

SMV INVEST a.s.

Prospekt nepodřízených nezajištěných listinných perpetuitních certifikátů bez data splatnosti s výnosem určeným na základě variabilní sazby 1M PRIBOR navýšené o 4,00 % p.a. o jmenovité hodnotě 10.000 Kč ISIN: CZ0003560047

Tento dokument představuje prospekt („**Prospekt**“) nepodřízených listinných nezajištěných výnosových certifikátů bez předem stanoveného data splatnosti s výnosem určeným na základě variabilní sazby 1M PRIBOR navýšené o 4,00 % p.a. o jmenovité hodnotě každého certifikátu 10.000 Kč a v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 500.000.000 Kč, která může být navýšena až do výše 1.000.000.000 Kč, vydávaných společností **SMV INVEST a.s.**, IČO: 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 25443 (uvedené certifikáty dále jen „**Perpetuitní certifikáty**“; uvedená osoba vydávající Perpetuitní certifikáty dále jen „**Emitent**“); každá osoba vlastnící Perpetuitní certifikáty dále jen „**Investor**“). Datum emise bylo stanoveno na 1. 4. 2024 („**Datum emise**“) a emisní kurz k Datu emise činil 100 % jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů. Veškeré platby spojené s Perpetuitními certifikáty budou prováděny v českých korunách (Kč). Jmenovitá hodnota bude splacena k okamžiku konečné splatnosti, který není předem určený. Okamžik splacení tak závisí na objektivních okolnostech (bude rozhodnuto o zrušení Emitenta s likvidací nebo bude osvědčen úpadek Emitenta), případně na rozhodnutí Emitenta splatit jmenovitou hodnotu k výročí Data emise.

Perpetuitní certifikáty jsou nepojmenovanými listinnými dluhovými cennými papíry obsahující prvky kapitálových cenných papírů (z důvodu předem neurčeného data splatnosti povinnosti splatit jmenovitou hodnotu) vydávanými v souladu s českými právními předpisy. Za účelem vyloučení jakýchkoliv pochybností Perpetuitní certifikáty nejsou dluhopisy ve smyslu zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Perpetuitních certifikátů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 6. 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“). Perpetuitní certifikáty budou veřejně nabízeny v České republice.

Emitent nepožádá o přijetí Perpetuitních certifikátů 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.

Tento Prospekt byl dále vyhotoven v souladu s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. 3. 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 („**Prováděcí nařízení**“), s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 ze dne 14. 3. 2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatku prospektu, oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301, a v souladu s částí čtvrtou zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů. Součástí tohoto Prospektu je též znění emisních podmínek Perpetuitních certifikátů.

V kontextu Nařízení o prospektu a Prováděcího nařízení jsou Perpetuitní certifikáty s ohledem na svoji ekonomickou podstatu pojímány jako dluhové cenné papíry obsahující prvky kapitálových cenných papírů (z důvodu předem neurčeného data splatnosti povinnosti splatit jmenovitou hodnotu).

Ve vztahu k Perpetuitním certifikátům byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s čl. 20 Nařízení o prospektu a v souladu s čl. 35 a násl. Prováděcího nařízení schválen prospekt rozhodnutím České národní

banky č. j. 2024/034654/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00021/CNB/659 ze dne 13. 3. 2024, které nabylo právní moci dne 15. 3. 2024 („**Původní prospekt**“).

Veřejná nabídka Perpetuitních certifikátů bude v České republice činěna Emitentem po skončení platnosti Původního prospektu, tj. od 16. 3. 2025 do 14. 3. 2026.

K Datu prospektu bylo na základě veřejné nabídky podle Původního prospektu vydáno 1.084 kusů Perpetuitních certifikátů, v celkové jmenovité hodnotě 10.840.000 Kč, přičemž záměrem Emitenta je vydat na základě Prospektu dalších 48.916 kusů v celkové jmenovité hodnotě Emise 489.160.000 Kč (tj. celkovém v součtu s Původním prospektem 50.000 kusů v celkové jmenovité hodnotě Emise 500.000.000 Kč).

Prospekt byl na základě žádosti Emitenta učiněné v souladu s čl. 20 Nařízení o prospektu a v souladu s čl. 35 a násl. Prováděcího nařízení schválen 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. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Česká národní banka vykonává dohled nad veřejnou nabídkou Perpetuitních certifikátů, zejména nad dodržováním Nařízení o prospektu, nevykonává však zvláštní dohled nad Emisí ani Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku cenných papírů.

Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 („**Centrální depozitář**“), přidělil Perpetuitním certifikátům ISIN CZ0003560047. Zkrácený název Emise je SMV INVEST VAR PERPETUITA.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 10. 3. 2025 („**Datum prospektu**“). Zjistí-li Emitent po datu schválení tohoto Prospektu významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Perpetuitních certifikátů a které se objevily nebo byly zjištěny po tomto datu, bude Emitent tento Prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou a uveřejněn v souladu s právními předpisy. **Tento Prospekt je platný pouze po dobu dvanácti měsíců od jeho pravomocného schválení Českou národní bankou, tj. do dne 14. 3. 2026. Poté, co Prospekt pozbude platnosti, jej Emitent nebude dále aktualizovat či doplňovat, a to ani v případě, že se objeví významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost.**

Investoři by měli zvážit rizika spojená s investicí do Perpetuitních certifikátů. Rizikové faktory, které jsou Emitentovi k Datu Prospektu známy a které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „*Rizikové faktory*“ tohoto Prospektu.

Tento Prospekt a jeho dodatky jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.smvinvest.cz v sekci „Pro investory“ a dále také na požádání v sídle Emitenta na adrese Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod.

Jestliže Prospekt obsahuje hypertextové odkazy na webové stránky, kromě hypertextových odkazů na informace začleněné formou odkazu, informace na webových stránkách uvedené nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny Českou národní bankou.

Emitent

SMV INVEST a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Prospekt je prospektem ve smyslu příslušných ustanovení Nařízení o prospektu schváleným ČNB za účelem veřejné nabídky Perpetuitních certifikátů v České republice. Prospekt obsahuje znění emisních podmínek Perpetuitních certifikátů vymezující práva a povinnosti Investorů a Emitenta. Perpetuitní certifikáty jsou vydávány podle práva České republiky.

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

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

Perpetuitní certifikáty jsou komplexními a sofistikovanými investičními nástroji zahrnujícími vysokou míru rizika a jsou určeny k prodeji pouze těm investorům, kteří jsou schopni posoudit rizika spojená s takovými nástroji. Potenciální investoři by se měli ujistit, že chápou povahu Perpetuitních certifikátů a rozsah svého vystavení riziku a že rozumějí povaze Perpetuitních certifikátů jako investice s přihlédnutím k jejich poměrům a finanční situaci. Potenciální investoři by měli provést své vlastní šetření a analýzy při rozhodování o tom, zda Perpetuitní certifikáty koupit či nekoupit, a měli by si vytvořit svůj vlastní názor na výhodnost investice do Perpetuitních certifikátů, a to na základě svých vlastních analýz a šetření. Každý investor zvažující nákup Perpetuitních certifikátů by měl především provést své vlastní ohodnocení finanční situace Emitenta. Potenciálním investorům se doporučuje, aby investici do Perpetuitních certifikátů konzultovali se svými nezávislými finančními poradci před tím, než učiní rozhodnutí o investici.

Dluhy z Perpetuitních certifikátů jsou nepodřízenými a nezajištěnými dluhy Emitenta, za jejichž splnění je odpovědný výlučně Emitent. Žádná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli její instituce, ministerstva, nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) není odpovědná za plnění dluhů z Perpetuitních certifikátů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Perpetuitní certifikáty nepředstavují vklady, a proto pohledávky z nich nejsou kryty pojištěním pohledávek z vkladů z Fondu pojištění vkladů spravovaným Garančním systémem finančního trhu. Šíření Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Perpetuitních certifikátů jsou v některých státech omezeny zákonem. Perpetuitní certifikáty nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ČNB. Perpetuitní certifikáty zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických, jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle uvedeného zákona nebo v rámci obchodu, který takové registrační povinnosti nepodléhá. Osoby, do jejichž držení se Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Perpetuitních certifikátů nebo držby a rozšiřování jakýchkoliv materiálů vztahujících se k Perpetuitním certifikátům.

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

Potenciálním nabyvatelům Perpetuitních certifikátů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, států, jichž jsou rezidenti, a jiných příslušných států, jejichž právní předpisy mohou být z pohledu potencionálních nabyvatelů či Perpetuitních certifikátů relevantní, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

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

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

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele. Některé hodnoty uvedené v Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Pojmy uvozené v Prospektu velkým počátečním písmenem mají význam definovaný v tomto Prospektu. Znění emisních podmínek Perpetuitních certifikátů v kapitole „Emisní podmínky Perpetuitních certifikátů“ Prospektu obsahuje vlastní definice a zkratky.

