podrobně uvedeny v čl. 7.3 Základního prospektu.

#### 6.7.5 Hlavní činnosti ostatních společností ze Skupiny

Společnosti ze Skupiny se zabývají prodejem a pronájmem nemovitostí, zejména pak nemovitostí určených k rezidenčnímu bydlení. Společnosti ze Skupiny tak podnikají a nadále budou podnikat na nemovitostním a realitním trhu na území České republiky v oblasti koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí, především pak nemovitostí určených k rezidenčnímu bydlení, což zahrnuje zejména výstavbu, vyhledávání a nákup rezidenčních nemovitostí za účelem jejich pozdějšího prodeje či pronájmu, a to s cílem dosahování stabilního zisku.

Emitent na tomto místě uvádí přehled všech společností ze Skupiny (kromě Emitenta a jeho přímých majetkových účastí) s údajem o datu jejich vzniku, faktickém předmětu jejich činnosti, výši jejich základního kapitálu podle stavu ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu a údajem, zda jsou ke dni vyhotovení

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

tohoto Základního prospektu aktivními společnostmi, tudíž takovými společnostmi, které k datu tohoto Základního prospektu reálně vyvíjí podnikatelskou činnost.

U jednotlivých společností ze Skupiny Emitent dále uvádí i jejich základní finanční ukazatele (v tis. Kč) podle stavu k 31.12.2024. Uváděné základní finanční ukazatele nejsou čerpány z ověřené účetní závěrky Emitenta, ale z účetních závěrek jednotlivých dotčených společností sestavených ke dni 31.12.2024, přičemž údaje nebyly kromě údajů plynoucích z ověřené účetní závěrky Mateřské společnosti jakožto Ručitele ověřeny.

Obchodní firma	IČO	Datum vzniku společnosti	Aktivní společnost / Neaktivní společnost	Faktický předmět činnosti společnosti	Základní kapitál společnosti	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2024 (v tis. Kč)
REAL ES-TATE STAR s.r.o.	082 19 877	31.5.2019	Aktivní	Projektové SPV	100.000 Kč	Tržby za rok 2024: 47  Zisk za rok 2024: -370  Bilanční suma k 31.12.2024: 2 908
DML HOUSE s.r.o.	082 19 800	31.5.2019	Aktivní	Projektové SPV	100.000 Kč	Tržby za rok 2024: 97  Zisk za rok 2024: -906  Bilanční suma k 31.12.2024: 50 259
REZIDENCE PANSKÁ	117 78 016	25.8.2021	Aktivní	Projektové SPV	100.000 Kč	Tržby za rok 2024: 0  Zisk za rok

## SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

ZA- HRADA s.r.o.						2024: -304 Bilanční suma k 31.12.2024: 5 222
Rezidence Dolany s.r.o.	090 40 102	12.3.2020	Aktivní	Projektové SPV	100.000 Kč	Tržby za rok 2024: 176  Zisk za rok 2024: -3 629 Bilanční suma k 31.12.2024: 55 135
Barteska beton s.r.o.	177 41 041	15.11.2022	Aktivní	Projektové SPV	20.000 Kč	Tržby za rok 2024: 3  Zisk za rok 2024: -2 876 Bilanční suma k 31.12.2024: 22 039
SMV IN- VEST a.s. (Mateřská společ- nost)	081 31 341	30.4.2019	Aktivní	Mateřská spo- lečnost hol- dingu	2.000.000 Kč	Tržby za rok 2024: 64 927  Zisk za rok 2024: 5 579 Bilanční suma k 31.12.2024: 325 324
SMV Fi- nance So- lutions s.r.o.	220 35 834	11.9.2024	Aktivní	Poradenská a konzultační činnost, zpra- cování odbor- ných studií a	10.000 Kč	Tržby za rok 2024:  Zisk za rok 2024:

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

				posudků, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.		Bilanční suma k 31.12.2024:
FERTILE FIELD s.r.o.	192 37 316	11.4.2023	Aktivní	Projektové SPV	20.000 Kč	Tržby za rok 2024:  Zisk za rok 2024:  Bilanční suma k 31.12.2024:
SMV INVEST ES-TATES, s.r.o. (vznik 26.11.2022)	240 01 945	26.11.2025	Aktivní	Projektové SPV	20.000 Kč	Tržby k 26.11.2025: 0  Zisk k 26.11.2025: 0  Bilanční suma k 26.11.2025: 20
SMV INVEST PORT, s.r.o. (vznik 26.1.2026)	244 21 847	26.1.2026	Neaktivní	Projektové SPV	20.000 Kč	Tržby k 26.1.2026: 0  Zisk k 26.1.2026: 0  Bilanční suma k 26.1.2026: 20
Yieldfy s.r.o. (vznik 5.2.2026)	244 73 154	5.2.2026	Neaktivní	Projektové SPV	200.000 Kč	Tržby k 5.2.2026: 0  Zisk

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

						k 5.2.2026: 0 Bilanční suma k 5.2.2026: 200
--	--	--	--	--	--	--

Emitent na tomto místě současně v níže připojené přehledové tabulce uvádí přehled developerských projektů realizovaných (tj. projektů probíhajících či již dokončených) či připravovaných jednotlivými společnostmi ze Skupiny (kromě Emitenta a jeho přímých majetkových účastí) ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu. V případě, že taková společnost ze Skupiny dosud žádný developerský projekt nerealizovala ani jej k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nepřipravuje, je tato skutečnost rovněž uvedena v níže připojené tabulce. Emitent pro vysvětlení dále uvádí následující. Realizované či připravované developerské projekty jsou v tabulce uváděny vždy přímo u jednotlivých společností ze Skupiny, které takové developerské projekty přímo realizovaly, realizují či připravují. Takové developerské projekty tak nejsou uváděny u společníků těchto společností, kteří jsou založeni za účelem pouhé držby obchodních podílů ve společnostech, které reálně developerské projekty realizovaly, realizují či připravují. Takovým společníkem je v níže uvedené tabulce obchodní společnost SMV INVEST a.s. (Mateřská společnost).

Obchodní firma	IČO	Projekty
Rezidence Dolany s.r.o.	090 40 102	<p><i>Název projektu:</i> Rezidence Dolany</p> <p><i>Popis projektu:</i> V obci Dolany připravujeme výstavbu 4 rodinných domů s celkem dvanácti bytovými jednotkami. Projekt bude umístěn v polouzavřeném areálu ve středu obce s přílehlým lesem a rybníkem, což obyvatelům poskytne klidné prostředí a dostatek soukromí. Rezidence Dolany je navržena s ohledem na potřeby rodin, které hledají dostupné bydlení mimo rušnou Prahu, ale zároveň vyžadují pohodlné spojení s městem. Domy budou obsahovat tři bytové jednotky a kladou důraz na vysoký standard bydlení i příjemnou atmosféru.</p> <p>Náklady na výstavbu a jejich financování odhadovány na 120 mil. Kč – 130 mil. Kč.</p> <p><i>Fáze provedení projektu:</i> Podepsaná smlouva o smlouvě budoucí k uzavření kupní smlouvy k předmětnému pozemku. Byla vybrána architek-</p>

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

		tonická kancelář Studio Archiholic a provedena architektonická studie, která byla probrána s obcí a stavebním úřadem. Byla podána žádost o stavební povolení. Realizace se předpokládá v 3Q 2026.
Barteska beton s.r.o.	177 41 041	<p><i>Název projektu:</i> Žalovský statek Roztoky</p> <p><i>Popis projektu:</i> V okrajové části Roztok u Prahy na místě bývalého statku chystáme výstavbu čtyř rodinných domů, každý o třech bytových jednotkách. Každé jednotce budou náležet minimálně dvě parkovací stání. Projekt představuje moderní bydlení v klidné části. Obec Roztoky disponuje veškerou občanskou vybaveností a díky přímému spojení s Prahou 6 také dobrou dostupností do centra metropole.</p> <p>Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 110 mil. Kč – 130 mil. Kč.</p> <p><i>Fáze provedení projektu:</i> Podepsaná již kupní smlouva a společnost nabyla předmětný pozemek.</p> <p>Vybrána architektonická kancelář ATELIER L, jako zpracovatel předprojektové přípravy, urbanistické studie a architektonické studie.</p> <p>Vybrána projekční kancelář Architekt Zdeněk Podlaha s.r.o. jako zpracovatel projektové dokumentace pro povolení stavby.</p> <p>Plánuje se zahájení základních průzkumů a příprava dokumentace pro získání územního rozhodnutí a stavebního povolení.</p> <p>Plánujeme podat žádost o stavební povolení v 1Q 2026, realizace v 4Q 2026.</p>
REAL ESTATE STAR s.r.o.	082 19 877	<p><i>Název projektu:</i> Rekonstrukce bytové jednotky – součást projektu Residence Dolnoměcholupská</p> <p><i>Popis projektu:</i> Rekonstrukce bytové jednotky</p>

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

		<p><i>Fáze provedení projektu:</i></p> <p>Dokončeno v roce 2021. Společnost momentálně nereali- zuje žádný projekt, Skupina společnost hodlá nadále vlast- nit pro případnou realizaci projektu v budoucnu.</p>
DML HOUSE s.r.o.	082 19 800	<p><i>Název projektu</i></p> <p>Dubí</p> <p><i>Popis projektu</i></p> <p>V městské části Kladno - Dubí plánujeme výstavbu byto- vých domů.</p> <p>Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 1,1 mld. Kč.</p> <p><i>Fáze provedení projektu:</i></p> <p>V současné době byla podána žádost o změnu územního plánu.</p>
REZIDENCE PANSKÁ ZAHRADA s.r.o.	117 78 016	Společnost dosud žádný projekt nerealizovala ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepřipravuje.
SMV INVEST a.s. (Mateř- ská společnost)	081 31 341	Společnost dosud žádný projekt nerealizovala ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepřipravuje.
SMV Finance Solutions s.r.o.	220 35 834	Společnost byla vytvořena za účelem zprostředkování, resp. vyřízení hypotečních úvěrů třetím stranám jako ku- pujících nemovitostí. Tuto činnost ke dni vyhotovení to- hoto Základního prospektu již začala vykonávat
SMV INVEST ESTATES, s.r.o.	240 01 945	Společnost dosud žádný projekt nerealizovala ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepřipravuje.
SMV INVEST PORT, s.r.o.	244 21 847	Společnost dosud žádný projekt nerealizovala ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepřipravuje.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Yieldfy s.r.o.	244 73 154	Společnost dosud žádný projekt nerealizovala ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepřipravuje.
----------------	------------	--

### 6.7.6 Hlavní trhy

Emitent působí, a i nadále bude působit v segmentu nemovitostí a realitního trhu na území České republiky, zejména pak na trhu rezidenčního bydlení.

Popis segmentu nemovitostí a realitního trhu, včetně předpokládaného vývoje, je uveden v článku tohoto Základního prospektu, nazvaném jako „Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení“.

### 6.7.7 Postavení Emitenta v hospodářské soutěži

Postavení Emitenta na trhu není s ohledem na konkurenci relevantní, resp. si Emitent dosud žádné měřitelné postavení na trhu České republiky ani jiného státu nevytvořil.

Zdroj informace prezentované výše, tj. základ všech prohlášení Emitenta o jeho postavení v hospodářské soutěži, je interní analýza provedená Emitentem.

## 6.8 Organizační struktura

### 6.8.1 Akcionáři Emitenta, stručný popis Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Prospektu jediného společníka, a to obchodní společnost SMV INVEST a.s., IČO 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25443 (dále jen „**Mateřská společnost**“).

Mateřská společnost vlastní 100% obchodní podíl na základním kapitálu Emitenta, kterému odpovídá vklad do základního kapitálu Emitenta ve výši 500.000 Kč (pět set tisíc korun českých), a který je plně splacen (dále jen „**Podíl Mateřské společnosti**“). Podílu Mateřské společnosti pak odpovídá podíl Mateřské společnosti na hlasovacích právech v Emitentovi.

Akcionáři Mateřské společnosti, a současně konečnými vlastníky Emitenta i Mateřské společnosti, jsou následující fyzické osoby (společně dále jen „**Vlastníci Emitenta**“):

- (i) pan Jan Smílek, dat. nar. 13.12.1978 (dále jen „**Jan Smílek**“), který vlastní 200 (dvě stě) ks kmenových listinných akcií Mateřské společnosti na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 (pět tisíc korun českých) Kč, představující ve svém souhrnu 50% (padesáti procentní) obchodní podíl na základním kapitálu Mateřské společnosti, kterému odpovídá vklad do základního kapitálu Mateřské společnosti ve výši 1.000.000 Kč (jeden milion korun českých), který byl plně splacen;
- (ii) pan Petr Mareš, dat. nar. 29.10.1988 (dále jen „**Petr Mareš**“), vlastní 200 (dvě stě) ks kmenových listinných akcií Mateřské společnosti na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 (pět tisíc korun českých) Kč, představující ve svém souhrnu 50% (padesáti procentní) obchodní podíl na základním kapitálu Mateřské společnosti, kterému odpovídá vklad do základního kapitálu Mateřské společnosti ve výši 1.000.000 Kč (jeden milion korun českých), který byl plně splacen.

Ovládající osobou Emitenta, tj. osobou, která má rozhodující vliv v Emitentovi, je Mateřská společnost. Mateřská společnost nemá ovládající osobu ve smyslu příslušných právních předpisů, když každý z akcionářů Mateřské společnosti, Jan Smílek a Petr Mareš, vlastní 50% podíl na Mateřské společnosti, přičemž

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

uvedení akcionáři Mateřské společnosti nemají mezi sebou uzavřenu dohodu týkající se společného ovládní Mateřské společnosti.

Vztah konečného vlastnictví i ovládní je založen výhradně na přímém vlastnictví obchodních podílů. Emitent si není vědom, že by linie konečného vlastnictví a ovládní, byla založena na jiných formách konečného vlastnictví a ovládní, než je přímá majetková účast, jakými např. může být smluvní ujednání.

Proti zneužití kontroly ovládající osoby Emitenta je využit zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (zpráva o vztazích mezi propojenými osobami). Zpráva je, resp. bude zpracovávána každoročně a je, resp. bude podle příslušných právních předpisů přezkoumávána a rovněž tak je, resp. bude tato zpráva povinně auditována, zakládají-li tuto povinnost právní předpisy. V případě zjištění vzniku újmy ovládané osoby musí být tato uhrazena nebo musí být uzavřena smlouva o této úhradě.

Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, nejsou Emitentovi známa.

Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu vlastní 100% podíl v obchodních společnostech KNV INVEST TRADE s.r.o., V CHALOUPKÁCH s.r.o., SELVIARO, s.r.o., SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o., NEMO PROJEKT s.r.o. a PROPERTY PORT V 37, s.r.o.

Mateřská společnost má přímý či nepřímý podíl na obchodních společnostech uvedených v následující tabulce. Ve sloupci „Rozsah účasti Mateřské společnosti“ je uvedena efektivní (ultimátní) výše účasti Mateřské společnosti, jemuž odpovídá i podíl na hlasovacích právech přináležející Mateřské společnosti v uvedené společnosti ze Skupiny, ke které se údaj o výši podílu (rozsahu účasti) Mateřské společnosti vztahuje, ve stejné výši, jako je uváděný podíl (rozsah účasti) Mateřské společnosti na ní.