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

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 Prospektu.

OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	3
OBSAH	5
SHRNUTÍ	6
RIZIKOVÉ FAKTORY	13
ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	28
OPRÁVNĚNÍ AUDITORŮ	30
ZÁKLADNÍ INFORMACE	31
PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	32
EMISNÍ PODMÍNKY CERTIFIKÁTŮ	36
ÚDAJE O EMITENTOVĚ	56
PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA	57
REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ	71
ÚDAJE O TRENDYCH	72
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA	77
PŘEHLED PROVOZNÍ SITUACE A FINANČNÍ POZICE	81
ZDROJE KAPITÁLU	83
PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU	84
SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA	85
HLAVNÍ AKCIONÁŘI	91
FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH PASIVECH, FINANČNÍ POZICI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA	92
VÝZNAMNÉ SMLOUVY	94
DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	95
DOSTUPNÉ DOKUMENTY	97
INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU	98
ZDANĚNÍ	99
VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ	102
INTERPRETACE	104
ADRESY	105

SHRNUTÍ

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

1. ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Upozornění	Toto shrnutí by mělo být chápáno jako úvod do Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do nezajištěných perpetuitních certifikátů („ Perpetuitní certifikáty “) by mělo být založeno na tom, že investor zváží tento Prospekt a jeho dodatky jako celek. V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu a jeho dodatcích, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu a jeho dodatků, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak. Osoba, která vyhotovila a/nebo předložila shrnutí Prospektu (včetně případných dodatků), včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů v tomto shrnutí pouze v případě, že je shrnutí zavádějící nebo nepřesné nebo vykazuje nesoulad při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu (včetně případných dodatků), nebo že shrnutí při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu (včetně případných dodatků) neobsahuje hlavní údaje umožňující adresátovi nabídky (investorovi) usoudit, zda je pro něj Perpetuitní certifikát vhodný. Produkt, jehož koupí uvažujete, je složitý a může být obtížně srozumitelný.
Název Perpetuitní certifikátu a ISIN	Zkrácený název emise Perpetuitních certifikátů je SMV INVEST VAR PERPETUITA. Perpetuitním certifikátům byl Centrálním depozitářem přidělen mezinárodní identifikační kód ISIN CZ0003560047.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Perpetuitních certifikátů je společnost SMV INVEST a.s. , IČO: 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 25443, LEI: 315700RV3SYS50XYQX21 („ Emitent “). Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 216 216 037 nebo prostřednictvím emailové adresy info@smvinvest.cz .
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Perpetuitní certifikáty	Perpetuitní certifikáty budou nabízeny přímo Emitentem.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.
Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/028667/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00107/CNB/653 ze dne 13. 3. 2025, které nabylo právní moci dne 14. 3. 2025.

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ

2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	Emitent je českou akciovou společností. Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 25443, LEI: 315700RV3SYS50XYQX21. Zemí registrace Emitenta je Česká republika. Sídlo Emitenta je Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 081 31 341. Emitent se řídí právním řádem České republiky, zejména následujícími právními předpisy: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („ OZ “), zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech („ ZOK “), zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu („ ZPKT “), zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání („ Živnostenský zákon “), zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, Zákon o dluhopisech.
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent je obchodní společností založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je: (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Emitent je 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 obchodních společnostech podnikajících v oblasti výstavby, koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí a obchodních společnostech takové společnosti přímo či nepřímo ovládající („ Nemovitostní společnosti “; Emitent a Nemovitostní společnosti dále také „ Skupina “), investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho Nemovitostních společností.
Akcionáři Emitenta	Akcionáři Emitenta jsou: (i) Jan Smílek , narozený 13. 12. 1978, bytem Bronzová 2464, 252 63 Roztoky, Česká republika („ Jan Smílek “), který vlastní 200 ks listinných akcií Emitenta na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, představující ve svém souhrnu 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech; a (ii) Petr Mareš , narozený 29. 10. 1988, bytem Příční 1087, 281 63 Kostelec nad Černými lesy, Česká republika („ Petr Mareš “), který vlastní 200 ks listinných akcií Emitenta na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, představující ve svém souhrnu 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech.
Klíčové řídící osoby Emitenta	Klíčovými řídícími osobami jsou členové představenstva Emitenta, tj. pan Jan Smílek a pan Petr Mareš.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta je pan Ing. František Meierl , číslo oprávnění Komory Auditorů č. 1160, sídlem Lačnovská 377/8, 155 21 Praha 5 – Zličín, Česká republika („ Auditor “).

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi	Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč	Od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	Od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
	Výnosy celkem	26 566	17 299	40 931	28 558
	Provozní zisk	436	416	-2 132	-1 854
	Čistý zisk	531	364	53 987	7 392
	Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč	30. 6. 2024	30. 6. 2023	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2022

	Aktiva celkem	344 752	276 409	317 344	208 109
	Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	271 227	251 841	243 777	188 793
	Vlastní kapitál celkem	68 889	15 856	68 358	15 492
	Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč (čisté)	Od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	Od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
	Z provozní činnosti	31 017	8 635	-4 937	5
	Z investiční činnosti	-38 541	-53 821	24 157	-61 135
	Z finanční činnosti	6 950	50 074	-17 835	60 574
	Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v individuálních účetních výkazech Emitenta k 31. 12. 2023 a 31. 12. 2022 ověřených Auditorem a neauditované mezitímní účetní závěrky za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024. Auditor vydal k uvedeným auditovaným finančním výkazům výrok „bez výhrad“. Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené Auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta. Od konce období, za které byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do Data prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.				

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

Hlavní rizika specifická pro Emitenta	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující potenciální skutečnosti: <u>Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině a riziko spojené s neschopností splácet Perpetuitní certifikáty z vlastních zdrojů</u>: Emitent podniká na nemovitostním trhu. Stěžejní aktivitou Emitenta tak je držení podílů v Nemovitostních společnostech a jejich financování, a je tak závislý na jejich platební schopnosti. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům, včetně dluhů z Perpetuitních certifikátů vůči Investorům, bude tak v případech, kdy Emitent poskytne formou poskytnutí zápůjčky a/nebo úvěru společnostem ze Skupiny, finanční prostředky, byť třebaš nefinancovaných Perpetuitní certifikáty, ovlivněna zejména schopností příslušných společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi. <u>Riziko vývoje ceny nemovitostí</u>: Jedná se o tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v majetku Skupiny. Skupinu nejvíce ovlivňuje vývoj ceny rezidenčních novostaveb v České republice, kde Skupina působí, resp. hodlá působit. Jakkoliv v současné době vzhledem k velmi nízkému objemu výstavby v posledních 5 letech neexistuje vysoké riziko prudkého poklesu cen rezidenčních nemovitostí v České republice, přesto by se snížení jejich ceny v důsledku změn v nabídce a poptávce negativně projevilo v poklesu tržní hodnoty aktiv Skupiny a zvýšení jejího zadlužení vůči hodnotě jejich aktiv. Zároveň by to vedlo k poklesu prodejní ceny, kterou by předmětná společnost ze Skupiny obdržela za prodej takového majetku. <u>Riziko růstu ceny stavebních prací</u>: Podnikání Nemovitostních společností 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 Nemovitostních společností. Prudký růst cen stavebních prací, který by nebylo možné přenést na konečného zákazníka Nemovitostních společností, by mohl potenciálně negativně ovlivnit podnikání Nemovitostních společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s plněním svých peněžitých dluhů spojených s Perpetuitními certifikáty.
--	---

	<u>Riziko změny bankovní úvěrové politiky:</u> Skupinu může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních projektů, které Skupina hodlá v budoucnu využívat. Jedná se kromě rizika změny úrokových sazeb, rovněž o změny parametrů bankovních úvěrů, které nesouvisí s úrokovou sazbou. Negativní změny bankovní úvěrové politiky vůči sektoru podnikání Skupiny by se projevily ve zvýšených nákladech na kapitál Skupiny a mohly by zhoršit finanční cashflow Skupiny. Kromě bankovního úvěrového financování Skupiny ovlivňuje podnikatelskou aktivitu Skupiny rovněž úvěrová politika bank v oblasti poskytování hypotečních úvěrů koncovým zákazníkům Skupiny. <u>Riziko nezískání potřebných povolení a oprávnění:</u> Podnikání Nemovitostních společností 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. 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.
--	---

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O CERTIFIKÁTECH

3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Perpetuitní certifikáty	Perpetuitní certifikáty jsou nepojmenovanými listinnými cennými papíry vydávanými v souladu s českými právními předpisy. Perpetuitní certifikáty jsou nezajištěné a nepodřízené. Perpetuitní certifikáty budou vydány v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 500.000.000 Kč (v předpokládaném počtu 50.000 kusů, každý ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč), která může být navýšena až do výše 1.000.000.000 Kč (v počtu 100.000 kusů, každý ve jmenovité hodnotě 10.000 Kč). K Datu prospektu bylo vydáno 1.084 kusů, v celkové jmenovité hodnotě 10.840.000 Kč, přičemž záměrem Emitenta je vydat na základě Prospektu dalších 48.916 kusů v celkové jmenovité hodnotě Emise 489.916.000 Kč (tj. celkovém v součtu s Původním prospektem 50.000 kusů v celkové jmenovité hodnotě Emise 500.000.000 Kč).
Měna	Koruna česká.
Popis práv spojených s Perpetuitní certifikáty	Práva a povinnosti Emitenta a vlastníků Perpetuitních certifikátů upravují emisní podmínky Perpetuitních certifikátů. S Perpetuitními certifikáty nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Perpetuitními certifikáty je spojeno právo na výnos. Perpetuitní certifikáty nemají předem stanovené datum splatnosti a vlastníci Perpetuitních certifikátů mají právo žádat jejich splacení pouze za podmínek stanovených emisními podmínkami. Ke splacení Perpetuitních certifikátů může dojít pouze (i) bude-li rozhodnuto o zrušení Emitenta s likvidací, (ii) bude osvědčen úpadek Emitenta, nebo (iii) rozhodne-li tak Emitent za podmínek stanovených emisními podmínkami. Investoři mají dále právo účastnit se schůze vlastníků Perpetuitních certifikátů a hlasovat na ní o vyslovení souhlasu se změnami emisních podmínek, ledaže jde o změny, ke kterým je Emitent oprávněn i bez souhlasu schůze. V případě porušení povinností může Investor žádat o předčasnou splatnost Perpetuitních certifikátů. Práva z Perpetuitních certifikátů nejsou zajištěny Emitentem ani žádnou třetí osobou (ručením nebo vybraným majetkem).
Pořadí přednosti Perpetuitních certifikátů	Perpetuitní certifikáty a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Investorům vyplývající z Perpetuitních certifikátů, zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost	Převoditelnost Perpetuitních certifikátů není omezena.

Výnos	S Perpetuitními certifikáty je spojeno právo na výnos z jejich jmenovité hodnoty stanovený na základě variabilní sazby 1M PRIBOR navýšené o 4,00 % p.a. Výnosy budou vypláceny zpětně za každé Výnosové období, a to vždy k 15. dni kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém skončilo dané Výnosové období. Výnosové období představuje (s výjimkou prvního Výnosového období) jeden měsíc.
--------------	---

3.2 Kde budou Perpetuitní certifikáty obchodovány?

Přijetí na regulovaný trh	Emitent nepožádá o přijetí Perpetuitních certifikátů 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 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Perpetuitní certifikáty?

Hlavní rizika specifická pro Perpetuitní certifikáty	Rizikové faktory vztahující se k Perpetuitním certifikátům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti: <u>Riziko nesplacení Perpetuitních certifikátů:</u> Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Perpetuitních certifikátů, případně ani jistinu Perpetuitních certifikátů. Hodnota Perpetuitních certifikátů pro vlastníky Perpetuitních certifikátů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová. Emitent i Skupina se spoléhají zejména na financování z cizích zdrojů. Riziko nesplacení jistiny Perpetuitních certifikátů nelze vyloučit a bude přímo záviset na úspěchu Emitenta a Skupiny v jejich 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 Investorů. <u>Riziko absence předem stanoveného data splatnosti:</u> Na rozdíl od dluhopisů Perpetuitní certifikáty nemají předem stanovené datum splatnosti. Investoři nemají právo (s výjimkou případů stanovených emisními podmínkami) požadovat splacení Perpetuitních certifikátů z jakýchkoliv důvodů a ani v této souvislosti nejsou Investoři oprávněni domáhat se odškodnění jakékoli újmy či vznášet nároky vůči Emitentovi nebo jiným osobám. <u>Riziko absence zajištění:</u> Pohledávky z Perpetuitních certifikátů nejsou zajištěny žádným zástavním právem, ručením, zárukou či jiným zajištěním ze strany Emitenta nebo jakékoli třetí osoby. <u>Riziko předčasného splacení Perpetuitních certifikátů:</u> Emitent může za podmínek stanovených v emisních podmínkách Perpetuitních certifikátů rozhodnout o splacení Perpetuitních certifikátů. V důsledku splacení Perpetuitních certifikátů může Investor dosáhnout nižší výnosnosti své investice, protože Perpetuitní certifikáty budou splaceny dříve, než mohl Investor očekávat. <u>Riziko variabilního výnosu a riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu:</u> Investor jakožto vlastník Perpetuitního certifikátu 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 Perpetuitních certifikátů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Perpetuitní certifikáty, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb PRIBOR, 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 Perpetuitních certifikátů. Investování do těchto Perpetuitních certifikátů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do certifikátů s pevně určeným výnosem, a to že výsledný výnos Perpetuitních certifikátů bude nižší než výnos běžných certifikátů za stejné období. <u>Riziko neexistence likvidního trhu:</u> Nelze vyloučit riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Perpetuitními certifikáty, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Vzhledem k tomu, že Perpetuitní certifikáty nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, může být naopak obtížné je ocenit, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Perpetuitní certifikáty za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Perpetuitních certifikátů. Perpetuitní certifikáty budou nabízeny investorům v České republice.
---	--

4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CERTIFIKÁTŮ

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Perpetuitní certifikátu?

Obecné podmínky veřejné nabídky	Perpetuitní certifikáty budou na základě tohoto Prospektu nabízeny Emitentem v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to průběžně v období od 16. 3. 2025 do 14. 3. 2026. Perpetuitní certifikáty mohou být vydány jednorázově k Datu emise nebo průběžně kdykoliv po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování. Emitent může v případě vyššího objemu upsaných Perpetuitních certifikátů sjednat Emisní kurz na jeden Perpetuitní certifikát nižší než je jeho jmenovitá hodnota („snížený Emisní kurz“), nejvýše však o 5 %. Perpetuitní certifikáty nebudou vydávány v různých tranších a Emitent nebude preferenčně zacházet s určitými druhy investorů nebo určitými skupinami osob. Investoři budou osloveni Emitentem zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Perpetuitních certifikátů.
Časový rozvrh	Perpetuitní certifikáty budou na základě tohoto Prospektu nabízeny od 16. 3. 2025 do 28. 2. 2026.
Informace o přijetí k obchodování	Emitent nepožádá o přijetí Perpetuitních certifikátů 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.
Plán distribuce Perpetuitních certifikátů	Emitent zamýšlí nabízet Perpetuitní certifikáty v rámci veřejné nabídky na základě tohoto Prospektu všem kategoriím investorů v České republice. Investoři budou osloveni Emitentem zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Perpetuitních certifikátů. Perpetuitní certifikáty budou nabízeny k úpisu za peněžní částku představující emisní kurz, přičemž emisní kurz všech Perpetuitních certifikátů vydávaných k Datu emise činí zásadně 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Perpetuitních certifikátů případně vydávaných po Datu emise bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. Aktuální výše emisního kurzu bude zveřejněna na internetové stránce Emitenta www.smvinvest.cz v sekci „Pro investory“.
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Emitent očekává, že celkové náklady přípravy emise Perpetuitních certifikátů budou činit cca 5 mil. Kč, tedy cca 1 % z nabízené předpokládané jmenovité hodnoty emise Perpetuitních certifikátů. V případě navýšení emise na 1.000.000.000 Kč Emitent odhaduje, že celkové náklady přípravy emise Perpetuitních certifikátů budou činit cca 10 mil. Kč, stále tedy cca 1 % z objemu emise. Emitent nebude účtovat investorům žádné poplatky či jiné dodatečné platby (investorovi však může vzniknout povinnost hradit náklady spojené se službami poskytovatelů platebních nebo investičních služeb).