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti Mateřské společnosti
<b>PŘÍMÉ OBCHODNÍ PODÍLY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI</b>		
REAL ESTATE STAR s.r.o.	082 19 877	100 %
DML HOUSE s.r.o.	082 19 800	100 %
SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.	087 42 332	100 %
REZIDENCE PANSKÁ ZAHRADA s.r.o.	117 78 016	100 %
Rezidence Dolany s.r.o.	090 40 102	100 %
Barteska beton s.r.o.	177 41 041	100 %
FERTILE FIELD s.r.o.	192 37 316	100 %

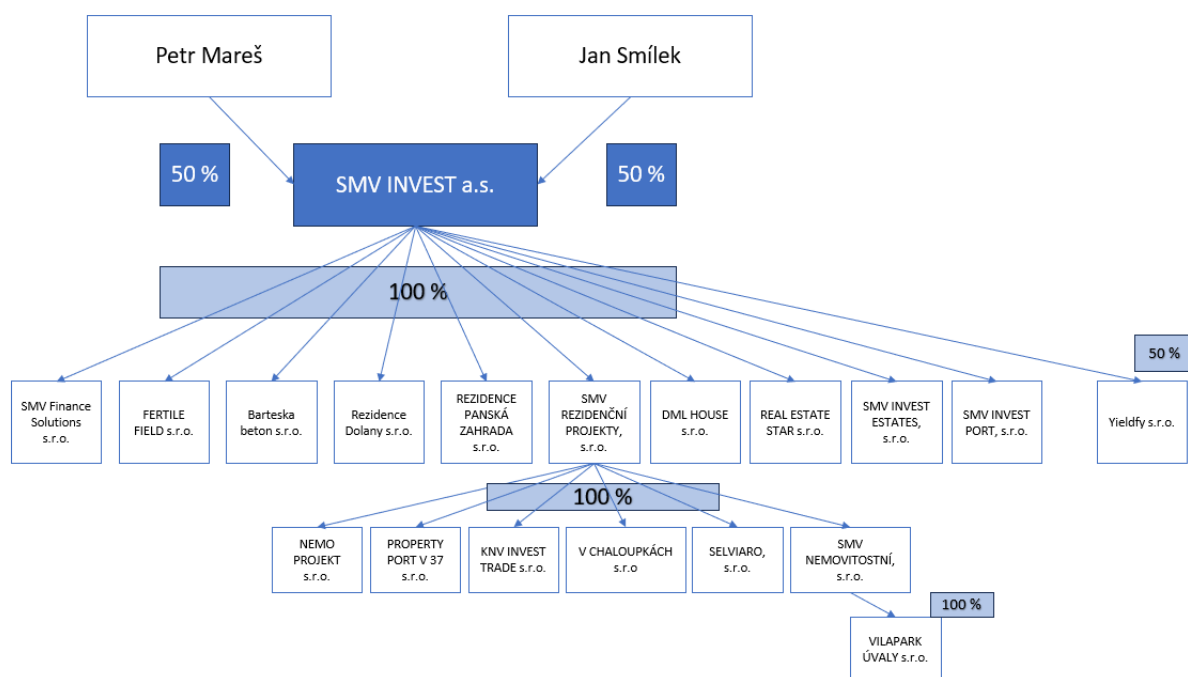
## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

SMV Finance Solutions s.r.o.	220 35 834	100 %
SMV INVEST ESTATES, s.r.o.	240 01 945	100 %
SMV INVEST PORT, s.r.o.	244 21 847	100 %
Yieldfy s.r.o.	244 73 154	50 %
<b>NEPŘÍMÉ OBCHODNÍ PODÍLY MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI</b>		
PROPERTY PORT V 37, s.r.o.	087 87 557	100 %
SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.	087 87 492	100 %
VILAPARK ÚVALY s.r.o.	077 95 807	100 %
KNV INVEST TRADE s.r.o.	079 71 532	100 %
V CHALOUPKÁCH s.r.o.	117 69 807	100 %
SELVIARO, s.r.o.	026 96 886	100 %
NEMO PROJEKT s.r.o.	082 19 931	100 %

Všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládní, jsou-li takové, včetně Emitenta, jsou v tomto Základním prospektu označovány jako „Skupina“. Emitent do skupiny Emitenta nezařazuje další společnosti vlastněné a/nebo spoluvlastněné a/nebo ovládané a/nebo spoluovládané panem Janem Smílkem a/nebo panem Petrem Marešem, ani jejich případné dceřiné společnosti. Činí tak z důvodu, že v těchto společnostech Mateřská společnost ani Emitent nemají majetkový podíl ani je neovládají ani nemají podíl na jejich ovládní a takové společnosti ani nemají vliv na podnikání a činnost Emitenta.

Grafické znázornění Skupiny a vlastnické struktury Mateřské společnosti přikládá Emitent v níže připojeném grafu:

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT



Emitent je tak součástí skupiny, kterou tvoří Emitent, Ručitel a ostatní společnosti ze Skupiny. Postavení Emitenta ve Skupině je přitom představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností, kterou je Klíčová činnost Emitenta.

### 6.8.2 Závislost Emitenta na subjektech Skupiny

Závislost Emitenta na subjektech ve Skupině vyplývá z propojení společností ze Skupiny, jakož i z pozice samotného Emitenta v rámci Skupiny.

Emitent je předně závislý na rozhodnutích Mateřské společnosti, kdy Podílu Mateřské společnosti odpovídá jeho podíl na hlasovacích právech v Emitentovi. Emitent je dále nepřímou závislý i na rozhodnutích Vlastníků Emitenta, kteří jsou akcionáři Mateřské společnosti (kdy každý z Vlastníků Emitenta vlastní 200 (dvě stě) ks kmenových listinných akcií Mateřské společnosti na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 (pět tisíc korun českých) Kč, představující ve svém souhrnu 50% (padesát procentní) obchodní podíl na Mateřské společnosti), ovládajícími osobami Mateřské společnosti a konečnými vlastníky Emitenta i Mateřské společnosti.

Dále, jelikož Emitent použije výtěžek z emise, popř. emisí Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, mimo jiné, k refinancování dluhů Dceřiných a Koncernových společností a poskytnutí úvěru nebo zápůjčky ze strany Emitenta ve prospěch Dceřiných a Koncernových společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, je Emitent ekonomicky závislý na hospodaření těchto společností. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je totiž ovlivněna především schopností příslušných Dceřiných a Koncernových společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, v důsledku čehož jsou zdroje, zisky, resp. finance Emitenta závislé i na předmětných Dceřiných a Koncernových společnostech a jejich hospodářských výsledcích. Rovněž případný zisk Emitenta plynoucí z příjmů podílů na Dceřiných společnostech je závislý na hospodářských výsledcích těchto společností. V tomto ohledu Emitent uvádí, že ke dni vydání tohoto Základního prospektu vlastní 100 % podílů obchodních společností KNV INVEST

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

TRADE s.r.o., V CHALOUPKÁCH s.r.o., SELVIARO, s.r.o., NEMO PROJEKT s.r.o., SMV NEMOVITOSTNÍ s.r.o. a PROPERTY PORT V 37, s.r.o. Z tohoto důvodu je tak Emitent nejvíce závislý na hospodaření právě svých pěti dceřiných společností, jejichž úspěšnost, respektive schopnost dostát svým závazkům vůči Emitentovi, výrazně ovlivní schopnost Emitenta dostát svým závazkům vůči Vlastníkům Dluhopisů. V tomto ohledu Emitent dodává, že každá z jeho dceřiných společností v současné době realizuje jeden projekt, k nimž blíže viz kapitola 6.7. tohoto Základního prospektu.

### 6.8.3 Klíčoví lidé

Klíčovými osobami Emitenta jsou:

- (i) Tomáš Bílek, jednatel Emitenta;
- (ii) Petr Mareš, jednatel Emitenta.

## 6.9 Informace o trendech

### 6.9.1 Obecně

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta ani od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (tj. za období od 1.1.2024 do 31.12.2024) ani od data jeho poslední účetní závěrky (tj. za období od 1.1.2025 do 30.6.2025) do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, a tedy takové změny neexistují.

Emitent dále prohlašuje, že neexistují jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Základního prospektu.

Emitentovi konečně nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

### 6.9.2 Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení

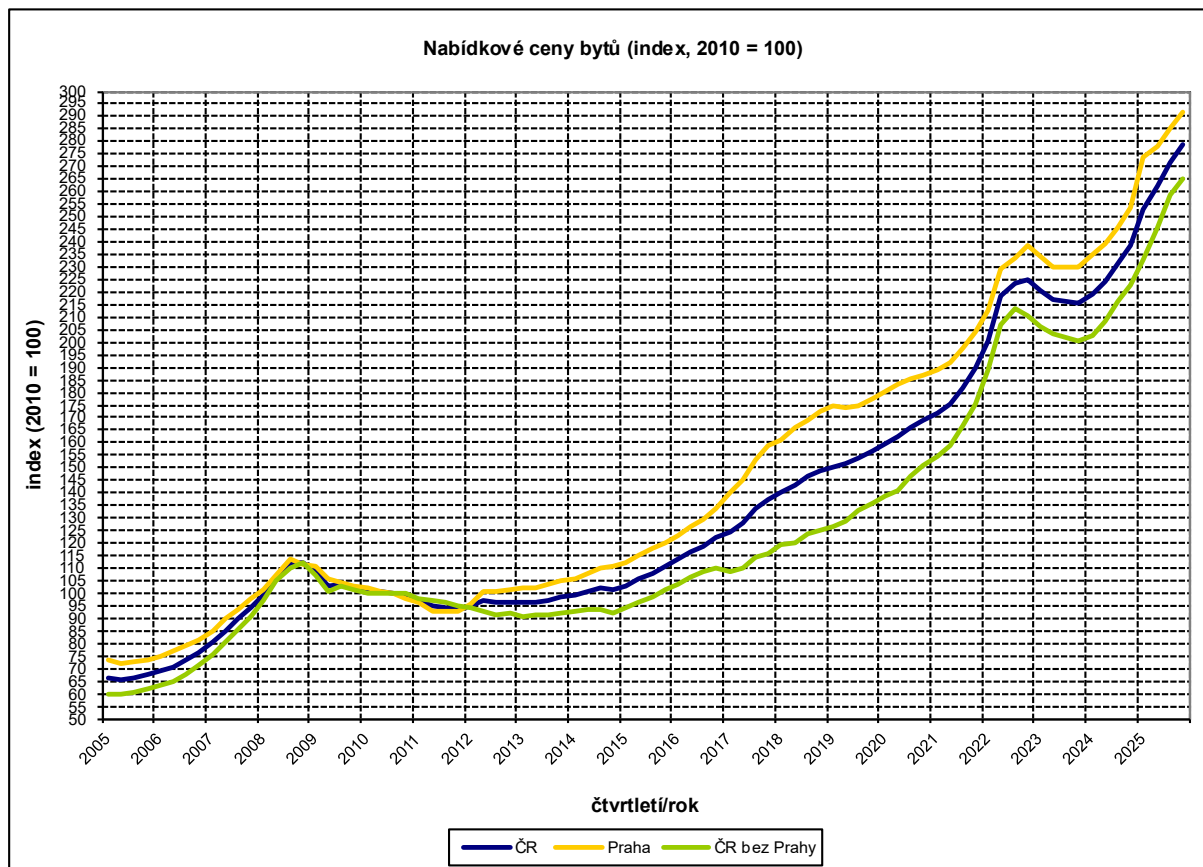
#### 6.9.2.1 Všeobecné trendy na realitním trhu v České republice

Níže uvedená analýza trhu s nemovitostmi v České republice vychází z interní analýzy nemovitostního trhu Emitenta, není-li výslovně uvedeno jinak; ta využívá zejména následující informační zdroje: Český statistický úřad (dále jen „ČSÚ“), EUROSTAT a ČNB prostřednictvím dodavatele analytických služeb a statistiku cen nemovitostí společnosti Comsense analytics.

V uplynulém období došlo na českém trhu nemovitostí k opětovnému nárůstu. Tento trend byl ovlivněn kombinací faktorů, včetně změn v úrokových sazbách a celkové ekonomické situace. V Praze zůstávají ceny nemovitostí na vysoké úrovni, přičemž průměrné ceny za metr čtvereční jsou zde výrazně vyšší než celorepublikový průměr. Tato situace je důsledkem trvalého převisu poptávky nad nabídkou, omezené dostupnosti nových projektů a složitého procesu povolování nové výstavby. V roce 2024 došlo k oživení trhu s hypotečními úvěry, kdy objem nově poskytnutých hypoték meziročně vzrostl. Tento nárůst byl podpořen poklesem úrokových sazeb a upravenými limity České národní banky, což zvýšilo dostupnost financování pro zájemce o bydlení. V nadcházejícím období lze očekávat, že případné další snižování úrokových sazeb a stabilizace ekonomické situace by mohly vést k dalšímu oživení poptávky po nemovitostech. To by mohlo mít za následek stabilizaci či mírný růst cen, zejména v atraktivních lokalitách s omezenou nabídkou.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Jak je na následujícím grafu indexu nabídkových cen vidět, ceny nemovitostí v České republice již několik let nepřetržitě rostou (vyjma lehkého propadu v roce 2023). Nejvýraznější růst v cenách nemovitostí ovšem již několik let po sobě zaznamenává právě hlavní město Praha. Zde rostou ceny rychleji, než je republikový průměr.



Zdroj: ČSÚ, [https://csu.gov.cz/produkty/ceny\\_bytu](https://csu.gov.cz/produkty/ceny_bytu), Nabídkové ceny bytů, (index, 2010 = 100), Graf 1, 5.1.2026

#### 6.9.2.2 Vývoj ve stavebnictví

Zdlouhavý proces povolování nových staveb má za následek vytváření propadu mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech a tento propad se následně projevuje v růstu cen nemovitostí.

Stejně tak se Česká republika umísťuje v hodnocení EUROSTATU v rámci cen nemovitostí na předních příčkách v cenách nemovitostí.

Meziroční růst cen nemovitostí v České republice byl ve druhém kvartálu roku 2022 vysoko na úrovni 23,1 %. Jednalo se o třetí nejrychlejší růst cen nemovitostí v rámci Evropské unie, který se nicméně v roce 2023 výrazně zpomalil a v určitých momentech dokonce zcela otočil, což vyplývá ze zveřejněných dat EUROSTATU. Ceny nemovitostí v roce 2024 meziročně vzrostly o více než 10 %.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho60/default/table?lang=en&category=prc.prc\\_hpi](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho60/default/table?lang=en&category=prc.prc_hpi)

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Rostoucí ceny nemovitostí a s nimi související poptávka po službách stavebních firem stejně jako rostoucí ceny materiálových vstupů mají významný dopad na celkovou cenu stavebních prací, která v posledních letech neustále roste. Růst celkové ceny stavebních prací je ilustrován indexem ceny stavebních prací (meziroční nárůst indexu v roce 2023 ze 142,2 v lednu 2023 na 145,3 v prosinci 2023 – vyjádřeno poměrem proti bazickému roku 2015 = 100). Za rok 2024 vzrostly ceny stavebních prací meziročně o 2,4 %.

Po roce 2017, kdy po několik měsíců rostly ceny nemovitosti v České republice nejrychleji v rámci Evropské unie, došlo v prvním pololetí roku 2018 Česká republika k poklesu dokonce až na 10. místo, nicméně dle posledních dat to vypadá, že se opětovně vracíme do TOP 10 zemí, kde ceny nemovitostí rostou nejrychleji. V prvním kvartálu roku 2019 se Česko dokonce umístilo na druhém místě, s meziročním růstem 9,6 %.

V druhém kvartálu roku 2021 v meziročním srovnání rostly nejrychleji ceny nemovitostí v Turecku (+29,2 %), Estonsku (16,1 %), Dánsku (15,6 %) a právě v České republice (14,5 %). Jedinou zemí, kde meziročně ceny nemovitostí poklesly je Kypr, kde ceny nemovitostí poklesly o 4,9 %.