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

Osoba nabízející Perpetuitní certifikáty	Perpetuitní certifikáty budou na základě tohoto Prospektu nabízeny v České republice Emitentem.
Žadatel o přijetí k obchodování	Emitent nepožádá o přijetí Perpetuitních certifikátů 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.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Emitent vydává Perpetuitní certifikáty za následujícími účely: 1) investice do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech; 2) refinancování dluhů Emitenta a Nemovitostních společností; 3) poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch Nemovitostních společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání; a 4) financování a úhrada jakýchkoliv a veškerých nákladů Emitenta spojených s emisí Perpetuitních certifikátů. Emitent k Datu prospektu hodlá investovat prostředky získané emisí Perpetuitních certifikátů do projektů uvedených v tomto Prospektu, a to způsoby uvedenými výše, případně též
---	--

	do dalších projektů, které v budoucnu rozhodne realizovat. V případě, že prostředky získané emisí Perpetuitních certifikátů nebudou dostatečné k financování projektů, bude Emitent, případně jeho Dceřiné společnosti, hledat jiné možnosti financování, např. prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů. Emitent odhaduje, že čistá částka výnosů z emise bude činit cca 484 mil. Kč (v závislosti na celkové výši případně poskytnutých slev na Emisní kurz). V případě navýšení emise až do výše 1.000.000.000 Kč Emitent odhaduje, že čistá částka výnosů z emise podle tohoto Prospektu bude činit zhruba cca 979 mil. Kč.
Způsob umístění Perpetuitních certifikátů	Perpetuitní certifikáty bude nabízet k prodeji Emitent. Žádné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzaly vůči Emitentovi závazek Perpetuitní certifikáty upsat či koupit.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídkce	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na emisi či nabídce Perpetuitních certifikátů na takové emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou emisi či nabídku Perpetuitních certifikátů podstatný. Emitent bude nabízet Perpetuitní certifikáty a bude ve vztahu k Perpetuitním certifikátům vykonávat činnost agenta pro výpočty a administrátora.

RIZIKOVÉ FAKTORY

Investice do Perpetuitních certifikátů je spojena s některými riziky, která mohou vést ke ztrátě hodnoty celé investice, nebo její části. Za účelem posouzení rizika spojeného s investicí do Perpetuitních certifikátů uvádí níže Emitent podstatné rizikové faktory týkající se schopnosti Emitenta plnit ve prospěch Investorů a rizikové faktory podstatné pro posouzení tržního rizika spojeného s Perpetuitními certifikáty, které jsou Emitentovi známy k Datu prospektu. Další rizikové faktory mohou být uvedeny v případném dodatku Prospektu. Emitent upozorňuje, že na investici do Perpetuitních certifikátů mohou mít vliv další rizikové faktory, které nejsou k Datu prospektu Emitentovi známy, či které Emitent k Datu prospektu nepovažuje za podstatné.

Rizikové faktory jsou zařazeny do omezeného počtu kategorií v závislosti na své povaze a jsou seřazeny v každé kategorii od nejvýznamnějších po nejméně významné. 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 Perpetuitních certifikátů by měla být založena na posouzení níže uvedených rizikových faktorů společně s dalšími informacemi uvedenými v Prospektu a jeho dodatcích. Každý investor zvažující investici do Perpetuitních certifikátů by se měl seznámit s Prospektem a jeho případnými dodatky jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá potenciálním investorům k posouzení, jakož i veškeré další informace uvedené v Prospektu a jeho případných dodatcích by měly být před rozhodnutím o investování do Perpetuitních certifikátů 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 Perpetuitních certifikátů by mělo být založeno na vlastní analýze výhod a rizik investice do Perpetuitních certifikátů provedené potenciálním investorem.

Emitent je 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 obchodních společnostech podnikajících v oblasti výstavby, koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí a obchodních společnostech takové společnosti přímo či nepřímo ovládající („**Nemovitostní společnosti**“; Emitent a Nemovitostní společnosti dále také „**Skupina**“), investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho Nemovitostních společností.

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

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 Perpetuitních certifikátů:

Rizika související s příslušností Emitenta ke Skupině

Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině a riziko spojené s neschopností splácet Perpetuitní certifikáty z vlastních zdrojů

Emitent je obchodní společností, která podniká prostřednictvím společností ve Skupině (Nemovitostních společností), a to v oblasti výstavby, koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí, tj. Emitent drží podíly v Nemovitostních společnostech, investuje do Nemovitostních společností, respektive realizuje akvizice podílů

v Nemovitostních společnostech, a to přímo nebo nepřímo, jakož i poskytuje zápůjčky či úvěry ve prospěch Nemovitostních společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání.

Stěžejní aktivitou Emitenta tak je držení podílů v Nemovitostních společnostech a jejich financování a je tak do jisté míry závislý na jejich platební schopnosti, a tudíž i nepřímo ovlivněn riziky, které na tyto obchodní společnosti dopadají. Dále v Prospektu jsou popsána rizika, která dopadají na Nemovitostní společnosti a jejich vliv na Emitenta.

Schopnost Emitenta dostát svým dluhům, včetně dluhů z Perpetuitních certifikátů vůči Investorům, bude tak v případech, kdy Emitent poskytne formou poskytnutí zápůjčky a/nebo úvěru společností ze Skupiny, finanční prostředky, byť třebaš nefinancovaných Perpetuitními certifikáty, ovlivněna zejména schopností příslušných společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi. K Datu prospektu Emitent poskytl zápůjčky a/nebo úvěry společností ze Skupiny ve výši 168 128 tis. Kč. Záruky Emitenta ve prospěch společností ze Skupiny – žádné záruky nebyly poskytnuty.

V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Emitenta nebo jeho Nemovitostních společností, které následkem toho nebudou schopny plnit své finanční závazky vůči Emitentovi, je možné, že Emitent nebude schopen z vlastních zdrojů dostát dluhům z Perpetuitních certifikátů a bude sám nucen k jejich úhradě získat jiné externí zdroje financování. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Perpetuitních certifikátů včetně dalších dluhů vyplývajících z Perpetuitních certifikátů, budou Investoři nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů včetně dalších dluhů vyplývajících z Perpetuitních certifikátů soudní cestou.

V tomto ohledu Emitent dále uvádí, že veškeré společnosti spadající do Skupiny kromě Emitenta v současné době vykazují buď téměř nulový zisk, nebo jsou ztrátové, a řada společností ze Skupiny má, mnohdy i výrazně, záporný vlastní kapitál, což může potenciálně ohrozit vymahatelnost pohledávek z Perpetuitních certifikátů (blíže viz ustanovení tohoto Prospektu shrnující základní informace o jednotlivých společnostech ve Skupině). Tyto společnosti ve Skupině tak nemohou pozitivně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům z Perpetuitních certifikátů. 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, ať už přímo nebo prostřednictvím Nemovitostních společností, po jejichž akvizici Emitent, ať už přímo nebo prostřednictvím Nemovitostních společností, hodlá následně poskytovat těmto Nemovitostním společnostem kapitál potřebný pro realizaci jejich developerských nemovitostních záměrů formou právě poskytnutých úvěrů či zápůjček.

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

Velká část rizik uvedených v tomto Prospektu dopadá přímo pouze na Nemovitostní společnosti a na Emitenta následně dopadá zprostředkovaně. Vzhledem k jeho závislosti na hospodářských výsledcích Nemovitostních společností a vzhledem k tomu, že Emitent může financovat své Nemovitostní společnosti, může Emitenta ovlivnit nepřímo dopad i zde uvedených rizik na Nemovitostní společnosti. Toto riziko sekundární závislosti, které zahrnuje všechna rizika působící na Emitenta zprostředkovaně od společností ve Skupině a které je popsáno v této kapitole, může následně negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Perpetuitních certifikátů. Na subjekty, které může Emitent financovat přímo či nepřímo prostřednictvím svých Nemovitostních společností, mají vliv tato rizika:

- Riziko vývoje ceny nemovitostí;
- Riziko růstu ceny stavebních prací;
- Riziko změny bankovní úvěrové politiky;

- Riziko nezískání potřebných povolení a oprávnění;
- Riziko pozdního nebo žádného prodeje nemovitostí;
- Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené omezením vlastnického práva;
- Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené právní vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti;
- Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené technickou vadou z důvodu nedostatečného prověření nemovitosti
- Riziko nedostatečného množství akvizičních příležitostí;
- Riziko nesprávných analýz;
- Riziko likvidity;
- Riziko zadluženosti;
- Riziko ztráty klíčových osob; a
- Riziko konkurence.

Rizika související s obchodní a provozní činností Skupiny

Rizika spojená s nemovitostmi

Riziko vývoje ceny nemovitostí

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

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

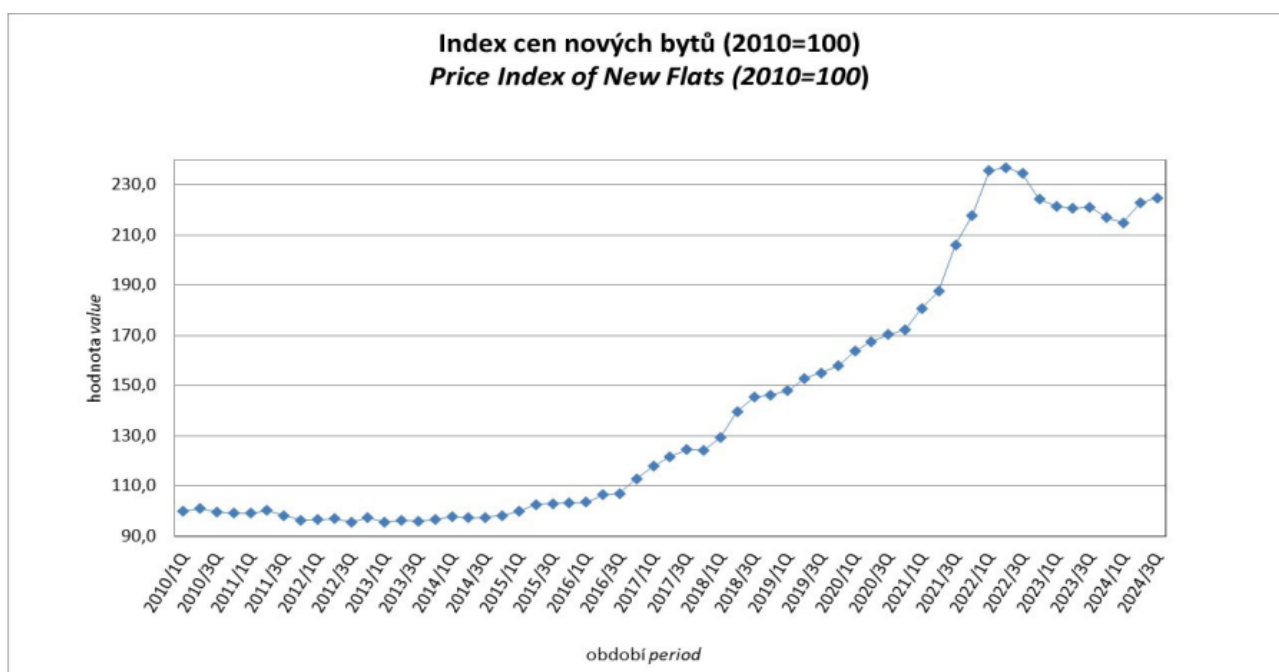
Jakkoliv v současné době vzhledem k velmi nízkému objemu výstavby v posledních 5 letech neexistuje přehnaně vysoké riziko prudkého poklesu cen rezidenčních nemovitostí v České republice, protože cena každého aktiva je dána střetem nabídky a poptávky, přesto by se snížení jejich ceny v důsledku změn v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

Nemovitostní společnosti v době, kdy se 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 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 Nemovitostní společnosti staví, potenciálním zákazníkům. Než dojde k dokončení developerských projektů a jejich kolaudaci, tak se může dramaticky změnit poptávka po nemovitostech, které Nemovitostní společnosti staví. A to může výrazně ovlivnit tržby Nemovitostních společností a ziskovost jejich

podnikatelských aktivit, a tedy i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

Vývoj cen nemovitostí rovněž ovlivňuje hodnotu finančních ukazatelů uvedených v kapitole „*EMISNÍ PODMÍNKY CERTIFIKÁTŮ*“, bodu „Povinnosti Emitenta“, podbodu „Poměr dluhů k hodnotě“, kdy snížení cen nemovitostí zvyšuje relativní zadlužení Skupiny a může potenciálně způsobit neplnění tam obsaženého nefinančního závazku Emitenta vůči Investorům.

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-2024>, Graf indexu cen nových bytů v Praze (2010 = 100) ze dne 16.12.2024.

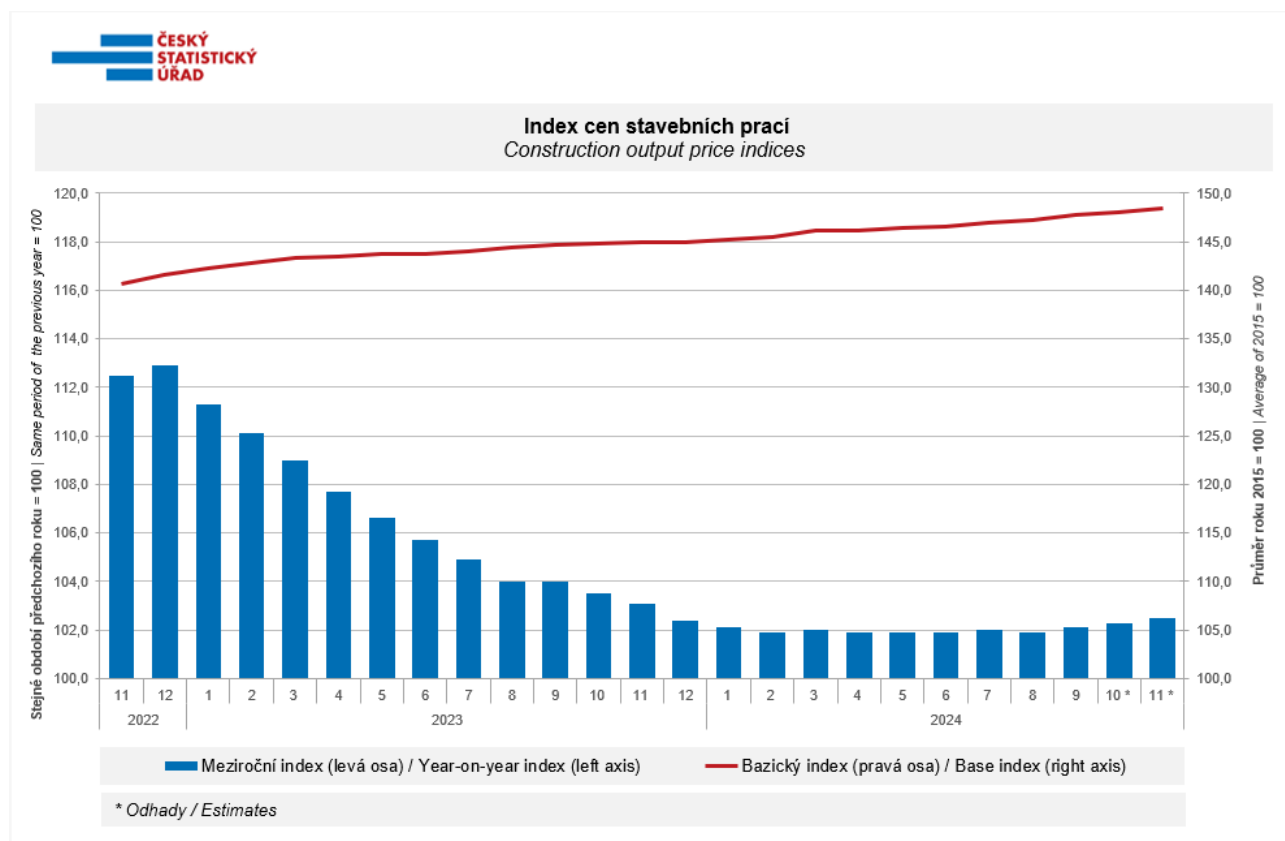
Riziko růstu ceny stavebních prací

Podnikání Nemovitostních společností 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 Nemovitostních společností.

Prudký růst cen stavebních prací, který by nebylo možné přenést na koncového zákazníka Nemovitostních společností, by mohl potenciálně negativně ovlivnit podnikání Nemovitostních společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

Cena stavebních prací neustále roste, což dokládá graf níže, přičemž daná skutečnost může ovlivnit zejména tyto projekty Skupiny: (i) projekt Panská Zahrada Kladno, realizace v 2. čtvrtletí 2025, (ii) projekt Dvojdomy Řeporyje, realizace v 1. čtvrtletí 2025, (iii) projekt Byty u lesa Hloubětín, realizace v 2. čtvrtletí 2025, (iv)

projekt Statek Přední Kopanina, realizace 2. čtvrtletí 2025, a (v) projekt Vilapark Úvaly, realizace (1. etapa: pozemky síťování – 2. čtvrtletí 2025, 2. etapa: dvojdomy – výstavba – 1. čtvrtletí 2026), neboť dané jsou v současné chvíli ve fázi realizace stavebních prací.



Zdroj: ČSÚ, <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-cen-vyrobcu-listopad-2024>, Graf. 2 ze dne 16. 12. 2024.

Riziko změny bankovní úvěrové politiky

Skupinu může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních projektů, které Skupina hodlá 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:

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

Negativní změny bankovní úvěrové politiky vůči sektoru podnikání Skupiny by se projeví ve zvýšených nákladech na kapitál Skupiny a mohly by zhoršit finanční cashflow Skupiny. Kromě bankovního úvěrového financování Skupiny ovlivňuje podnikatelskou aktivitu Skupiny rovněž úvěrová politika bank v oblasti poskytování hypotečních úvěrů koncovým zákazníkům Skupiny. Takovou změnou úvěrové politiky kromě úrokové sazby mohou být i jiné parametry. Negativními změnami v této oblasti mohou být:

- zvýšení požadavku na výši vlastních zdrojů dlužníků vůči ceně nemovitosti;

- b) zvýšení požadavků na způsob prokázání kreditní kvality dlužníků;
- c) vyloučení některých typů nemovitostí z předmětu možného financování.