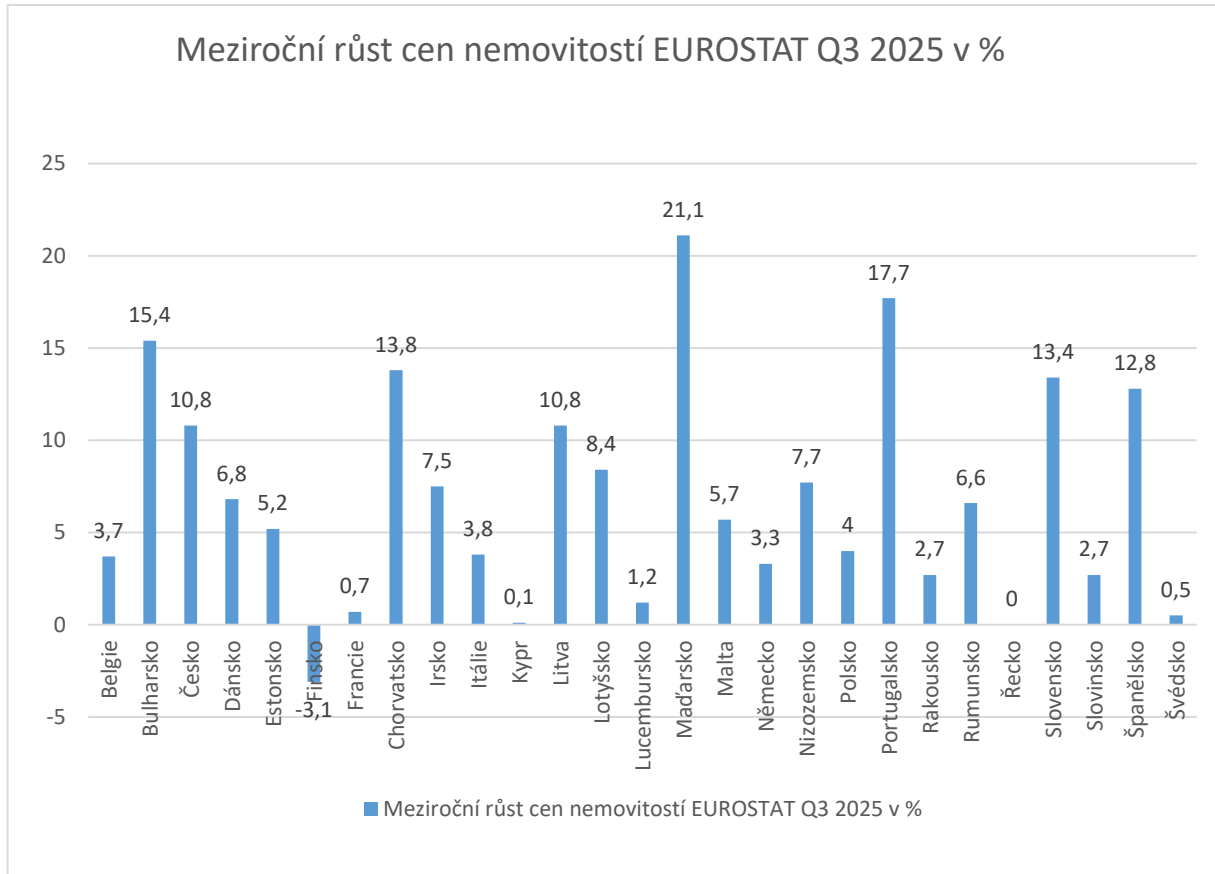
V druhém kvartálu roku 2022 v meziročním srovnání rostly nejrychleji ceny nemovitostí v Turecku (+160,7 %), Estonsku (27,4 %) a právě v České republice (23,1 %).

V třetím kvartálu roku 2023 klesly ceny nemovitostí v Evropské unii o 1 %. V České republice klesly ve třetím kvartálu roku 2023 oproti třetímu kvartálu roku 2022 ceny nemovitostí o 3,5 %. Nejrychleji rostly ceny nemovitostí v Turecku (89,2 %), Chorvatsku (10,9 %) a Polsku (9,3 %), největší pokles v cenách nemovitostí naopak zaznamenalo Lucembursko (-13,6 %) a Německo (- 10,2 %).

V třetím kvartálu roku 2024 vzrostly ceny nemovitostí v Evropské unii o 2,6 %. V České republice stouply ve třetím kvartálu roku 2024 oproti třetímu kvartálu roku 2023 ceny nemovitostí o 5,9 %. Nejrychleji rostly ceny nemovitostí v Maďarsku (13,4 %), Chorvatsku (12,3 %) a Nizozemsku (9,9 %), největší pokles v cenách nemovitostí naopak zaznamenala Francie (-3,5 %) a Finsko (- 2,8 %).

V třetím kvartálu roku 2025 vzrostly ceny nemovitostí v Evropské unii o 5,5 %. V České republice stouply ve třetím kvartálu roku 2025 oproti třetímu kvartálu roku 2024 ceny nemovitostí o 10,8 %. Nejrychleji rostly ceny nemovitostí v Maďarsku (21,1 %), Portugalsku (17,7 %) a Bulharsku (15,4 %), pokles v cenách nemovitostí zaznamenalo pouze Finsko (-3,1 %).

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

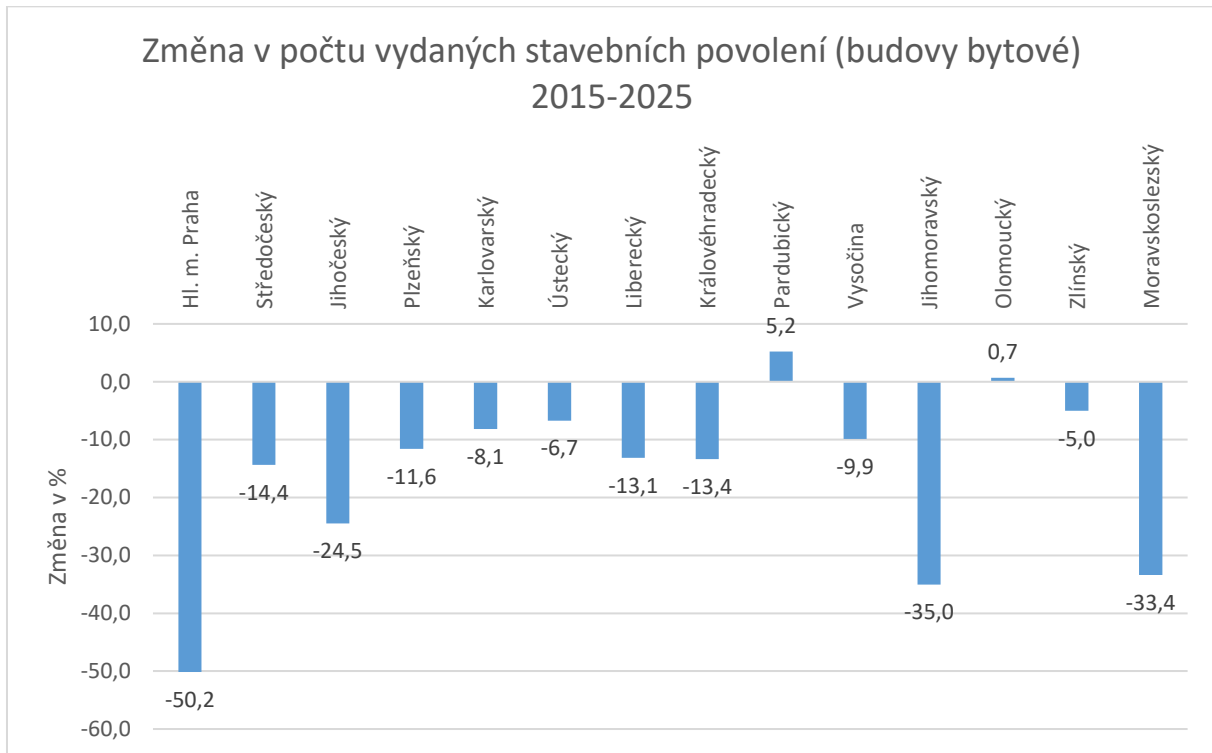


Zdroj: EUROSTAT.

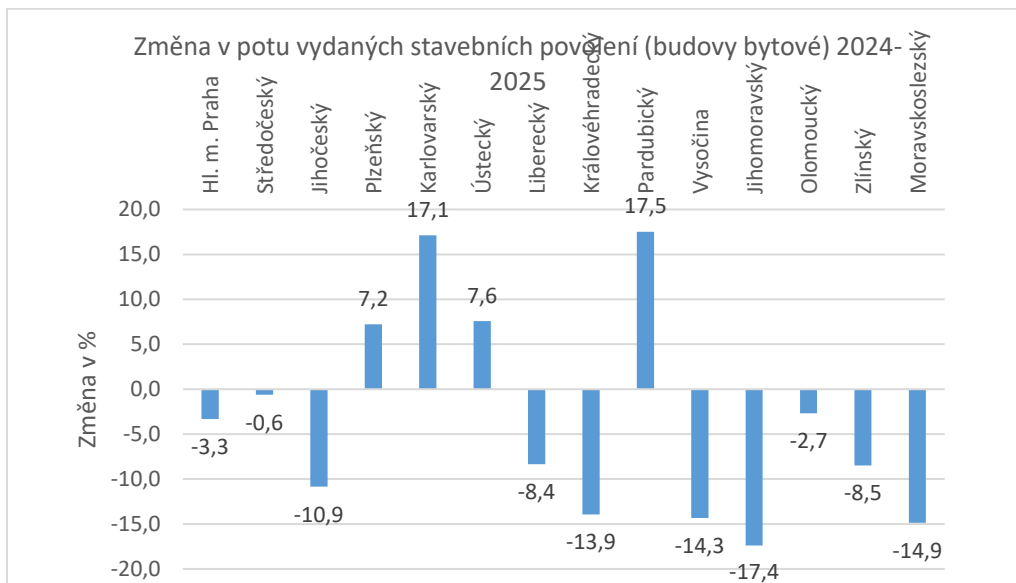
### 6.9.2.3 Trendy na realitním trhu

Česká republika se dlouhodobě potýká s poklesem bytové výstavby. Tento trend je patrný ve většině krajů České republiky. Výjimku v tomto ohledu tvoří kraj Zlínský, Liberecký a Vysočina. V meziročním srovnání lze poté sledovat nárůst v Hl. m. Praze a kraji Vysočina.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

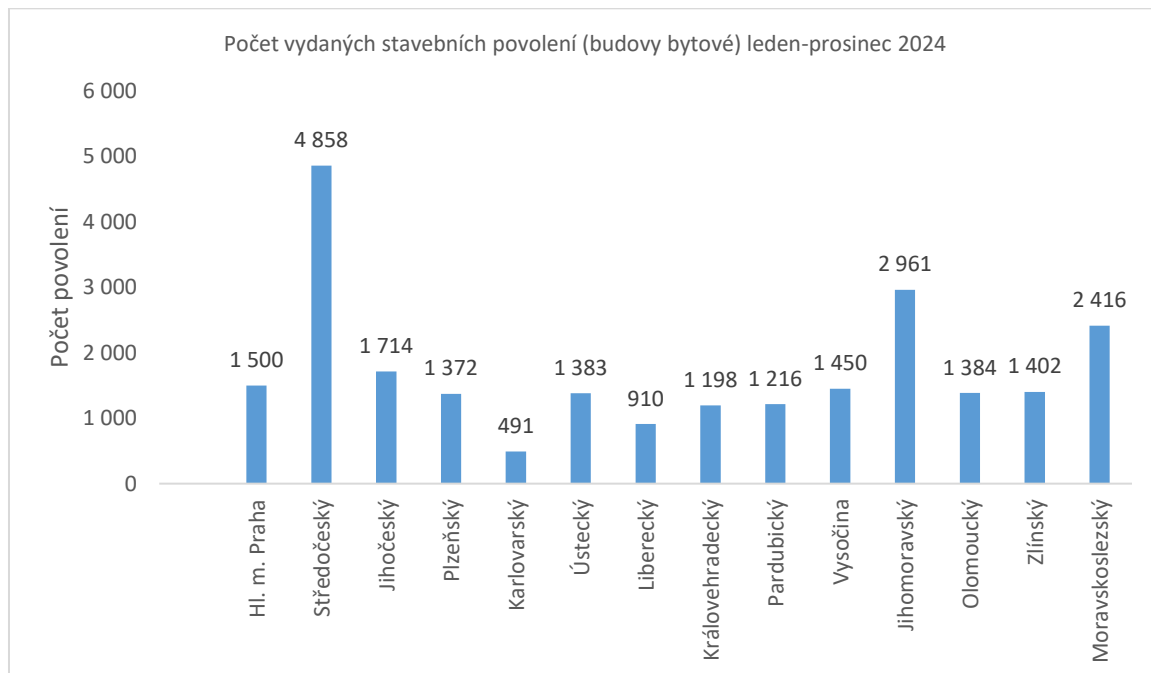


Zdroj: ČSÚ, [https://csu.gov.cz/produkty/bvz\\_cr](https://csu.gov.cz/produkty/bvz_cr), Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 12.3.2026



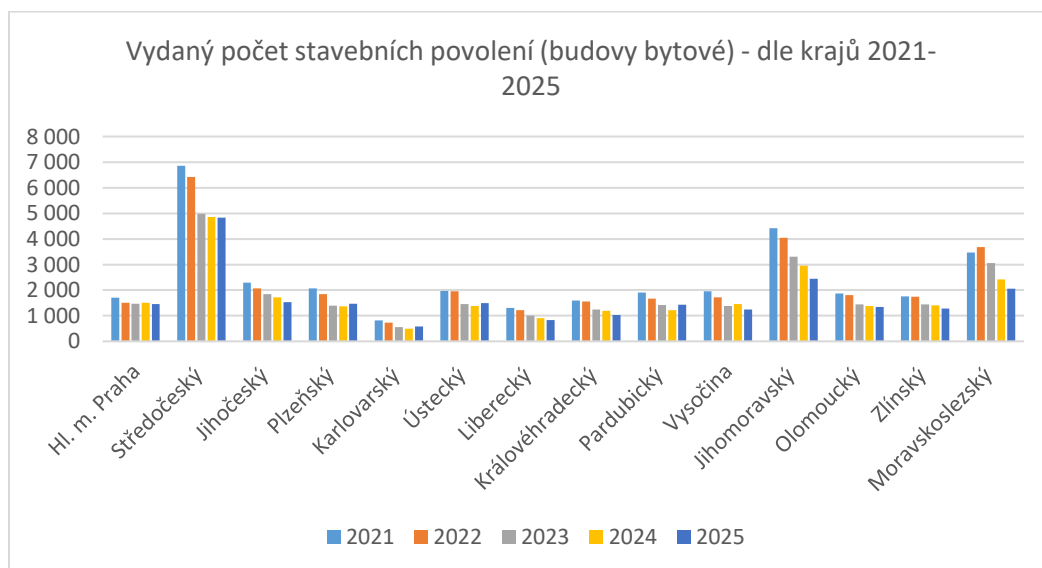
Zdroj: ČSÚ, [https://csu.gov.cz/produkty/bvz\\_cr](https://csu.gov.cz/produkty/bvz_cr), Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 12. 3. 2026

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT



Zdroj: ČSÚ, [https://csu.gov.cz/produkty/bvz\\_cr](https://csu.gov.cz/produkty/bvz_cr), Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 12. 3. 2026

K největším poklesům v počtu vydaných stavebních povolení na bytovou výstavbu došlo po krizovém roce 2009. Většina krajů České republiky zaznamenala v roce 2021 mírně nárůsty v počtu vydaných stavebních povolení na bytovou výstavbu oproti předcházejícím letům, které však ve většině krajů následovaly opětovné poklesy.