Riziko změny bankovní úvěrové politiky může působit na Emitenta přímo, nebo i zprostředkovaně prostřednictvím Nemovitostních společností.

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

Aktuální situace vysokých úrokových sazeb centrálních bank (především pak ČNB a vysoká hodnota referenční úrokové sazby PRIBOR) vede k dražšímu financování, které je schopen Emitent či Nemovitostní společnosti od bankovních institucí obdržet a má tak potenciální negativní dopad do ziskovosti realizovaných projektů Nemovitostních společností.

Vývoj sazby PRIBOR v jednotlivých měsících roku 2024¹:

Období	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
PRIBOR												
1 den	6,75	6,39	6,10	5,75	5,27	5,23	4,75	4,51	4,46	4,25	4,06	4,00
7 dní	6,76	6,41	6,12	5,77	5,29	5,24	4,77	4,53	4,48	4,28	4,08	4,02
14 dní	6,79	6,43	6,14	5,79	5,31	5,26	4,78	4,55	4,50	4,29	4,10	4,04
1 měsíc	6,79	6,40	6,07	5,76	5,32	5,21	4,74	4,54	4,46	4,26	4,07	4,01
2 měsíce	6,70	6,30	5,95	5,66	5,27	5,13	4,69	4,48	4,38	4,20	4,02	3,98
3 měsíce	6,63	6,20	5,83	5,55	5,17	5,03	4,61	4,41	4,30	4,13	3,95	3,91
6 měsíců	6,27	5,82	5,48	5,19	4,98	4,85	4,46	4,18	4,04	3,90	3,79	3,79
9 měsíců	5,89	5,42	5,14	4,87	4,81	4,72	4,36	4,02	3,89	3,81	3,75	3,77
1 rok	5,47	5,03	4,79	4,59	4,65	4,57	4,26	3,89	3,73	3,68	3,66	3,69

Riziko nezískání potřebných povolení a oprávnění

Podnikání Nemovitostních společností je závislé na získání zejména stavebního povolení pro realizaci developerských projektů, které realizují, resp. hodlají realizovat. Vydání stavebního povolení je zdlouhavým

¹ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/prumerne.html?rok=2024>

procesem, který dle okolností může trvat řádově tři až pět let a nezískání povolení k zahájení stavby těchto projektů v plánovaném termínu může způsobit pozdější realizaci projektu, jak k tomu došlo i u většiny realizovaných projektů ve skupině Emitenta. Taková situace může Nemovitostním společností způsobit značnou škodu v podobě zvýšení finančních nákladů a problémy s cashflow projektu, což může vést k neschopnosti Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

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.

V rámci Skupiny Emitenta se toto riziko ke dni vyhotovení tohoto Prospektu týká projektů:

- (a) Panská Zahrada Kladno – stavební povolení se očekává v květnu 2025;
- (b) Úvaly Zálesí – stavební povolení se očekává v dubnu 2025;
- (c) Byty u lesa Hloubětín – stavební povolení se očekává v dubnu 2025;
- (d) Statek Přední Kopanina – stavební povolení se očekává v březnu 2025; a
- (e) Žalovský statek Roztoky – stavební povolení se očekává v 4Q 2025

Riziko pozdního nebo žádného prodeje nemovitostí

Riziko pozdního nebo žádného prodeje nemovitostí 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 prospektu k dispozici 19 samostatně vymezených stavebních parcel v rámci projektu Vilapark 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, 5 parcel a 12 garáží jakožto součást projektu Panská zahrada Kladno, přičemž 10 aktuálně pronajímá, 1 parcelu v rámci projektu Žalovský statek Roztoky, 1 parcelu v rámci projektu Vrapice a 6 parcel v rámci projektu Rezidence Dolany. Tyto nemovitosti byly nabyty obchodními společnostmi ze Skupiny za účelem scelení daného území za účelem následného developmentu.

Riziko tak spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, což může způsobit problém s hledáním vhodného kupujícího nemovitostí, které Nemovitostní společnosti staví. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků Nemovitostních společností. Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Nemovitostních společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

Nemovitostní společnosti se budou snažit toto riziko minimalizovat tím, že nemovitosti, které staví, koncovým zákazníkům budou nabízet již v době zahájení stavby. Tedy řádově 1 rok až 2 roky před kolaudací nemovitosti a řádově 2 až 3 roky před splatností finančních závazků projektového financování developerského projektu.

Návrat finančních prostředků Investorů je tedy do značné míry závislý na schopnosti Nemovitostních společností včas prodat nemovitosti, které Nemovitostní společnosti staví. Zpožděním s prodejem tohoto majetku může být ohrožena jejich schopnost včas zaplatit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s placením dlužných částek z Perpetuitních certifikátů.

Riziko spojené s nabytím nemovitosti zatížené omezením vlastnického práva

Nemovitostní společnost může koupit nemovitosti, na kterých vážnou 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 Nemovitostní společností. V případě, že nastane tato situace, tak se projevuje ve znaleckém ocenění vlastněných nemovitostí. Snížení hodnoty majetku se projevuje poklesem hodnoty aktiv Nemovitostní společnosti i poklesem hodnoty jejího vlastního kapitálu.

Výše zmíněné riziko vyplývá zejména ze skutečnosti, že Nemovitostní společnost 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 Nemovitostní společnost. V současné chvíli tento způsob akvizice není aktuální, ale do budoucna je využití tohoto postupu v rámci celé Skupiny i nadále pravděpodobné, resp. nelze vyloučit.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Nemovitostních společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

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

Nemovitostní společnost může díky nedostatečnému prověření nakupovaných nemovitostí opomenout právní vady nemovitostí, které mohou mít negativní dopad na jejich tržní hodnotu. Taková právní vada může být spojena například se smlouvami s nájemci v situaci, kdy by nemovitosti byly podle přesvědčení Nemovitostní společnosti nabývány bez váznoucího nájemního práva třetí osoby, 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.

Tyto vady snižují hodnotu nemovitostí, a tedy mohou vést též k poklesu hodnoty vlastního kapitálu Nemovitostní společnosti. Mohou negativně ovlivnit podnikání Nemovitostních společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

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

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

Nemovitostní společnost může díky 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 budou muset Nemovitostní společnosti vynaložit neplánované investiční výdaje na to, aby tyto technické závady odstranily. 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.

Tyto vady snižují hodnotu nemovitostí, a tedy mohou vést též k poklesu hodnoty vlastního kapitálu Nemovitostní společnosti. Mohou negativně ovlivnit podnikání Nemovitostních společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

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

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

Riziko nedostatečného množství akvizičních příležitostí

Podnikatelská aktivita Nemovitostních společností spočívá rovněž ve výstavbě rezidenčních nemovitostí. Vzhledem k tomu, že objem výstavby nových rezidenčních nemovitostí značně kolísá, tak může nastat situace, že Nemovitostní společnosti nebudou mít dostatek akvizičních příležitostí pro nákup vhodných pozemků pro výstavbu dalších developerských projektů.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Nemovitostních společností, jejich ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

Riziko nesprávných analýz

Skupina v predikci vývoje trhu, na kterém hodlá 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 Nemovitostními společnostmi. Nesprávná analýza poptávky rovněž může vést k nevhodné struktuře ploch u developerských projektů realizovaných Nemovitostními společnostmi.

Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Skupiny, její ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, anebo i přímo negativně ovlivnit Emitenta v případě jeho přímých investic, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodloužení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

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.

Rizika vztahující se k finanční oblasti Emitenta

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 Skupiny, její ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku i schopnost Nemovitostních společností řádně plnit finanční závazky vůči Emitentovi, anebo i přímo negativně ovlivnit Emitenta v případě jeho finančních závazků, což v konečném důsledku může negativně ovlivnit schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Perpetuitních certifikátů. Následkem toho může dojít k prodlení Emitenta s vyplácením výnosu z Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

Vzhledem k charakteru podnikání Emitenta je Emitent závislý i na schopnosti Nemovitostních společností přeměnit dlouhodobý majetek na likvidní oběžná aktiva. Riziko likvidity tak působí na Emitenta přímo, ale i zprostředkovaně prostřednictvím Nemovitostních společností.

K Datu prospektu Emitent evidoval krátkodobé závazky ve výši 66 287 tis. Kč. Součet krátkodobých pohledávek a krátkodobého finančního majetku Emitenta k tomuto datu činil 92 447 tis. Kč.

Riziko zadluženosti

S růstem dluhového financování Skupiny roste riziko, že by se Emitent mohl dostat do prodlení s plněním závazků vyplývajících z jím vydaných Perpetuitních certifikátů. To se vztahuje jak na kupónové platby, tak na případnou úhradu jistiny Perpetuitních certifikátů. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Perpetuitních certifikátů včetně dalších dluhů vyplývajících z Perpetuitních certifikátů, budou Investoři nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů včetně dalších dluhů vyplývajících z Perpetuitních certifikátů soudní cestou. V případě, že nedojde k naplnění výnosových očekávání Emitenta nebo jeho Nemovitostních společností, které následkem toho nebudou schopny plnit své finanční závazky vůči Emitentovi, je možné, že Emitent nebude schopen z vlastních zdrojů dostát dluhům z Perpetuitních certifikátů.

Za účelem bližší specifikace daného rizika Emitent níže shrnuje výši svých dlouhodobých závazků, výši krátkodobých závazků a výši celkových aktiv (bilanční sumy). V případě svých Nemovitostních společností tyto údaje Emitent uvádí v kapitole „PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA“ v části „Hlavní činnosti Nemovitostních společností“.

Vybrané finanční údaje Emitenta (v tis. Kč) k 31. 12. 2023:

Položka	
Bilanční suma	317 344
Pohledávky	96 721
Vlastní kapitál	68 358
Krátkodobé závazky (krátkodobé závazky z titulu externího financování a běžných	51 031

obchodních vztahů)²	
Dlouhodobé závazky	197 955
Dlouhodobý finanční majetek	205 715

² Emitent bude splácet ze zisků z běžné činnosti Skupiny Emitenta.

Ostatní rizika

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.

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 Jana Smílka 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 Perpetuitních certifikátů a splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů, resp. k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů.

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 dlužných částek spojených s Perpetuitními certifikáty.

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.

Rizikové faktory týkající se Perpetuitních certifikátů

Z pohledu Emitenta se všechny rizikové faktory týkající se Perpetuitních certifikátů týkají povahy Perpetuitních certifikátů jako takových. Emitent tedy neřadil jednotlivé rizikové faktory do jednotlivých kategorií. Emitent seřadil jednotlivé faktory podle své významnosti, a to jak z hlediska možnosti materializace rizika, tak očekávaného rozsahu jejich negativních dopadů.

Riziko nesplacení Perpetuitních certifikátů

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

Emitent i Skupina se spoléhají zejména na financování z cizích zdrojů. Riziko nesplacení jistiny Perpetuitních certifikátů 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 Perpetuitních certifikátů a které je rovněž závislé na úspěchu Emitenta a Skupiny a 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 Investorů.

Riziko absence předem stanoveného data splatnosti

Na rozdíl od dluhopisů Perpetuitní certifikáty nemají předem stanovené datum splatnosti. Investoři nemají právo (s výjimkou případů stanovených emisními podmínkami) požadovat splacení Perpetuitních certifikátů z jakýchkoliv důvodů a ani v této souvislosti nejsou vlastníci Perpetuitních certifikátů oprávněni domáhat se odškodnění jakékoli újmy či vznášet nároky vůči Emitentovi nebo jiným osobám.

Riziko absence zajištění

Pohledávky z Perpetuitních certifikátů nejsou zajištěny žádným zástavním právem, ručením, zárukou či jiným zajištěním ze strany Emitenta nebo jakékoli třetí osoby. V případě úpadku Emitenta tak nebudou mít vlastníci Perpetuitních certifikátů postavení zajištěných věřitelů a nebudou tedy prioritně uspokojováni z majetku, který by byl předmětem takového zajištění. Vlastníci Perpetuitních certifikátů tak budou na stejné úrovni jako ostatní nezajištění věřitelé. V takovém případě nelze vyloučit, že budou uspokojeni v řádech jednotek procent hodnoty přihlášené pohledávky.

Riziko předčasného splacení Perpetuitních certifikátů

Emitent může za podmínek stanovených v emisních podmínkách Perpetuitních certifikátů rozhodnout o splacení Perpetuitních certifikátů. V důsledku dřívějšího splacení Perpetuitních certifikátů může Investor dosáhnout nižšího výnosu, než který původně očekával.

Riziko variabilního výnosu a riziko nemožnosti stanovit úrokovou sazbu

Investor jakožto vlastník Perpetuitního certifikátu 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 Perpetuitních certifikátů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Perpetuitní certifikáty, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb PRIBOR 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 Perpetuitních certifikátů. Investování do těchto Perpetuitních certifikátů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do certifikátů s pevně určeným výnosem, a to že výsledný výnos Perpetuitních certifikátů bude nižší než výnos běžných certifikátů za stejné období.

Vlastník Perpetuitních certifikátů s pohyblivou úrokovou sazbou je také vystaven riziku, že úrokovou sazbu PRIBOR nebude možné určit standardním způsobem (tj. jejím zjištěním na stránkách České národní banky) z objektivních důvodů jako je porucha trhu či výpadek informačního systému. Pokud není možné úrokovou sazbu PRIBOR pro Výnosové období zjistit, bude jako úroková sazba použit aritmetický průměr (zaokrouhlený na dvě desetinná místa) sazeb, které Emitentovi 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 na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období. Tyto oznámené sazby použité pro stanovení pohyblivé úrokové sazby mohou být nižší než úroková sazba PRIBOR, pokud by byla stanovena standardním způsobem, což může mít za následek, že výsledný výnos Perpetuitních certifikátů bude nižší, než by byl v případě standardního stanovení pohyblivé úrokové sazby.

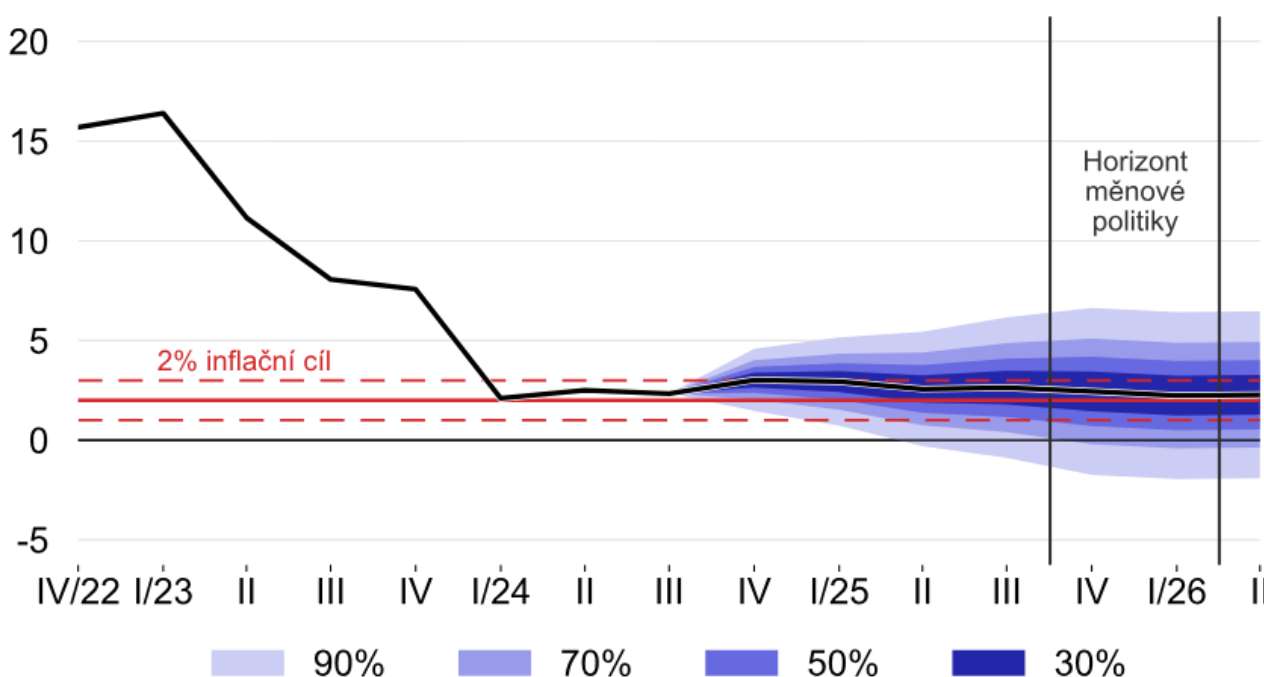
Riziko neexistence likvidního trhu

Nelze vyloučit riziko, že bude (vůbec nebo vždy) existovat dostatečně likvidní sekundární trh s Perpetuitními certifikáty. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Perpetuitní certifikáty za adekvátní tržní cenu, kterou navíc nebude možné jednoduše určit odkazem na proběhlé transakce, protože jich bude malý počet nebo informace o nich nebudou dostupné. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Perpetuitních certifikátů.