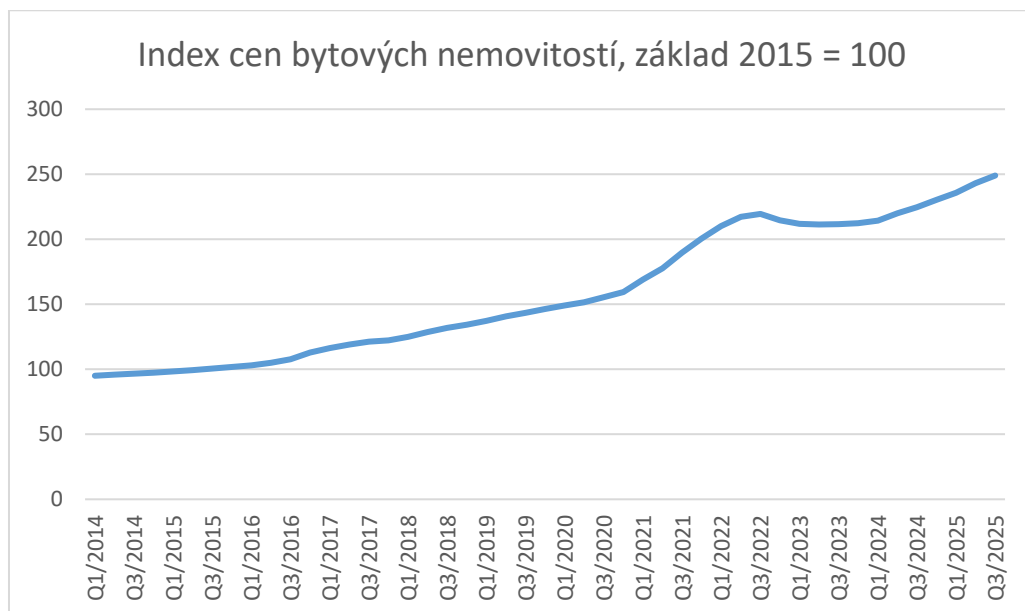


Zdroj: ČSÚ, [https://csu.gov.cz/produkty/bvz\\_cr](https://csu.gov.cz/produkty/bvz_cr), Tab. 8 Počet a orientační hodnota stavebních povolení v krajích ČR (měsíčně), 12. 3. 2026

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

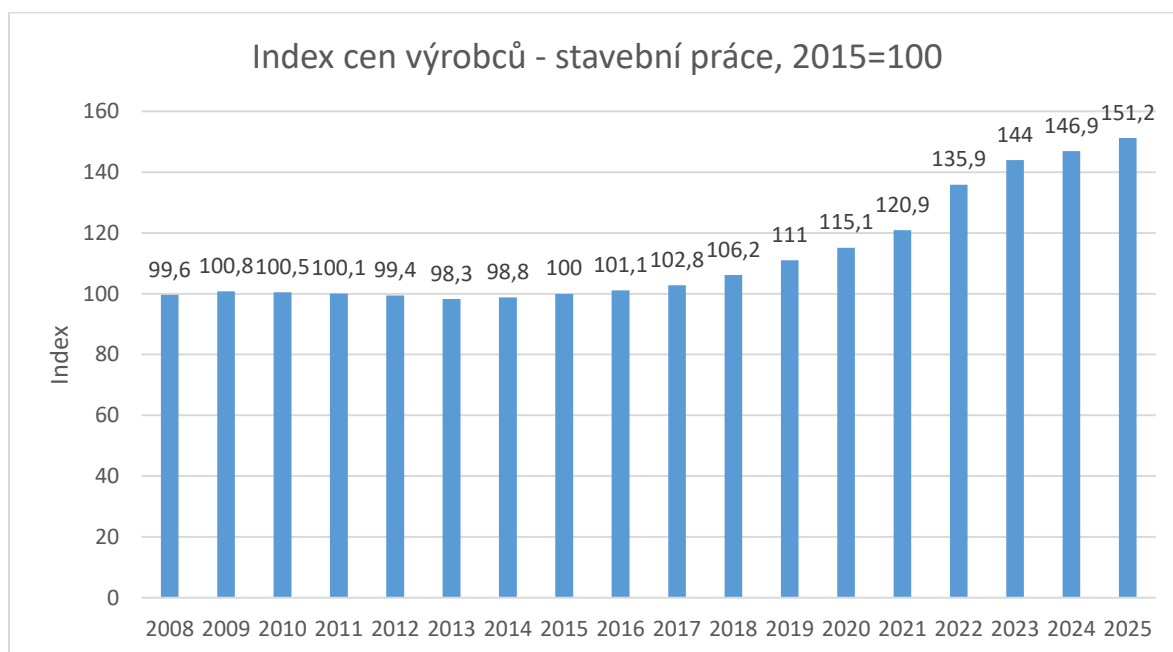
## 6.9.2.4 Trendy v cenách nemovitostí

Graf níže zobrazuje data z ČSÚ. Jedná se o index cen bytových nemovitostí, kdy rok 2015 = 100.



Zdroj: ČSÚ, <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-bytovych-nemovitosti-3-ctvrtleti-2025>

Růst cen nemovitostí není způsobený jenom přetlakem poptávky po nemovitostech nad nabídkou, nýbrž i růstem cen stavebních prací. Graf níže zobrazuje data z ČSÚ – index cen výrobců v rámci stavebních prací, přičemž rok 2015 je brán jako báze (2015=100).



## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

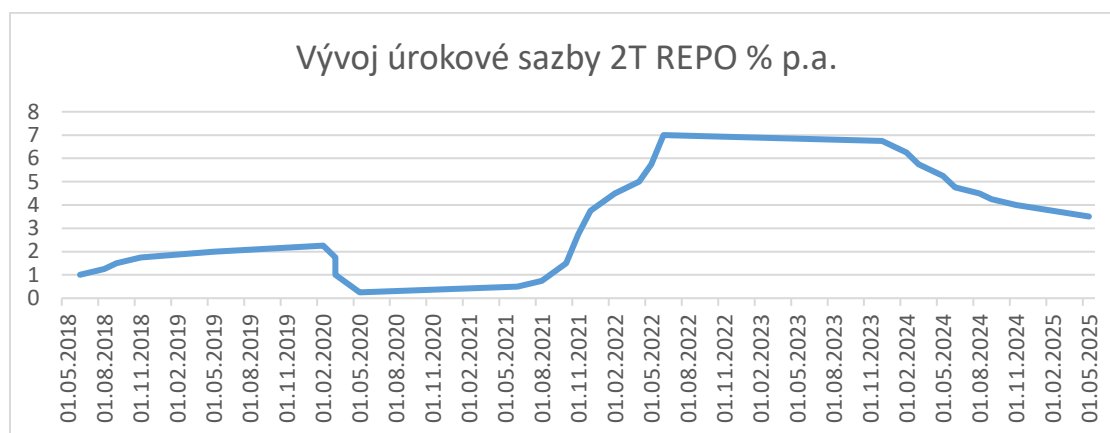
*Zdroj: ČSÚ, [https://www.czso.cz/csu/czso/ipc\\_cr#csp](https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr#csp), Agregované indexy cen výrobců, 12. 3. 2026*

## 6.9.2.5 Vývoj úrokových sazeb

Několik posledních let bylo ve znamení nízkých úrokových sazeb nejen na hypotečních úvěrech. Situace na poli úrokových sazeb způsobila, že se nemovitosti staly dostupnějšími, a proto bylo posledních pár let ve znamení rekordního množství sjednaných hypotečních úvěrů. Zatímco v roce 2008 byla průměrná sazba na hypotečním úvěru na úrovni okolo 5 %, v roce 2016 a 2017 se dalo se sazbami dostat pod hranici 2%. Trend klesajících úrokových sazeb se ale začal otáčet v polovině roku 2017, kdy se ČNB poprvé rozhodla zvýšit základní úrokovou sazbu, od které se následně odvíjejí i sazby hypotečních úvěrů.

Dvoutýdenní repo sazba neboli základní úroková sazba, byla na úrovni 0,05 % od listopadu 2012 až do srpna 2017. V srpnu 2017 navýšila ČNB základní sazbu o 0,2% na úroveň 0,25%. Od srpna 2017 poté ČNB navýšila základní úrokovou sazbu ještě několikrát, až na úroveň v únoru 2020 ve výši 2,25 %.

Vlivem krize související se šířením viru SARS-CoV-2 a válkou na Ukrajině ovšem došlo k opětovnému snížení 2T sazby na úroveň ve výši 0,25 %, která však byla, v důsledku makroekonomické situace, včetně velmi rychlého růstu inflace, v posledním roce ze strany ČNB opětovně zvyšována až na úroveň 7,00 % (listopad 2022), která byla nejvyšší od roku 1999. V důsledku poklesu inflace byla úroková sazba snížena na úroveň 6,75 % v prosinci 2023. K dalšímu snížení došlo v únoru 2024, od toho data činila úroková sazba 6,25 %. V dalších měsících roku 2024 docházelo k pravidelnému postupnému snižování repo sazby, přičemž od května 2025 činí 3,50 %.

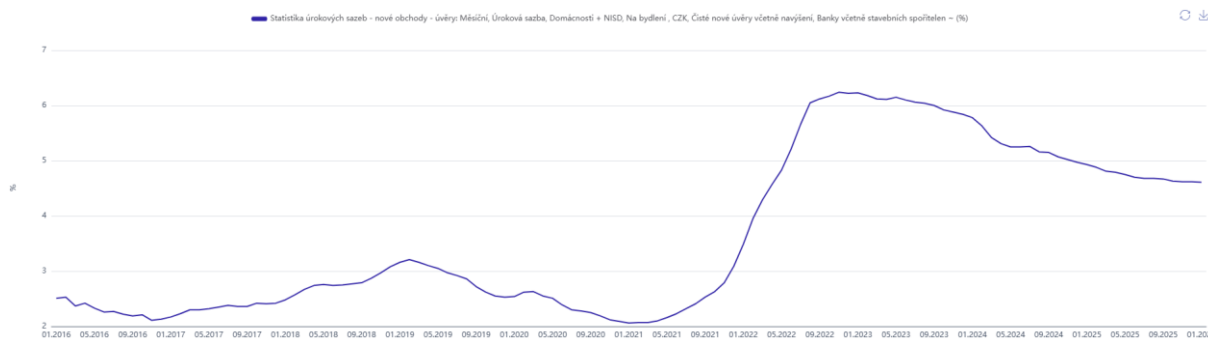


*Zdroj: ČNB, <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>*

Rozhodnutí ČNB a zvyšování dvoutýdenní repo sazby se již začalo projevovat i v růstu úrokových sazeb na hypotečních úvěrech. Zatímco se úrokové sazby na hypotékách v roce 2017 dostaly až na rekordně nízkou úroveň 1,59 %, k 30.11.2022 se úrokové sazby pohybují již na úrovni 7,00 %. Počátkem ledna 2024 klesla průměrná sazba hypoték na úroveň kolem 6,00 %.

Níže si Emitent dovoluje přiložit graf se statistikou úrokových sazeb u nových úvěrů na bydlení od září 2015 do září 2025.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT



Zdroj: ČNB, <https://www.cnb.cz/arad/#/cs/indicators>

I přesto, že v posledních letech dochází k pozitivnímu obratu v růstu počtu vydaných stavebních povolení a k rostoucímu počtu zahájených bytů, nelze předpokládat, že by se v blízké budoucnosti trend převisu poptávky po nemovitostech nad nabídkou otočil. Propad v nabídce nemovitostí, který se na trhu v průběhu posledních deseti let vytvořil, se bude srovnávat ještě mnoho let. Jelikož tak dle předpokladů bude i nadále poptávka po nemovitostech převyšovat nabídku, nelze do budoucna očekávat prudký pokles v cenách nemovitostí.

#### 6.9.2.6 Předpokládaný vývoj v souvislosti s aktuálním vývojem geopolitické situace (zejm. válečného konfliktu na Ukrajině a v Íránu)

Je zřejmé, že aktuální situace daná především nadále probíhajícím konfliktem na Ukrajině a přetrvávajícím geopolitickým napětím na Blízkém východě, včetně Íránu, má značný dopad na makroekonomický vývoj v Evropě a dopad i na nemovitostní a realitní trh, kde Skupina působí.

Válečný konflikt na Ukrajině se zejména po zavedení sankcí proti Ruské federaci spolu s geopolitickým napětím na Blízkém východě, včetně Íránu, projevil v několika rovinách: (i) počáteční panika a negativní dopad na finanční trhy, (ii) pokles poptávky na komoditních trzích (energie); (iii) narušení dodavatelsko-odběratelského řetězce a mezinárodní dopravy (nabídkový ekonomický šok) a (iv) především rostoucí ceny napříč všemi oblastmi v ekonomice. Tyto stále probíhající konflikt má negativní vliv na investiční aktivitu a všechny hlavní segmenty realitního trhu. To se týká jak České republiky, kde vyvíjí Skupina své aktivity, tak i okolních států Evropy. Konflikt na Ukrajině a zvýšené geopolitické napětí na Blízkém východě, včetně Íránu, jsou zároveň jedněmi z důvodů pro stagnaci růstu hrubého domácího produktu ve státech Evropské unie, Českou republiku nevyjímaje.

I přes výše uvedené lze segment rezidenčního bydlení považovat s ohledem na komplexnost nemovitostního a realitního trhu za jeden z méně zasažených.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je značně nesnadné odhadovat další vývoj související s vývojem aktuálního konfliktu na Ukrajině a geopolitického napětí na Blízkém východě, včetně Íránu. Na základě posledních informací se dá usuzovat, že se tento konflikt posunul do stádia poziční a dlouhodobé války s malými změnami na frontové linii a s tím související obtížnou predikovatelností dalšího vývoje. Z posledních analýz napříč mediálním prostorem lze usuzovat, že dochází k pomalému ale jistému úbytku ukrajinských materiálních i lidských zdrojů za cenu značných ztrát Ruské federace. Z důvodu prodloužení tohoto konfliktu Emitent ani nepovažuje za pravděpodobné značné změny v současném nastavení sankcí vůči Ruské federaci. Současně nelze vyloučit další eskalaci geopolitického napětí na Blízkém východě, včetně

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Íránu, která by se mohla sekundárně projevit zejména zvýšenou volatilitou cen energií, dopravních nákladů a narušením některých dodavatelských řetězců.

Emitent se zabývá podnikatelským odvětvím, které je zaměřené na poskytování základní lidské potřeby v podobě bydlení. Emitent je tudíž toho názoru, že poptávka po bydlení přetrvává, jelikož vychází ze samotné existence této potřeby u občanů. Dle názoru Emitenta již fakticky ustala první vlna příchodu imigrantů v důsledku masivní emigrace kvůli válce na Ukrajině a v následujících letech již nelze očekávat masivní nárůst poptávky po bydlení v důsledku emigrace z Ukrajiny.

Emitent je připraven na to, že se bude struktura poptávky po bydlení měnit. Nelze vyloučit, že v souvislosti s aktuálním konfliktem na Ukrajině, geopolitickým napětím na Blízkém východě včetně Íránu, a ochlazením ekonomiky se poptávka ze strany koncových zákazníků pro nákup bytů změní takovým způsobem, že budou chtít zákazníci realizovat tuto potřebu levněji.

Toho chce Emitent dosáhnout několika způsoby:

- (i) snížení velikosti plochy bytu při zachování stavebního standardu, kdy menší byt stejného stavebního standardu je levnější;
- (ii) snížení stavebního standardu bytu, v němž budou použity méně nákladné materiály na realizaci nebo změna poměru čistých podlažních ploch v poměru k hrubým podlažním plochám, kdy oba tyto efekty vedou ke snížení nákladů realizovaných na 1 m<sup>2</sup> čisté podlažní plochy;
- (iii) nahrazení nákupu vlastního bytu pronájmem, kdy v takovém případě se stává kupcem nemovitosti osoba, která budoucímu nájemci byt pronajme, přičemž podle zkušeností z předchozích ekonomických krizí, nedochází k tomu, že by zcela vymizela poptávka po investičních bytech ze strany investorů.

Emitent je toho názoru, že jeho aktivity dokáží reagovat na změny v oblasti spotřebitelských preferencí koncových zákazníků.

Co se týče vlivu aktuálního konfliktu na Ukrajině a geopolitického napětí na Blízkém východě, včetně Íránu, na výnosy a náklady Emitenta, uvádí Emitent následující.

Emitent očekává, že většina nákladů bude tvořena přímými stavebními náklady v developerských projektech. Předpoklad Emitenta je takový, že může dojít jak ke zvýšení stavebních nákladů, tak i k jejich snížení. Pro snížení pak zejména hovoří nižší výstavba vyvolaná nedostatkem finančních prostředků pro jejich realizaci. K datu aktualizace tohoto Základního prospektu také dochází ke zvýšení přímých stavebních nákladů, které však Emitent do své podnikatelské strategie zakomponoval. Případná další eskalace geopolitického napětí na Blízkém východě, včetně Íránu, se přitom může projevit i ve výkyvech cen energií, pohonných hmot, přepravy a dalších vstupů do stavební činnosti.

U ostatních realizačních nákladů očekává Emitent spíše nezměněnou hodnotu nákladů, respektive její růst o inflaci, ačkoliv v případě některých nákladů, jako jsou projekční práce může vlivem nedostatku zakázek dojít k jejich snížení. S tímto efektem však Emitent nepočítá.

Na straně výnosů očekává Emitent, že může dojít ke krátkodobému poklesu hodnoty prodejních cen nových bytů. V případě komerčních nemovitostí, jako jsou maloobchodní prostory či administrativní prostory, očekává Emitent, že může dojít k hlubšímu a déle trvajícimu poklesu prodejní hodnoty. Nicméně v případě bytů, na které se Emitent zaměřuje, očekává, že vzhledem k objemu výstavby popsáném v čl. 6.9.2.2 tohoto

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Základního prospektu, označeném jako „Vývoj ve stavebnictví“, by případný pokles trval omezenou dobu maximálně 1-2 let, po kterém by došlo k rychlému návratu na původní prodejní ceny bytů před jejich poklesem.

Lze tak očekávat, že jakkoliv pokračování konfliktu na Ukrajině a případná eskalace geopolitického napětí spojeného s Íránem a širším Blízkým východem bude mít nadále dopad rovněž v segmentu rezidenčního bydlení, bude oblast rezidenčních nemovitostí patřit mezi méně zasažené segmenty realitního trhu. Tento trh se totiž vyznačuje vyšší stabilitou a lze očekávat, že díky jeho charakteristice poptávka po něm výrazně neopadne.

To potvrzuje i stávající situace Emitenta a Skupiny, kdy aktuální konflikt na Ukrajině ani geopolitické napětí spojené s Íránem a širším Blízkým východem nijak významně nezasahuje (v pozitivním či negativním smyslu) do ekonomických či provozních výsledků společností ze Skupiny, ani do stávajících portfolií nemovitostí Skupiny. Situace prozatím nijak neovlivnila projekty ani na straně poptávkové struktury ani ve vztahu k lidským zdrojům, kdy zaměstnanci dalších společností ze Skupiny (samotný Emitent ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné zaměstnance nemá) jsou občané České republiky. V případě outsourcovaných (externě) zajišťovaných služeb pak neregistruje Emitent žádné výpadky těchto služeb. Opatření se konečně nepromítla ani do výnosu nemovitostních portfolií Skupiny či zvýšení počtu neplaticích subjektů. Emitent neočekává, že aktuální konflikt na Ukrajině, ani geopolitické napětí na Blízkém východě, včetně Íránu, jej do budoucna jakkoliv výrazně pozitivně či negativně ovlivní.

Celkově tak Emitent považuje potenciální negativní dopady aktuálního konfliktu na Ukrajině a geopolitického napětí na Blízkém východě, včetně Íránu, spíše jako omezené vzhledem k charakteristice činnosti Skupiny Emitenta.

Emitent nepovažuje ostatní geopolitické události nad rámec výše uvedeného konfliktu na Ukrajině a geopolitického napětí na Blízkém východě, včetně Íránu, (tj. například celní situaci mezi Evropskou unií a USA) proběhlé v uplynulém roce za zásadně relevantní pro své činnosti.

Všechna očekávání jsou nicméně postavená na informacích dostupných ke dni vyhotovení tohoto prospektu. Emitent se ve svém uvažování snaží cítit zásadu opatrnosti, která spočívá v očekávání vyšších nákladů a nižších výnosů aktivit, které hodlá financovat i pomocí dluhopisů a dalších cizích zdrojů, jako jsou bankovní úvěry.

#### **6.10 Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

#### **6.11 Správní, řídicí a dozorčí orgány**

Emitent je společností s ručením omezeným založenou a existující podle práva České republiky.

##### **6.11.1 Jednatelé Emitenta**

Jednatelé jsou statutárním orgánem Emitenta, kterému náleží obchodní vedení a jedná za Emitenta navenek ve všech záležitostech.

Společnost má 2 (dva) jednatele, každý z nich je oprávněn za Emitenta jednat samostatně.

Jednatelé jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou Emitenta.

Zakladatelská listina Emitenta neobsahuje časové omezení funkčního období jednatelů.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou jednatelem Emitenta:

Jméno: Tomáš Bílek  
Datum narození: 5.10.1988  
Pracovní adresa: Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika

Jméno: Petr Mareš  
Datum narození: 29.10.1988  
Pracovní adresa: Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika

Společnosti, v nichž je (kromě Emitenta) Tomáš Bílek členem správních, řídicích nebo dozorcích orgánů nebo v nichž má Tomáš Bílek majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
NEMO PROJEKT s.r.o.	082 19 931	člen statutárního orgánu
REAL ESTATE STAR s.r.o.	082 19 877	člen statutárního orgánu
SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.	087 87 492	člen statutárního orgánu
PROPERTY PORT V 37, s.r.o.	087 87 557	člen statutárního orgánu
VILAPARK ÚVALY s.r.o.	077 95 807	člen statutárního orgánu
Rezidence Dolany s.r.o.	090 40 102	člen statutárního orgánu
REZIDENCE PANSKÁ ZAHRADA s.r.o.	117 78 016	člen statutárního orgánu
V CHALOUPKÁCH s.r.o.	117 69 807	člen statutárního orgánu
Barteska beton s.r.o.	177 41 041	člen statutárního orgánu
FERTILE FIELD s.r.o.	192 37 316	člen statutárního orgánu
SMV INVEST PORT, s.r.o.	244 21 847	člen statutárního orgánu
SMV Finance Solutions s.r.o.	220 35 834	člen statutárního orgánu
SMV INVEST a.s.	081 31 341	člen statutárního orgánu
SELVIARO, s.r.o.	026 96 886	člen statutárního orgánu
KNV INVEST TRADE s.r.o.	079 71 532	člen statutárního orgánu

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

DML HOUSE s.r.o.	082 19 800	člen statutárního orgánu
MIT ONLINE a.s.	092 53 971	člen statutárního orgánu a akcionář
Vidio s.r.o.	031 26 081	člen statutárního orgánu a společník
Transparent Traders s.r.o.	042 71 009	člen statutárního orgánu a společník
Jarabák s.r.o.	030 78 345	člen statutárního orgánu
Jarabák Finance s.r.o.	212 72 662	člen statutárního orgánu
Jarabák Finance 2025 s.r.o.	231 83 918	člen statutárního orgánu
Jarabák Finance 2026 s.r.o.	244 21 855	člen statutárního orgánu

**Zdroj dat:** Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního.

Společnosti, v nichž je (kromě Emitenta) Petr Mareš členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Petr Mareš majetkovou účast:

Název společnosti	IČO	Funkce
Jarabák s.r.o.	030 78 345	člen statutárního orgánu
Jarabák Finance s.r.o.	212 72 662	člen statutárního orgánu
Jarabák Finance 2025 s.r.o.	231 83 918	člen statutárního orgánu
Transparent Traders s.r.o.	042 71 009	člen statutárního orgánu a společník
KNV INVEST TRADE s.r.o.	079 71 532	člen statutárního orgánu
SMV INVEST a.s.	081 31 341	člen statutárního orgánu a akcionář
NEMO PROJEKT s.r.o.	082 19 931	člen statutárního orgánu
DML HOUSE s.r.o.	082 19 800	člen statutárního orgánu
REAL ESTATE STAR s.r.o.	082 19 877	člen statutárního orgánu
SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.	087 87 492	člen statutárního orgánu
PROPERTY PORT V 37, s.r.o.	087 87 557	člen statutárního orgánu
VILAPARK ÚVALY s.r.o.	077 95 807	člen statutárního orgánu

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Rezidence Dolany s.r.o.	090 40 102	člen statutárního orgánu
REZIDENCE PANSKÁ ZAHRAHA s.r.o.	117 78 016	člen statutárního orgánu
V CHALOUPKÁCH s.r.o.	117 69 807	člen statutárního orgánu
MIT ONLINE a.s.	092 53 971	člen statutárního orgánu
SELVIARO, s.r.o.	026 96 886	člen statutárního orgánu
Barteska beton s.r.o.	177 41 041	člen statutárního orgánu
FERTILE FIELD s.r.o.	192 37 316	člen statutárního orgánu
SMV Finance Solutions s.r.o.	220 35 834	člen statutárního orgánu
SMV INVEST ESTATES, s.r.o.	240 01 945	člen statutárního orgánu
SMV INVEST PORT, s.r.o.	244 21 847	člen statutárního orgánu
Yieldfy s.r.o.	244 73 154	člen statutárního orgánu
Jarabák Finance 2026 s.r.o.	244 21 855	člen statutárního orgánu

**Zdroj dat:** Přehled vytvořen Emitentem na podkladě dat a údajů dostupných z veřejných rejstříků, zejména rejstříku obchodního

Vlastníci Emitenta působí v různých rolích v řadě společností, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Základním prospektu, neprováděli Vlastníci Emitenta k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

#### 6.11.2 Dozorčí rada

Emitent nemá zřízenou dozorčí radu.

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

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jako členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta a orgánů společností uvedených v čl. 6.11.1 tohoto Prospektu může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů, popř. společníky těchto dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi případně ovládaných osob.

### 6.12 Výbor pro audit a pravidla správy a řízení Emitenta

#### 6.12.1 Výbor pro audit

Emitent není subjektem veřejného zájmu ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a není proto povinen zřídit výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent nemá zřízen výbor pro audit.

### 6.12.2 Pravidla správy a řízení společnosti

Emitent nedodržuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (*corporate governance*), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v OZ a ZOK. Emitent nedodržuje žádné zvláštní kodexy *corporate governance*, neboť považuje pravidla platné právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Emitenta.

Účetní závěrky Emitenta za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy, vyžaduje-li se jejich auditování.

### 6.13 Hlavní akcionáři

#### 6.13.1 Hlavní akcionáři

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jediného společníka, přičemž 100% podíl v Emitentovi, kterému odpovídá 100% podíl na hlasovacích právech v Emitentovi, je vlastněn Mateřskou společností. Mateřská společnost kontroluje prostřednictvím statutárního orgánu roční hospodářský plán, kontroluje měsíční hospodářské výsledky, stanovuje a kontroluje úkoly a cíle v rámci obchodních činností, kontroluje a schvaluje investice.

#### 6.13.2 Změna kontroly nad Emitentem

Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření či ujednání, v jejichž důsledku by došlo ke změně kontroly nad Emitentem. Žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem, tak nejsou Emitentovi známa.

### 6.14 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta

#### 6.14.1 Finanční údaje a účetní závěrky

Emitent za Období sestavení ŘÚZ, tj. za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 a za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 sestavil Řádné účetní závěrky, které byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“. Emitent dále za Období sestavení MÚZ, tj. za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 sestavil Mezitímní účetní závěrku. Mezitímní účetní závěrka nebyly ověřena auditorem. Všechny účetní závěrky jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 13 Základního prospektu).

#### 6.14.2 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že za období posledních 12 (dvanáct) měsíců před datem Základního prospektu neexistovalo a neexistuje žádné Emitentovi známé státní, soudní nebo rozhodčí řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny, ani takové řízení Emitentovi nehrozí.

#### 6.14.3 Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední účetní závěrky, tj. neauditované (neověřené) mezitímní účetní závěrky za období od 1.1.2025 do 30.6.2025, došlo k emisím dluhopisů v rámci Dluhopisového programu Emitenta. Emise dluhopisů jsou popsány v bodě 6.6.1 tohoto Základního prospektu, přičemž od 30.6.2025 došlo k vydání celkem 7 Emisí dluhopisů o celkové upsané hodnotě Dluhopisů 51.477.816,88 Kč. Bližší popis daných emisí je uveden v rámci čl. 6.6.2 tohoto Základního prospektu vč. příslušné informace o stále probíhající veřejné nabídce.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Vyjma výše uvedeného Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace a pozice Emitenta a jeho Skupiny.

### 6.15 Doplnující údaje

#### 6.15.1 Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta činí 500.000 Kč (pět set tisíc korun českých).

Základní kapitál je v plné výši splacen.

Počet podílů, které tvoří základní kapitál: 1 (jeden) obchodní podíl o velikosti 100 % (jedno sto procent), jemuž odpovídá vklad do základního kapitálu Emitenta ve výši 500.000,- Kč (pět set tisíc korun českých).

Druh podílů, které tvoří základní kapitál: základní podíl, se kterými nejsou spojena žádná zvláštní práva.

Údaje o základních znacích podílů, které tvoří základní kapitál: Podíl představuje účast Mateřské společnosti v Emitentovi a práva a povinnosti z účasti plynoucí. Velikost podílu je určena podle poměru vkladu Mateřské společnosti a na podíl připadající k výši základního kapitálu Emitenta. S podílem nejsou z důvodu, že je základním podílem, spojena žádná zvláštní práva nebo povinnosti.

#### 6.15.2 Zakladatelské dokumenty Emitenta

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako společnost s ručením omezením a za účelem podnikání přijetím jeho zakladatelské listiny dne 27.11.2019 ve formě notářského zápisu sepsaného Mgr. Erikem Mrzenou, notářem v Praze, pod sp. zn. NZ 2931/2019, N 1752/2019.

V zakladatelské listině Emitenta není uveden popis cílů a účelů Emitenta, s výjimkou čl. IV zakladatelské listiny Emitenta, kde je uvedeno, že předmětem podnikání Emitenta je (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytový prostor a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Zakladatelská listina Emitenta je uložena ve Sběrce listin, vedené Městským soudem v Praze jako Emitentovi příslušným rejstříkovým soudem, u nějž je Emitent aktuálně veden v obchodním rejstříku pod sp. zn. C 324405.

Zakladatelská listina Emitenta je rovněž dostupná v elektronické verzi Sběrky listin v elektronické podobě pod č. C 324405/SL1/MSPH.

### 6.16 Významné smlouvy

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou uzavřeny žádné významné smlouvy, kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Emitenta, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k Vlastníkům Dluhopisů na základě vydaných Dluhopisů.

### 6.17 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu.

#### 6.17.1 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv Auditora k Řádným účetním závěrkám.

Zprávy Auditora k Řádným účetním závěrkám byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto účetních závěrek byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora. Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, jakýmkoliv osobami spřízněnými s Emitentem či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem či podíly obchodních společností patřících do Skupiny. Nebyl zaměstnán Emitentem ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta, ani není členem jakéhokoli orgánu Emitenta nebo orgánů

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

jakýchkoliv osob spřízněných s Emitentem. Auditor nemá žádný podstatný zájem v Emitentovi.

### 6.17.2 Informace od třetích stran

Některé informace uvedené v Základním prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

- (i) Účetnictví a informační systémy Emitenta a jednotlivých společností ze Skupiny – použity v kapitole 2, 3 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (ii) Obchodní rejstřík – použity v kapitole 2, 3, 5 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (iii) ČNB a odkazy na její webové stránky uvedené v tomto Základním prospektu – použity v kapitole 2 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (iv) ČSÚ a odkazy na jeho webové stránky uvedené v tomto Základním prospektu – použity v kapitole 2 a 6 tohoto Základního prospektu;
- (v) EUROSTAT – použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu;
- (vi) Sběr dat společností Comsense analytics – použity v kapitole 6 tohoto Základního prospektu.

### 6.18 Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů:

- (i) aktuální zakladatelská listina Emitenta;

Do uvedených dokumentů lze nahlédnout na webové stránce [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory” a rovněž na požádání v pracovní době v sídle Emitenta.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

## 7 INFORMACE O RUČITELI

## 7.1 Základní informace o Ručiteli

Obchodní jméno (firma) – právní a obchodní název:	SMV INVEST a.s.
Místo registrace, registrační číslo, LEI:	Česká republika, obchodní rejstřík vedený Městským soudem v Praze pod spis. zn.: b 25443, IČO: 081 31 341, LEI: 315700RV3SYS50XYQX21.
Vznik Ručitele:	Ručitel vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 30. 4. 2019.
Doba trvání:	Ručitel byl založen na dobu neurčitou.
Datum a způsob založení, zakladatelská listina:	Ručitel byl založen přijetím zakladatelské listiny ze dne 26. 4. 2019 k témuž dni.
Právní forma:	Akciová společnost ve smyslu § 243 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“).
Právní řád, podle kterého byl Ručitel založen:	Ručitel byl založen a existuje podle právních předpisů České republiky.
Sídlo a země sídla:	Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika
Rozhodné právo	Právo České republiky
Adresa a telefonní číslo sídla (ne-liší se od hlavní provozovny):	Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika 216 216 037
Základní kapitál:	Základní kapitál činí 2.000.000 Kč a byl v plné výši splacen.
Předmět činnosti:	Ručitel je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Ručitele zapsaným v obchodním rejstříku je (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.  Ručitel je jediným společníkem Emitenta.
Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí, a hlavní právní předpisy, na základě kterých Ručitel	Ručitel byl založen v souladu s právem České republiky. Ručitel je akciovou společností ve smyslu § 243 a násl. ZOK.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

vykonává svou činnost:	<p>Ručitel provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky a přímo použitelných předpisů Evropské Unie, zejména pak podle:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) ZOK;</li> <li>(ii) OZ;</li> <li>(iii) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(iv) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(v) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(vi) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(vii) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(viii) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(ix) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů;</li> <li>(x) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů; a</li> </ul>
Historie a vývoj Ručitele	<p>26.4.2019 – založení Ručitele přijetím jeho zakladatelské listiny  30.4.2019 – vznik Ručitele jeho zápisem do obchodního rejstříku  31.5.2019 – založení společnosti DML HOUSE s.r.o.  31.5.2019 – založení společnosti REAL ESTATE STAR s.r.o.  3.6.2023 – založení společnosti NEMO PROJEKT s.r.o.  3.12.2019 – založení Emitenta  25.8.2021 – založení společnosti REZIDENCE PANSKÁ ZAHRADA s.r.o.  16.5.2023 – nabytí 100% podílu ve společnosti Barteska beton s.r.o.  7.7.2023 – nabytí 100% podílu ve společnosti Rezidence Dolany s.r.o.  11.9.2024 – založení společnosti SMV Finance Solutions s.r.o.</p>

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

	18.11.2025 – převod společnosti NEMO PROJEKT s.r.o. na Emitenta
Webová stránka:	<a href="http://www.smvinvest.cz">www.smvinvest.cz</a> Emitent upozorňuje, že informace o Ručiteli na uvedených webových stránkách nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu (kapitola 13 Základního prospektu).

## 7.2 Účetní závěrky a oprávnění auditoři

Ručitel sestavil auditované individuální (neconsolidované) řádné účetní závěrky za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 a za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 (dále jen „**Řádné účetní závěrky Ručitele**“ a „**Období sestavení ŘÚZ Ručitele**“). Ručitel sestavil dále neauditovanou (neověřenou) mezitímní účetní závěrku za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 (dále jen „**Mezitímní účetní závěrka Ručitele**“ a „**Období sestavení MÚZ Ručitele**“).

Řádné účetní závěrky byly ověřeny auditorem, panem Ing. Františkem Meierlem, bydlištěm a obchodní adresou Lačnovská 377/8, 155 21 Praha 5 - Zličín, Česká republika, číslo osvědčení auditora: 1160, který byl zároveň osobou odpovědnou za provedení auditu (dále jen „**Auditor Ručitele**“ – s výrokem „bez výhrad“.

Mezitímní účetní závěrka Ručitele nebyla ověřena auditorem.

## 7.3 Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s Řádnými účetními závěrkami Ručitele sestavenými za Období sestavení ŘÚZ Ručitele, a dále Mezitímními účetní závěrkou Ručitele sestavenými za Období sestavení MÚZ Ručitele. Všechny účetní závěrky Ručitele jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (kapitola 13 Základního prospektu). Všechny účetní závěrky Ručitele byly sestaveny podle českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele.

### Rozvaha – vybrané údaje z řádných účetních závěrek v tis. Kč

Aktiva	Rozvaha k 31.12.2024	Rozvaha k 31.12.2023	Rozvaha k 30.6.2025
Oběžná aktiva	92 358	101 930	107 062
Stálá aktiva	220 828	206 297	239 593
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	220 306	205 617	238 624
Dlouhodobé pohledávky	0	55 416	68 688

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	55 416	0
Jiné pohledávky	68 688	0	91 662
Peněžní prostředky	10 968	5 209	277
Peněžní prostředky na účtech	10 859	5 167	175
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>325 721</b>	<b>317 344</b>	<b>353 975</b>

	<b>Rozvaha</b> k 31.12.2024	<b>Rozvaha</b> k 31.12.2023	<b>Rozvaha</b> k 30.6.2025
Pasiva			
Vlastní kapitál	73 829	68 358	89 048
Základní kapitál	2 000	2 000	2 000
Výsledek hospodaření z minulých let	66 416	12 429	71 995
Cizí zdroje	251 495	248 986	264 927
Závazky	251 495	248 986	264 927
Vydané dluhopisy (dlouhodobé)	99 110	125 750	96 612
Krátkodobé závazky	63 644	51 031	138 246
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>325 721</b>	<b>317 344</b>	<b>353 975</b>

Čistý finanční dluh Ručitele v tis. Kč

(čistý finanční dluh je počítán jako součet krátkodobého dluhu a dlouhodobého dluhu za odečtení hotovostních prostředků)

<b>Čistý finanční dluh</b>	k 31.12.2024	k 31.12.2023	k 30.6.2025
	240 527	243 777	264 650

Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje z řádných účetních závěrek v tis. Kč

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Položka	Od 1.1.2024 do 31.12.2024	Od 1.1.2023 do 31.12.2023	Od 1.1.2025 do 30.6.2025	Od 1.1.2024 do 30.6.2024
Výkonová spotřeba	57 809	41 834	37 548	25 909
Služby	56 695	40 323	37 091	25 406
<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	6 487	-2 132	1 834	436
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	538	56 128	12 385	95
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	7 025	53 996	14 219	531
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	5 579	53 987	14 219	531
<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	5 579	53 987	14 219	531

## Peněžní toky – vybrané údaje z řádných účetních závěrek v tis. Kč

Položka	Od 1.1.2024 do 31.12.2024	Od 1.1.2023 do 31.12.2023	Od 1.1.2025 do 30.6.2025	Od 1.1.2024 do 30.6.2024
Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	7 025	53 996	14 219	531
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	22 736	-4 937	-3 465	31 017
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-14 837	24 157	-6 538	-38 541
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	5 209	3 824	10 968	5 210

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	10 968	5 209	277	4 636
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	5 759	1 385	-10 691	-574
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-2 140	-17 835	-688	6 950

### 7.3.1 Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Ani od data posledního auditovaného finančního výkazu Ručitele ani od data posledního finančního výkazu Ručitele nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele.

### 7.4 Rizikové faktory

Rizikové faktory, které mohou ovlivnit schopnost Ručitele plnit jeho závazky plynoucí z Ručitelského prohlášení, jsou uvedeny výše v kapitole 2.2 (Rizikové faktory týkající se Ručitele) tohoto Základního prospektu.

### 7.5 Doplnující údaje o Ručiteli

#### 7.5.1 Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele

Ručitel vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 30.4.2019 jako společnost s předmětem podnikání pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a dále výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Ručitel je dále jediným společníkem Emitenta a dále společností dle organigramu uvedeného v čl. 6.8 tohoto Základního prospektu.

Za dobu své existence poskytl Ručitel několik zápůjček a úvěrů společností ve Skupině o celkové nesplacené výši 63 117 282,42 Kč. Konkrétně se jedná o tyto doposud zcela nesplacené zápůjčky a úvěry:

- zápůjčky a úvěry poskytnuté dceřiné obchodní společnosti DML HOUSE s.r.o., o celkové výši 40.290.000,00 Kč, se sjednaným úrokem ve výši 3.055.657,68 Kč, bez sjednaného data splatnosti;
- zápůjčky a úvěry poskytnuté dceřiné obchodní společnosti REAL ESTATE STAR s.r.o., o celkové výši 1.821.000,00 Kč, se sjednaným úrokem ve výši 1.151.165,29 Kč, bez sjednaného data splatnosti;
- zápůjčky a úvěry poskytnuté dceřiné obchodní společnosti REZIDENCE PANSKÁ ZAHRADA s.r.o., o celkové výši 947.000,00 Kč, se sjednaným úrokem ve výši 403.322,49 Kč, bez sjednaného data splatnosti;
- zápůjčky a úvěry poskytnuté dceřiné obchodní společnosti SMV Finance Solutions s.r.o., o celkové výši 30.000,00 Kč, se sjednaným úrokem ve výši 3.994,45 Kč, bez sjednaného data splatnosti;
- zápůjčky a úvěry poskytnuté dceřiné obchodní společnosti FERTILE FIELD s.r.o., o celkové výši 14.712.000,00 Kč, se sjednaným úrokem ve výši 703.142,51 Kč, bez sjednaného data splatnosti;

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Za dobu své existence vydal Ručitel několik emisí dluhopisů o celkové výši vydaných dluhopisů 84.800.000 Kč, které doposud nesplatil. Konkrétně se jedná o tyto emise:

- emise dluhopisů s názvem „SMV INVEST 7,25/2026“, ISIN CZ0003534471, s datem emise 1. 9. 2021, o celkové jmenovité hodnotě 30.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou 7,25 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 29.600.000 Kč, které jsou splatné ke dni 1. 9. 2026, a jež nebyly Ručitelem splaceny;
- emise dluhopisů s názvem „SMV INVEST privat 11/2028“, ISIN CZ0003552119, s datem emise 16. 6. 2023, o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou 11 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 19.700.000 Kč, které jsou splatné ke dni 16. 6. 2028, a jež nebyly Ručitelem splaceny;
- emise dluhopisů s názvem „SMV INVEST Zerobond/2026“, ISIN CZ0003540106, s datem emise 15. 4. 2022, o celkové jmenovité hodnotě 20.000.000 Kč, z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 16.500.000 Kč, které jsou splatné ke dni 15. 10. 2026, a jež nebyly Ručitelem splaceny;
- emise dluhopisů s názvem „SMV ROZTOKY 10,00/2027“, ISIN CZ0003551103, s datem emise 22. 5. 2023, o celkové jmenovité hodnotě 19.000.000 Kč, úročené pevnou úrokovou sazbou 10 % p.a., z nichž byly upsány investory dluhopisy o celkové jmenovité hodnotě 19.000.000 Kč, které jsou splatné ke dni 19. 5. 2027, a jež nebyly Ručitelem splaceny.

Ručitel rovněž vydává investiční certifikáty ISIN: CZ0003560047, ke kterým byl vydán prospekt schválený rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/028667/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00107/CNB/653 ze dne 13. 3. 2025, které nabylo právní moci dne 14. 3. 2025. Celková hodnota vydaných investičních certifikátů činí ke dni vydání prospektu 22.860.000 Kč a tyto investiční certifikáty nebyly dosud Ručitelem splaceny.

Neexistují žádná úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Ručitelovi na žádost Ručitele nebo ve spolupráci s ním. Stejně tak neexistují ani úvěrová hodnocení přidělená v procesu hodnocení Dluhopisům na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním.

### 7.5.2 Investice, popis očekávaného financování činností Ručitele, informace o významných změnách struktury výpůjček a financování Ručitele od posledního finančního roku

K datu prospektu se řídicí orgány Ručitele nezavázaly k žádným významným budoucím investicím ani k pořízení významných hmotných aktiv. Snahou Emitenta je v souvislosti s rizikem likvidity, diverzifikovat své zdroje financování tak, aby snížil stupeň rizika z výpadku konkrétního zdroje a předešel tak problémům. Emitent průběžně sleduje svoji likvidní pozici, aby identifikoval potenciální problémy s likviditou. Analýza zohledňuje všechny zdroje financování, které Emitent využívá, a rovněž závazky, které je Emitent povinen zaplatit. Emitent rovněž v rámci své strategie drží část svých aktiv ve vysoce likvidních prostředcích. Ručitel bude v budoucnosti financován zejména prostředky plynoucími z vlastní činnosti, bankovními úvěry a zápujčkami ze skupiny.

K 31. 12. 2024 byl Ručitel financován těmito základními zdroji:

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

- i. vlastní kapitál v celkovém objemu 73 829 tis. Kč;
- ii. zápůjčky a úvěry v celkovém objemu 239 274 833,33 Kč, které jsou tvořeny emisí dluhopisů ve výši 99 110 tis. Kč, dlouhodobými zápůjčkami od externích fyzických osob ve výši 88 735 tis. Kč, krátkodobými zápůjčkami od externích fyzických osob ve výši 35 374 tis. Kč a zápůjčkou od dceřiné společnosti Residence Dolany s.r.o. ve výši 16.000.000 Kč, se sjednaným úrokem o výši 55.833,33 Kč, bez sjednaného data splatnosti.

Ručitel považuje vlastní kapitál, zápůjčky a úvěry s dobou splatnosti 1 rok a víc jako dlouhodobé zdroje kapitálu a ty s dobou splatnosti méně než 1 rok jsou považovány za krátkodobé zdroje kapitálu. Dlouhodobé zdroje kapitálu se na financování celkových aktiv Ručitele na individuální úrovni k 31. 12. 2024 podílejí ze 75 %.

Snahou Ručitele je v souvislosti s rizikem likvidity, diverzifikovat své zdroje financování tak, aby snížil stupeň rizika z výpadku konkrétního zdroje a předešel tak problémům. Ručitel průběžně sleduje svoji likvidní pozici, aby identifikoval potenciální problémy s likviditou. Analýza zohledňuje všechny zdroje financování, které Ručitel využívá, a rovněž závazky, které je Ručitel povinen zaplatit. Ručitel rovněž v rámci své strategie drží část svých aktiv ve vysoce likvidních prostředcích.

Ručitel na tomto místě dále uvádí, že k 31. 12. 2025 disponoval vlastním kapitálem o výši 87 996 tis. Kč. K datu 31. 12. 2025 Ručitel evidoval krátkodobé závazky ve výši 113 008 tis. Kč. Součet krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku Ručitele k tomuto datu činil 119,4 mil. Kč. Celkové pohledávky Ručitele za skupinou představovaly k datu 31.12. 2025 částku ve výši 79 320 tis. Kč. Ručitel v tomto ohledu uvádí, že od 31. 12. 2025 do data vydání tohoto Základního prospektu nedošlo k žádným zásadním změnám. Uváděné finanční ukazatele jsou čerpány z předběžné rozvahy a předběžného výkazu zisku a ztráty Ručitele. Tyto finanční údaje nejsou ověřeny auditorem.

Od posledního finančního roku nedošlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Ručitele.

### 7.6 Přehled podnikání

Ručitel je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Ručitele zapsaným v obchodním rejstříku je (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

#### 7.6.1 Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Ručitele, hlavní kategorie Ručitelem prodávaných produktů a poskytovaných služeb

Ručitel je jediným společníkem Emitenta a je především holdingovou společností s hlavní činností v podobě financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v nemovitostních společnostech, investování do nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto nemovitostních společnostech, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho dceřiných nemovitostních společností. Ručitel sám dosud žádný projekt nerealizoval ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nepřipravuje.

Cílem Ručitele je především nabývat nemovitostní společnosti, po jejichž akvizici hodlá následně poskytovat

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

těmto společností kapitál potřebný pro realizaci jejich developerských záměrů formou poskytnutých úvěrů či zápůjček.

Cílem Ručitele je financovat developerské projekty, při jejichž realizaci dosáhne vnitřního výnosového procenta na investovaný kapitál minimálně ve výši 15 % na kapitál, který do projektu poskytne. Investiční horizont investování Ručitele je zamýšlen jako 3 až 7letý.

### 7.6.2 Popis společností ve skupině Ručitele

Jelikož je Ručitel zároveň Mateřskou společností Emitenta, popis společností ve skupině Ručitele, včetně základních finančních ukazatelů jednotlivých společností ve skupině Ručitele, se nachází v čl. 6.7.5 6.7.5tohoto Základního prospektu.

### 7.6.3 Hlavní činnosti nemovitostních společností ze Skupiny

Nemovitostní společnosti se zabývají developerskou činností a prodejem a pronájmem nemovitostí, zejména pak nemovitostí určených k rezidenčnímu bydlení.

Developerská činnost nemovitostních společností může spočívat v komplexní developerské realizaci projektů či v částečné developerské realizaci, která bude končit fází získaného platného územního rozhodnutí či stavebního povolení developerského projektu. V takovém případě by se Ručitelem financované a Ručitelem/Dceřinou společností vlastněné nemovitostní společnosti věnovaly pouze činnosti nákupu pozemků a budov, vytvoření projektové dokumentace a činnosti vedoucí k získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení. Po získání územního rozhodnutí, případně stavebního povolení, by Ručitel/nemovitostní společnost odprodala nemovitostní společnost v takovém případě jiné společnosti, která by developerský záměr dokončila. V případě komplexní realizace developerských projektů by Ručitelem financované a Ručitelem/Dceřinou společností vlastněné nemovitostní společnosti vyvíjely i činnost spočívající v samotné výstavbě developerských projektů a jejich prodeji koncovým zákazníkům nově vystavěných jednotek. Částečná či úplná realizace developerského projektu se od sebe liší především tím, jak významné finanční prostředky musí developerská společnost na projekt vynaložit, protože samotné přímé stavební náklady dosahují obvykle 50-75 % celkových realizačních nákladů developerského projektu. Kromě toho proces výstavby a následného prodeje prodlužuje dobu návratnosti investice do developerského projektu řádově o minimálně 2-3 roky. Může to však být i déle, pokud je stavba a prodej projektu rozdělena do etap.

Nemovitostní společnosti se dále zabývají prodejem a pronájmem nemovitostí, zejména pak nemovitostí určených k rezidenčnímu bydlení. Nemovitostní společnosti tak podnikají a nadále budou podnikat na nemovitostním a realitním trhu na území České republiky v oblasti koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí, především pak nemovitostí určených k rezidenčnímu bydlení, což zahrnuje zejména výstavbu, vyhledávání a nákup rezidenčních nemovitostí za účelem jejich pozdějšího prodeje či pronájmu, a to s cílem dosahování stabilního zisku.

Jednotlivé projekty Emitenta a jeho Skupiny jsou blíže popsány v čl. 6.7.2 a dále v čl. 6.7.3. Další projekty Skupiny jsou popsány čl. 6.7.5.

### 7.6.4 Hlavní trhy

Ručitel působí a nadále bude působit v segmentu nemovitostí a realitního trhu na území České republiky, zejména pak na trhu rezidenčního bydlení. Emitent prostřednictvím Nemovitostních společností soustředí na rezidenční novostavby v Praze a okolí Prahy.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

## 7.6.5 Postavení Ručitele v hospodářské soutěži

Ručitel sice realizoval několik projektů, ale v porovnání se svými konkurenty a vzhledem k datu svého vzniku a ke své roli není jeho postavení na trhu České republiky ani jiného státu měřitelné. Např. v roce 2023 prodala skupina v Praze 10 bytových jednotek, přičemž v Praze se prodalo za rok 2022 zhruba 3.100 bytů celkem, tj. 0,32% podíl na tomto trhu.

## 7.7 Organizační struktura

## 7.7.1 Akcionáři Ručitele, stručný popis Skupiny a postavení Ručitele ve Skupině

Ručitel má ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu dva akcionáře, kteří jsou současně konečnými vlastníky Emitenta, jimiž jsou následující fyzické osoby (společně dále jen „**Vlastníci Ručitele**“):

- i. Jan Smílek, narozený 13. 12. 1978, který vlastní 200 ks listinných akcií Ručitele na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, představující ve svém souhrnu 50% podíl na základním kapitálu Ručitele, kterému odpovídá vklad do základního kapitálu Ručitele ve výši 1.000.000 Kč, který byl plně splacen;
- ii. Petr Mareš, narozený 29. 10. 1988, který vlastní 200 ks listinných akcií Ručitele na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, představující ve svém souhrnu 50% podíl na základním kapitálu Ručitele, kterému odpovídá vklad do základního kapitálu Ručitele ve výši 1.000.000 Kč, který byl plně splacen.

Ručitel nemá ovládající osobu ve smyslu příslušných právních předpisů, když každý z akcionářů Ručitele vlastní 50% podíl na Ručiteli, přičemž uvedení akcionáři Ručitele mezi sebou nemají uzavřenu dohodu týkající se společného ovládání Ručitele.

Vztah konečného vlastnictví je založen výhradně na přímém vlastnictví akcií Ručitele. Ručitel si není vědom, že by linie konečného vlastnictví byla založena na jiných formách konečného vlastnictví, než je přímá majetková účast.

Pro stručný popis Skupiny si dovoluujeme odkázat na čl. 6.8.1 tohoto Základního prospektu.

Z hlediska postavení Ručitele ve Skupině je Ručitel ovládající osobou dalších členů Skupiny. Ručitel má přímý či nepřímý podíl na obchodních společnostech uvedených v následující tabulce. Ve sloupci „Rozsah účasti Ručitele“ je uvedena efektivní (ultimátní) výše účasti Ručitele, jemuž odpovídá i podíl na hlasovacích právech přínaležející Ručiteli v uvedené společnosti ze Skupiny, ke které se údaj o výši podílu (rozsahu účasti) Ručitele vztahuje, ve stejné výši, jako je uváděný podíl (rozsah účasti) Ručitele na ní. Všechny uvedené společnosti sídlí v České republice.

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti Ručitele
<b>PŘÍMÉ OBCHODNÍ PODÍLY RUČITELE</b>		
REAL ESTATE STAR s.r.o.	082 19 877	100%
DML HOUSE s.r.o.	082 19 800	100%
SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.	087 42 332	100%

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

REZIDENCE PANSKÁ ZAHRADA s.r.o.	117 78 016	100%
Barteska beton s.r.o.	177 41 041	100%
Rezidence Dolany s.r.o.	090 40 102	100%
SMV Finance Solutions s.r.o.	220 35 834	100%
FERTILE FIELD s.r.o.	192 37 316	100%
SMV INVEST ESTATES, s.r.o.	240 01 945	100 %
SMV INVEST PORT, s.r.o.	244 21 847	100 %
Yieldfy s.r.o.	244 73 154	50 %
<b>NEPŘÍMÉ OBCHODNÍ PODÍLY RUČITELE</b>		
SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.	087 87 492	100%
VILAPARK ÚVALY s.r.o.	077 95 807	100%
KNV INVEST TRADE s.r.o.	079 71 532	100%
V CHALOUPKÁCH s.r.o.	117 69 807	100%
SELVIARO, s.r.o.	026 96 886	100%
PROPERTY PORT V 37, s.r.o.	087 87 557	100%
NEMO PROJEKT s.r.o.	082 19 931	100%

### 7.7.2 Závislost Ručitele na subjektech Skupiny

Ručitel je přímo závislý na rozhodnutích vlastníků Ručitele, kdy každý z vlastníků Ručitele vlastní 200 ks listinných akcií Ručitele na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, představující ve svém souhrnu 50% podíl na základním kapitálu Ručitele, kterému odpovídá vklad do základního kapitálu Ručitele ve výši 1.000.000 Kč, který byl plně splacen.

Ručitel podniká prostřednictvím nemovitostních společností ve Skupině a jeho hospodářské výsledky jsou závislé na hospodářských výsledcích nemovitostních společností. Ručitel nemá jiné významné zdroje příjmů. Schopnost Ručitele dostát svým dluhům je tedy ovlivněna především schopností příslušných nemovitostních společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Ručiteli.

K datu tohoto Prospektu činila celková suma pohledávek Ručitele za Skupinou 79 066 tis. Kč, suma závazků Ručitele vůči Skupině 64 618 tis. Kč.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

### 7.7.3 Klíčoví lidé

Klíčovými osobami Ručitele jsou stávající členové managementu Ručitele, tj. jeho vlastníci. Tyto osoby spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Ručitele a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ztráta těchto osob by se mohla negativně projevit ve schopnosti Ručitele úspěšně naplňovat předmět podnikání a negativně projevit v jeho schopnosti řádně plnit své závazky vůči věřitelům.

Tyto klíčové osoby jsou zároveň statutárními orgány jednotlivých členů Skupiny. Riziko ztráty Petra Mareše spočívá v narušení provozního a finančního řízení v rámci Ručitele a Skupiny. Riziko ztráty Jana Smílka spočívá v narušení procesu akvizic, developmentu a prodeje v rámci činnosti Ručitele a Skupiny.

### 7.8 Informace o trendech

#### 7.8.1 Obecně

S ohledem na skutečnost, že Ručitel je holdingovou společností a celá Skupina působí na stejném relevantním trhu jako Emitent si dovoluujeme odkázat na čl. 6.9.1 tohoto Základního prospektu.

#### 7.8.2 Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení

S ohledem na skutečnost, že Ručitel je holdingovou společností a celá Skupina působí na stejném relevantním trhu jako Emitent si dovoluujeme odkázat na čl. 6.9.2 tohoto Základního prospektu.

### 7.9 Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel neučinil žádné prognózy ani odhady zisku.

### 7.10 Správní, řídicí a dozorčí orgány

Ručitel je akciovou společností založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Soustava orgánů Ručitele se vedle valné hromady, v rámci které vykonávají svá práva akcionáři, skládá z představenstva a dozorčí rady.

#### 7.10.1 Představenstvo Ručitele

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele, jenž řídí činnost Ručitele a jehož členové jednají jménem Ručitele ve všech záležitostech, a zastupuje Ručitele vůči třetím osobám, v řízení před soudem a jinými orgány způsobem uvedeným ve stanovách Ručitele a v obchodním rejstříku.

Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Ručitele, které nejsou právními předpisy, Stanovami nebo usnesením valné hromady vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvo má podle stanov Ručitele dva členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena představenstva je pětileté a opětovná volba je možná. Jednotlivým členům orgánů Ručitele nebyly vyčleněny určité úseky nebo oblasti samostatné výkonné působnosti.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Představenstvo Ručitele je složeno z následujících osob:

Jméno	Funkce	Den vzniku členství	Konec funkčního období	Rok narození
Tomáš Bílek	Člen představenstva	12. 1. 2026	12. 1. 2031	1988
Petr Mareš	Člen představenstva	27. 6. 2025	27. 6. 2030	1988

Emitent prohlašuje, že žádný člen představenstva Ručitele nebyl v posledních pěti letech odsouzen za podvodný trestný čin, s žádným členem představenstva jednajícím ve funkci správního, řídicího nebo dozorčího orgánu nebo ve funkci vrcholového manažera nebylo v posledních pěti letech spojeno žádné konkursní řízení, správa nebo likvidace, vůči žádnému členu představenstva nebylo v posledních pěti letech učiněno žádné veřejné obvinění nebo sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů (včetně určených profesních orgánů) a žádný člen představenstva nebyl v posledních pěti letech soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů.

Společnosti, v nichž je Petr Mareš (vyjma Emitenta a včetně Ručitele) členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Petr Mareš majetkovou účast jsou uvedeny v čl. 6.11.1

Společnosti, v nichž je Tomáš Bílek (vyjma Emitenta a včetně Ručitele) členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Tomáš Bílek majetkovou účast jsou uvedeny v čl. 6.11.1.

#### 7.10.2 Dozorčí rada

Dozorčí rada je nezávislým kontrolním orgánem Ručitele a její činnost je upravena právními předpisy a Stanovami. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Ručitele. Podle Stanov má dozorčí rada 1 člena, kterého volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady je pětileté a opětovná volba je možná.

Jméno	Funkce	Den vzniku členství	Konec funkčního období	Rok narození
Karel Slavík	Člen dozorčí rady	21. 9. 2024	21. 9. 2029	1985

Ručitel prohlašuje, že člen dozorčí rady nebyl v posledních pěti letech odsouzen za podvodný trestný čin, s žádným členem dozorčí rady jednajícím ve funkci správního, řídicího nebo dozorčího orgánu nebo ve funkci vrcholového manažera nebylo v posledních pěti letech spojeno žádné konkursní řízení, správa nebo likvidace, vůči členu dozorčí rady nebylo v posledních pěti letech učiněno žádné veřejné obvinění nebo sankce ze strany statutárních nebo regulačních orgánů (včetně určených profesních orgánů) a člen dozorčí rady nebyl v posledních pěti letech soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Společnosti, v nichž je Karel Slavík (vyjma Ručitele) členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo v nichž má Karel Slavík majetkovou účast jsou uvedeny níže:

Název společnosti	IČO	Funkce
RFP Consulting s.r.o.	24184225	člen statutárního orgánu
Vestigo s.r.o.	28514653	člen statutárního orgánu a společník
REALITNÍ FOND PRAHA a.s.	03071740	člen statutárního orgánu
StuffMed s.r.o.	02361299	člen statutárního orgánu a společník
RFP Ióta s.r.o.	06828990	člen statutárního orgánu
RFP Lambda s.r.o.	06829112	člen statutárního orgánu
RFP Psí s.r.o.	06836364	člen statutárního orgánu
RFP Omikron s.r.o.	06836241	člen statutárního orgánu
RFP Omega s.r.o.	06835961	člen statutárního orgánu
RFP Théta s.r.o., v likvidaci	06836801	člen statutárního orgánu
RFP Ró s.r.o.	06836585	člen statutárního orgánu
RFP Sigma s.r.o.	06836691	člen statutárního orgánu
RFP stavební s.r.o.	04385152	člen statutárního orgánu
D3 GROUP s.r.o.	07911629	člen statutárního orgánu
D11 GROUP s.r.o.	21027790	člen statutárního orgánu
D10 GROUP s.r.o.	21027633	člen statutárního orgánu
D9 GROUP s.r.o.	21027595	člen statutárního orgánu
D8 GROUP s.r.o.	21027510	člen statutárního orgánu
D7 GROUP s.r.o.	21027358	člen statutárního orgánu
Nová Loučná s.r.o.	19943571	člen statutárního orgánu
AK2 Property Fund s.r.o.	21947121	člen statutárního orgánu a společník

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

RFP Prima s.r.o.	08774129	člen statutárního orgánu
RFP Kvarta s.r.o.	08774153	člen statutárního orgánu
RFP Septima s.r.o.	08774196	člen statutárního orgánu
RFP Oktáva s.r.o.	08774200	člen statutárního orgánu
RFP Klínovec beta s.r.o.	08118493	člen statutárního orgánu
RFP Klínovec gama s.r.o.	08118523	člen statutárního orgánu
RFP Klínovec alfa s.r.o.	08118426	člen statutárního orgánu
Soubor Pitkovice s.r.o.	08604355	člen statutárního orgánu
D1 GROUP s.r.o.	09239081	člen statutárního orgánu a společník
D4 GROUP s.r.o.	09239073	člen statutárního orgánu
RFP dluhopisová s.r.o.	09301151	člen statutárního orgánu
Vily Pitkovice s.r.o.	11920882	člen statutárního orgánu
Viladům Pitkovice s.r.o.	11920815	člen statutárního orgánu
Rezidence Karlická s.r.o.	11920688	člen statutárního orgánu
Stroje a Technika Praha s.r.o.	10869620	člen statutárního orgánu a společník
Optiliving s.r.o.	10943820	člen statutárního orgánu
Isengard a.s.	10941673	člen statutárního orgánu
RFP nemovitosti alfa s.r.o.	14031256	člen statutárního orgánu
D6 GROUP s.r.o.	14189950	člen statutárního orgánu
Rezidence Krejčárek s.r.o. v likvidaci	14446341	člen statutárního orgánu
Isengard projekty s.r.o.	17873878	člen statutárního orgánu
BD Loučná s.r.o.	19584211	člen statutárního orgánu
ArchReal Studio s.r.o.	19645805	společník

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Bauermann s.r.o.	19830645	člen statutárního orgánu a společník
Cooperstone Estates s.r.o.	21888396	člen statutárního orgánu
Kaas a.s.	23288027	člen statutárního orgánu
Kaasfin s.r.o.	23323329	člen statutárního orgánu
KA alfa s.r.o.	23322594	člen statutárního orgánu
RFP Skalecká s.r.o.	23627824	člen statutárního orgánu
Yieldfy s.r.o.	24473154	člen statutárního orgánu
Statek Hostivař s.r.o.	23972131	člen statutárního orgánu

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

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Ručitele a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jejich funkcí jako členů správních, řídicích a dozorčích orgánů Ručitele a orgánů společností uvedených výše může dojít ke střetu zájmů z důvodu, že jsou rovněž členy orgánů, popř. společníky těchto dalších společností a sledují i zájmy těchto společností či zájmy jimi případně ovládaných osob.

## 7.11 Výbor pro audit a pravidla správy a řízení Emitenta

### 7.11.1 Výbor pro audit

Ručitel není subjektem veřejného zájmu ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a není proto povinen zřídit výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Ručitel nemá zřízen výbor pro audit.

### 7.11.2 Pravidla správy a řízení společnosti

Ručitel nedodržuje žádný zvláštní režim řádného řízení a správy společnosti (corporate governance), s výjimkou zákonných pravidel pro řádné řízení a správu společnosti, upravených zejména v OZ a ZOK. Ručitel nedodržuje žádné zvláštní kodexy corporate governance, neboť považuje pravidla platné právní úpravy České republiky za dostatečná pro zajištění řádného řízení a správy Ručitele.

Účetní závěrky Ručitele za jednotlivá účetní období budou auditovány externími auditory v souladu s příslušnými právními a účetními předpisy, vyžaduje-li se jejich auditování.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Ručitel si není vědom žádných potenciálních významných dopadů na řádné řízení a správu Ručitele, včetně budoucích změn ve složení jeho orgánů.

### **7.12 Hlavní akcionáři**

#### **7.12.1 Hlavní akcionáři**

K datu Prospektu má Ručitel dva akcionáře, jimiž jsou vlastníci Ručitele, tj. pan Jan Smílek s podílem 50 % na základním kapitálu a hlasovacích právech a pan Petr Mareš s podílem 50 % na základním kapitálu a hlasovacích právech.

Ručitel je ovládán vlastníky Ručitele výhradně na bázi vlastnictví 100 % podílu na základním kapitálu. Emitent si není vědom, že by ovládnutí Emitenta bylo založeno na jiných formách ovládnutí, než je majetková účast na základním kapitálu Emitenta, jakými např. může být smluvní ujednání.

Emitent nepřijal žádná opatření, která mají zajistit, aby této kontroly ze strany Vlastníků Emitenta nebylo zneužito.

#### **7.12.2 Změna kontroly nad Ručitelem**

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

### **7.13 Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Ručitele**

#### **7.13.1 Finanční údaje a účetní závěrky**

Ručitel za Období sestavení ŘÚZ, tj. za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 a za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 sestavil Řádné účetní závěrky, které byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“. Ručitel dále za Období sestavení MÚZ, tj. za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 sestavil Mezitímní účetní závěrku. Mezitímní účetní závěrka nebyla ověřena auditorem. Všechny účetní závěrky jsou zahrnuty do tohoto Základního prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (Kapitola 13 Základního prospektu).

#### **7.13.2 Soudní a rozhodčí řízení**

Ručitel prohlašuje, že za období posledních 12 měsíců před datem tohoto Základního prospektu neexistovalo a neexistuje žádné Ručiteli známé státní, soudní nebo rozhodčí řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Ručitele a/nebo Skupiny, ani takové řízení Ručiteli nehrozí.

#### **7.13.3 Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele**

Ručitel prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné a ověřené účetní závěrky za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace a pozice Ručitele a jeho Skupiny. Od data poslední ověřené účetní závěrky vydal Ručitel investiční certifikáty ve výši 14 070 000 Kč, které doposud nesplatil.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

### 7.14 Doplnující údaje

#### 7.14.1 Základní kapitál

Základní kapitál Ručitele činí 2.000.000 Kč a je rozvržen na 400 ks akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč. Veškeré akcie Ručitele jsou zcela splaceny.

Ručitel vydal 2 druhy akcií následovně, a to 320 ks kusů Akcií typu A (akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, všechny zcela splaceny, představující základní kapitál Ručitele ve výši 1.600.000 Kč) a 80 ks Akcií typu B (akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, všechny zcela splaceny, představující základní kapitál Ručitele ve výši 400.000 Kč).

Žádné akcie vydané Ručitelem nejsou drženy Ručitelem, pro Ručitele nebo nemovitostními společnostmi Ručitele.

Ručitel nevydal žádné převoditelné cenné papíry, vyměnitelné cenné papíry nebo cenné papíry s opčními listy.

Neexistují žádná nabývací práva nebo závazky ke schválenému, ale neupsanému, kapitálu Ručitele ani závazek navýšit kapitál Ručitele. Neexistují žádné opce nebo podmíněné či nepodmíněné dohody o opci ve vztahu ke kapitálu členů Skupiny Ručitele.

Základní kapitál Ručitele činí 2.000.000 Kč, a to od vzniku Ručitele beze změn.

### 7.15 Významné smlouvy

K datu tohoto Základního prospektu nejsou uzavřeny žádné významné smlouvy, kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Ručitele, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Ručitele plnit své závazky.

### 7.16 Údaje třetích stran a prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoli zájmu

#### 7.16.1 Prohlášení nebo zpráva znalce

Do tohoto Prospektu není zařazeno žádné prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec, vyjma zpráv auditora Ručitele o ověření individuálních účetních závěrek Ručitele zahrnutých do tohoto Základního prospektu.

Auditor nemá žádný významný zájem na Ručiteli; v této souvislosti Ručitel zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Ručitelem, možnou předchozí účast v jeho statutárních orgánech, možný pracovní či obdobný poměr k Ručiteli či jejich možné propojení s jinými osobami zúčastněnými na emisi.

#### 7.16.2 Informace od třetích stran

Některé informace uvedené v Základním prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Ručitele a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Zdroje informací:

- i. Účetnictví a informační systémy Ručitele a jednotlivých společností ze Skupiny;
- ii. Obchodní rejstřík;
- iii. ČNB a odkazy na její webové stránky;

**7.17 ČSÚ a odkazy na jeho webové stránky; Zveřejněné dokumenty**

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout do stanov Ručitele, a to na webové stránce [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“ a rovněž na požádání v pracovní době v sídle Ručitele.

## 8 RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

V rámci této kapitoly 8. „RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ“ je uvedeno úplné znění ručitelského prohlášení rovněž uveřejněného na webových stránkách Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“.

---

### Ručitelské prohlášení

podle § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
dále jen („občanský zákoník“)

**SMV INVEST a.s.**

se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3  
IČO: 081 31 341  
zastoupená: Petr Mareš, člen představenstva  
(dále jen „Ručitel“)

**Vzhledem k tomu, že**

- A. Společnost SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o., se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 087 42 332 (dále jen „**Emitent**“) zamýšlí v rámci svého dluhopisového programu schváleného jediným společníkem Emitenta v působnosti valné hromady Emitenta a statutárním orgánem Emitenta dne 15.12.2020, ve znění dodatku č. 1 schváleného jediným společníkem Emitenta v působnosti valné hromady Emitenta a statutárním orgánem Emitenta dne 27. 3. 2025 (dále jen „**Dodatek**“) s celkovou dobou trvání programu 10 let, zřízeného v roce 2020 (dále jen „**Dluhopisový program**“), vydávat po datu Dodatku zajištěné dluhopisy v maximální celkové jmenovité hodnotě dle Dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisy**“);
- B. Dluhopisy vydávané po schválení dodatku č. 1 Dluhopisového programu mají být vydávané jako zajištěné. Tím není dotčeno, že Dluhopisy vydané před účinností Dodatku byly vydány jako nezajištěné, nadále představují nezajištěné závazky Emitenta a ručení dle tohoto Ručitelského prohlášení na ně nedopadá;
- C. Ručitel je jediným společníkem Emitenta;

**činí Ručitel následující Ručitelské prohlášení**

#### I. Ručení

- 1. Ručitel tímto ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. občanského zákoníku poskytuje každé osobě, která upíše Dluhopisy dle Dluhopisového programu ve znění Dodatku po datu schválení Dodatku (dále jen „**Vlastník dluhopisu**“), ručení za řádné splnění veškerých peněžitých dluhů Emitenta vzniklých na základě Dluhopisů upsaných po datu schválení Dodatku nebo v souvislosti s nimi, zejména tedy za dluhy Emitenta ke splacení jmenovité hodnoty takových Dluhopisů dle Dluhopisového programu ve znění Dodatku a veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě Dluhopisového programu ve znění Dodatku anebo v souvislosti se zákonnou úpravou použitelnou pro dle Dluhopisový program ve znění Dodatku, a to až celkové souhrnné výše odpovídající nominální hodnotě všech Dluhopisů dle Dluhopisového programu ve znění Dodatku po datu schválení Dodatku (dále jen „**Zajištěné dluhy**“). Ručitel

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

prohlašuje vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní Zajištěné dluhy. Ručitel pro úplnost staví najisto, že Zajištěnými dluhy nejsou dluhy plynoucí z Dluhopisů upsaných před schválením Dodatku.

2. Ručitel prohlašuje, že koupí jakéhokoli Dluhopisu dle Dluhopisového programu po schválení Dodatku každým Vlastníkem dluhopisů bude ve vztahu k takovému Dluhopisu považovat za přijetí Ručitele, jako ručitele, příslušným Vlastníkem dluhopisů, jako věřitelem, ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 občanského zákoníku.
3. V případě, že Emitent nesplní splatné Zajištěné dluhy z Dluhopisu, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným Zajištěným dluhům, a to vše bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele.
4. Ručitel bude uspokojovat Zajištěné dluhy v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny písemné výzvy k jejich úhradě dle článku I. odst. 3 tohoto Ručitelského prohlášení, a to až do celkové souhrnné výše Zajištěných dluhů.

### II.

#### Prohlášení

1. Ručitel prohlašuje vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že
  - a. je plně seznámen s Dluhopisovým programem ve znění Dodatku, jakož i s případným prospektem, kterým musel být vyhotoven v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES;
  - b. je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky;
  - c. má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním (respektive právním jednáním svých zástupců) pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k účinnému dání tohoto Ručitelského prohlášení a k plnění veškerých povinností Ručitele vzniklých na základě tohoto Ručitelského prohlášení;
  - d. je oprávněn vystavit toto Ručitelské prohlášení a plnit svoje povinnosti z něj vyplývající, zejména je oprávněn poskytnout Ručení, a získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů Ručitele a třetích osob k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a plnění povinností z něj vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná;
  - e. poskytnutí Ručení, vystavení tohoto Ručitelského prohlášení ani převzetí povinností z něj vyplývajících a jejich následné plnění ze strany Ručitele není v rozporu s žádným zákonem ani jiným právním předpisem, ani správním či soudním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci vztahujícím se na Ručitele, se zakladatelskými právními jednáními nebo jinými korporátními dokumenty Ručitele, ani s žádnou smlouvou, ujednáním nebo jiným instrumentem, které jsou závazné pro Ručitele;
  - f. toto Ručitelské prohlášení představuje platné povinnosti Ručitele vymahatelné v souladu s jeho podmínkami a s Dluhopisovým programem ve znění Dodatku bylo řádně podepsáno osobou oprávněnou jednat a podepisovat za Ručitele.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**III.**

**Závěrečná ustanovení**

1. V rozsahu, v jakém jejich obsah neodporuje tomuto Ručitelskému prohlášení, se pro jakékoli platby z titulu Ručení použije úprava plateb na částky vyplývající z Dluhopisů a uvedená v Dluhopisovém programu ve znění Dodatku.
2. Ručitel bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná k tomu, aby umožnil vznik, zachování a ochranu Ručení.
3. Toto Ručitelské prohlášení se stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do okamžiku, kdy budou v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy, uběhnou veškeré lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a dodatečné lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a Emitent již nebude oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.
4. Veškerá sdělení, výzvy a jiné žádosti učiněné dle tohoto Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním adresované Ručiteli budou adresovány na adresu sídla Ručitele zapsanou v době odeslání příslušného sdělení, výzvy či jiné žádosti v obchodním rejstříku.
5. Toto Ručitelské prohlášení, Ručení a veškeré mimosmluvní povinnosti vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení se řídí českým právem.

V Praze dne 27. 3. 2025

---

Ručitel



za SMV INVEST a.s.

**Jan Smílek, člen představenstva, Petr Mareš, člen představenstva**

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

## 9 RUČENÍ

Dluhy Emitenta budou zajištěny Ručitelským prohlášením, jehož úplné znění je uvedeno v předchozí kapitole 8. „*RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ*“ tohoto Základního prospektu. Informace o Ručiteli jsou uvedeny v kapitole 7. „*INFORMACE O RUČITELI*“ tohoto Základního prospektu.

### 9.1 Povaha ručení

Ručitel Ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. OZ poskytl každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění Emitentových závazků z Dluhopisů a prohlásil vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný dluh z Dluhopisů. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný dluh z Dluhopisů, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníku dluhopisů (prostřednictvím Administrátora, bude-li pro příslušnou Emisi ustanoven) částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným dluhům, případně zajistí její uhrazení Emitentem, to vše bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k výše uvedenému Ručiteli vyzve.

### 9.2 Rozsah ručení

Ručení dle Ručitelského prohlášení je poskytnuto ve vztahu ke všem dluhům plynoucím z Dluhopisů, přičemž dle čl. I odst. 1 Ručitelského prohlášení Ručitel poskytuje každé osobě, která upíše Dluhopisy dle Dluhopisového programu ve znění Dodatku (jak je tento pojem definován v kapitole 8. „*RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ*“) k Dluhopisovému programu po datu schválení Dodatku, ručení za řádné splnění veškerých peněžitých dluhů Emitenta vzniklých na základě Dluhopisů upsaných po datu schválení Dodatku nebo v souvislosti s nimi, zejména tedy za dluhy Emitenta ke splacení jmenovité hodnoty takových Dluhopisů dle Dluhopisového programu ve znění Dodatku a veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě Dluhopisového programu ve znění Dodatku anebo v souvislosti se zákonnou úpravou použitelnou pro Dluhopisový program ve znění Dodatku, a to až do souhrnné výše odpovídající nominální hodnotě všech Dluhopisů dle Dluhopisového programu ve znění Dodatku po datu schválení Dodatku. Ručitel prohlašuje vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní Zajištěné dluhy. Ručitel rovněž pro úplnost staví najisto, že Zajištěnými dluhy nejsou dluhy plynoucí z Dluhopisů upsaných před schválením Dodatku.

## 10 VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Informace uvedené v této kap. jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent nedává žádné prohlášení, týkající se úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nemožné podat v zahraničí žalobu nebo 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.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“). Podle ZMPS nelze 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 také jen „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; nebo (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; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (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; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). 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. Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, závaznost takového sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu proto přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

Soudy České republiky by však 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.

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

## 11 UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného Základního prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. konečném umístění, takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Základního prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít Základní prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušných Konečných podmínkách.

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu 1 roku ode dne schválení Prospektu. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, bude uvedeno v příslušných Konečných podmínkách.

**V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.**

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“.

## 12 PARAMETRY SCHVÁLENÍ A NUTNOST VLASTNÍHO POSOUZENÍ

Emitent prohlašuje, že:

- (i) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129;
- (ii) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129;
- (iii) toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení, resp. podpora Emitenta, který je předmětem tohoto Základního prospektu, Ručitele (Mateřské společnosti) ani jako potvrzení kvality Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu;
- (iv) investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů;
- (v) informace na webových stránkách Emitenta či jiných osob, které jsou uvedeny v tomto Základním prospektu, s výjimkou informací začleněných do Základního prospektu formou odkazu, nejsou součástí tohoto Základního prospektu.

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

**13 INFORMACE ZAHRNUTÉ DO ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU**

Na webové stránce Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou tak jeho nedílnou součástí:

Dokument	Strany, na nichž je obsažena odkazem začleněná informace	Přesná URL adresa dokumentu
Výroční zpráva Emitenta za rok 2023, jejíž součástí je Řádná účetní závěrka, tj. řádná individuální (ne-konsolidovaná) účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	5 až 12	<a href="https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/557741d4-db06-4299-8016-89a274948e83">https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/557741d4-db06-4299-8016-89a274948e83</a>
Výroční zpráva Emitenta za rok 2023, jejíž součástí je zpráva Auditora k Řádné účetní závěrce, tj. řádné individuální (ne-konsolidované) účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	16 až 19	
Zpráva Auditora k Řádné účetní závěrce Emitenta, jejíž přílohou je též samotná Řádná účetní závěrka, tj. řádná individuální (ne-konsolidovaná) účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	5 až 13	<a href="https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/9bc9bb09-7763-4ebe-bf9c-60e38045f16b">https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/9bc9bb09-7763-4ebe-bf9c-60e38045f16b</a>
Zpráva Auditora k Řádné účetní závěrce Emitenta, tj. řádné individuální (ne-konsolidované) účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	1 až 4	
Mezitímní účetní závěrka Emitenta, tj. mezitímní neověřená individuální (ne-konsolidovaná) účetní závěrka Emitenta	Celý dokument	<a href="https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/71c563fc-a47e-4c27-baff-106973fb1b85">https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/71c563fc-a47e-4c27-baff-106973fb1b85</a>

## ZÁKLADNÍ PROSPEKT

za období od 1.1.2025 do 30.6.2025		
Výroční zpráva Ručitele, jejíž součástí je Řádná účetní závěrka, tj. řádná individuální (neconsolidovaná) účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	5 až 18	<a href="https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/7a423ff8-06b3-4d5e-b5bb-7bf93d912e7d">https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/7a423ff8-06b3-4d5e-b5bb-7bf93d912e7d</a>
Výroční zpráva Ručitele, jejíž součástí je Zpráva Auditora k Řádné účetní závěrce, tj. řádné individuální (neconsolidované) účetní závěrce Ručitele za období od 1.1.2023 do 31.12.2023	24 až 27	
Zpráva Auditora k Řádné účetní závěrce Ručitele, jejíž přílohou je Řádná účetní závěrka, tj. řádná individuální (neconsolidovaná) účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	5 až 14	<a href="https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/2634f77d-f2ec-421d-b70e-70e2cdeccebb">https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/2634f77d-f2ec-421d-b70e-70e2cdeccebb</a>
Zpráva Auditora k Řádné účetní závěrce Ručitele, tj. řádné individuální (neconsolidované) účetní závěrce Ručitele za období od 1.1.2024 do 31.12.2024	1 až 4	
Mezitímní účetní závěrka Ručitele, tj. mezitímní neověřená individuální (neconsolidovaná) účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2025 do 30.6.2025	Celý dokument	<a href="https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/f8405d86-21a3-41b5-9eb7-de40b6666a24">https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/f8405d86-21a3-41b5-9eb7-de40b6666a24</a>
Formulář pro Konečné podmínky k základnímu prospektu schválenému ze dne 3.4.2025  Ostatní části základního prospektu schváleného	78 až 91	<a href="https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/eb134522-d50c-42ef-a907-1e6df7a361f6">https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/eb134522-d50c-42ef-a907-1e6df7a361f6</a>

ZÁKLADNÍ PROSPEKT

dne 3.4.2025 nejsou pro investora významné a nejsou součástí tohoto Základního prospektu.		
---	--	--

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v sídle Emitenta.

Části dokumentů uvedených výše, které do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části tohoto Základního prospektu.