Riziko inflace

Na případné výnosy z investice do Perpetuitních certifikátů 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 Perpetuitních certifikátů, realizuje Investor záporný reálný výnos. Perpetuitní certifikáty nemají žádnou protiinflační složku, třebaže určení výnosu prostřednictvím variabilní složky (PRIBOR) do určité míry investory před inflací chrání, neboť výše této sazby (PRIBOR) je ovlivňována také inflací a úrokovými sazbami určenými ČNB (především repo sazbou), třebaže se tyto dvě sazby od sebe liší (repo sazba je měnověpolitickou sazbou centrální banky, zatímco PRIBOR odráží i jiné tržní faktory, jako je likviditní prémie, kreditní riziko protistrany apod.).

Aktuální inflace (prosinec 2024) dosahuje v ČR hodnoty 2,5 %.³ Dle prognózy ČNB zveřejněné dne 7. 11. 2024 inflace ve čtvrtém čtvrtletí letošního roku bude pohybovat v rozmezí 2,8 % až 3,3 %. Klesající trend má pokračovat a v rámci horizontu měnové politiky – v druhé polovině roku 2025 – se vrátit do blízkosti 2% cíle.



Zdroj: ČNB, Zpráva o měnové politice – podzim 2024 ze dne 7.11.2024, dostupné zde: <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem

Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování. Učiní-li tak, čelí Investoři riziku, že v případném insolvenčním řízení Emitenta budou jejich pohledávky uspokojeny v menší míře, než kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal. Emitent je povinen dodržovat „Poměr dluhů k hodnotě“, jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách.

³ Zdroj: ČSÚ, Míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku, dostupné zde: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny.

Riziko zákonnosti koupě Perpetuitních certifikátů

Koupě Perpetuitních certifikátů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Perpetuitních certifikátů potenciálním kupujícím Perpetuitních certifikátů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) založení kupujícího, resp. jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Perpetuitních certifikátů. Nabytí Perpetuitních certifikátů v rozporu s příslušnými zákonnými omezeními může mít pro investora řadu právních následků, zejména v konečném důsledku může vést až k neplatnosti takového nabytí, a ke vzniku povinnosti Emitenta vrátit investorovi emisní cenu, případně též povinnost investora vydat Emitentovi bezdůvodné obohacení v podobě vyplacených výnosů.

Riziko absence práv Investorů v případě rozhodnutí schůze

Do působnosti schůze patří výlučně rozhodování o změně emisních podmínek, které vyžadují souhlas Investorů. Investoři nemají žádná práva spojená s rozhodnutími schůze, zejména se nemohou domáhat odkupu Perpetuitních certifikátů z toho důvodu, že nehlasovali pro příslušné rozhodnutí schůze.

Riziko nemožnosti Investorů hlasovat na valné hromadě Emitenta

Perpetuitní certifikáty jsou dluhovými listinnými cennými papíry obsahující prvky kapitálových cenných papírů (z důvodu předem neurčeného data splatnosti povinnosti splatit jmenovitou hodnotu). Není však s nimi spojena účast na Emitentovi (včetně práva hlasovat na valných hromadách).

Riziko krácení objednávky na upsání Perpetuitních certifikátů

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

Žádný agent pro výpočty

Emitent ve vztahu k Perpetuitním certifikátům vykonává činnost agenta pro výpočty, to znamená, že výpočty výnosů Perpetuitních certifikátů a všech dalších hodnot provádí Emitent, nikoli třetí osoba.

Pokud Emitent jedná jako agent pro výpočty, existuje možnost střetu zájmů agenta pro výpočty a Investorů. Agent pro výpočty je oprávněn učinit řadu určení, která mají vliv na Perpetuitní certifikáty. Jedná se o činnosti spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Perpetuitním certifikátům, konkrétně pak zejména zjišťování pohyblivé úrokové sazby PRIBOR. Tato určení by mohla mít nepříznivý dopad na hodnotu Perpetuitních certifikátů a na částky splatné investorům podle podmínek Perpetuitních certifikátů.

ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

Osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent – společnost **SMV INVEST a.s.**, IČO: 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 25443.

Prohlášení osoby odpovědné za údaje uvedené v Prospektu

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

Za SMV INVEST a.s.



Jméno: **PETR MAREŠ**

Funkce: člen představenstva



Jméno: **JAN SMÍLEK**

Funkce: člen představenstva

Prohlášení znalců a prohlášení o jakémkoliv zájmu

Do tohoto Prospektu není zařazeno žádné prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec, vyjma zpráv auditora Emitenta o ověření individuálních účetních závěrek Emitenta zahrnutých do tohoto Prospektu odkazem.

Auditor nemá žádný významný zájem na Emitentovi; v této souvislosti Emitent zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem, možnou předchozí účast v jeho statutárních orgánech, možný pracovní či obdobný poměr k Emitentovi či jejich možné propojení s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Údaje od třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud byly v tomto Prospektu využity informace pocházející od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Emitent v tomto Prospektu využil informace:

- a) z dat Swiss Life Hypoindex dostupných z <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj>;
- b) z dat ČNB dostupných z <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB>; <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/prumerne.html?rok=2024>
- c) z údajů Českého statistického úřadu dostupných z <https://www.czso.cz/csu/czso/inflace-spotrebitelske-ceny>; <https://csu.gov.cz/produkty/ceny-bytu>; <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-realizovanych-cen-bytu-3-ctvrtleti-2024>
- d) ze Zprávy o měnové politice – podzim 2024 České národní banky dostupné z <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>; a
- e) z údajů o ročních a měsíčních průměrech sazby PRIBOR: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/prumerne-form.html>.

Prohlášení o schválení Prospektu příslušným orgánem

Prospekt schválila Česká národní banka jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu.

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

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Perpetuitních certifikátů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, nebo jako podpora jakýchkoli vlastností Emitenta.

Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Perpetuitních certifikátů.

OPRÁVNĚNÍ AUDITORŮ

Jména a adresy auditorů Emitenta

Historické auditované finanční výkazy, které Emitent uvádí v tomto Prospektu, tj. finanční výkazy čerpané z individuálních účetních závěrek Emitenta k 31. 12. 2022 a 31. 12. 2023, byly ověřeny auditorem, panem **Ing. Františkem Meierlem**, číslo oprávnění Komory Auditorů č. 1160, sídlem Lačnovská 377/8, 155 21 Praha 5 – Zličín, Česká republika, který byl zároveň osobou odpovědnou za provedení auditu („**Auditor**“).

Odstoupení, odvolání, opětovné jmenování

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

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných na emisi Perpetuitních certifikátů

Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Perpetuitních certifikátů na Emisi zájem. Emitent bude nabízet Perpetuitní certifikáty a bude ve vztahu k Perpetuitním certifikátům vykonávat činnost agenta pro výpočty a administrátora.

Důvody nabídky a použití výnosů

Důvody emise Perpetuitních certifikátů a použití výnosu

Emitent vydává Perpetuitní certifikáty za účelem:

- (a) financování akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech (70 %);
- (b) refinancování dluhů Emitenta a Nemovitostních společností (15 %);
- (c) poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch Nemovitostních společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání (10 %); a
- (d) financování a úhrady nákladů Emitenta spojených s emisí Perpetuitních certifikátů.

Emitent k Datu prospektu nemá rozjednány konkrétní projekty, do kterých bude investovat prostředky získané emisí Perpetuitních certifikátů, nicméně tyto prostředky budou Emitentem využity výhradně na výše uvedené účely.

Odhad čisté částky výnosů z emise Perpetuitních certifikátů

Emitent odhaduje, že čistá částka výnosů z emise bude činit cca 484 mil. Kč (v závislosti na celkové výši případně poskytnutých slev na Emisní kurz) a že celkové náklady emise budou činit zhruba 1 % z předpokládaného objemu Emise nabízeného podle tohoto Prospektu. V případě navýšení emise až do výše 1.000.000.000 Kč Emitent odhaduje, že čistá částka výnosů z emise bude činit zhruba cca 979 mil. Kč a že celkové náklady emise budou činit 1 % z objemu emise.

Osoba nabízející Perpetuitní certifikáty k prodeji

Perpetuitní certifikáty budou nabízeny Emitentem. Emitent nepověřil k Datu prospektu žádnou osobu nabídkou Perpetuitních certifikátů.

Zředění stávajících podílů

Emise Perpetuitních certifikátů nebude mít za následek žádné zředění kapitálových účastí akcionářů Emitenta.

Úvěrová hodnocení přidělená Perpetuitním certifikátům

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

PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY, PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Perpetuitní certifikáty budou nabízeny v České republice Emitentem. Emitent nepověřil žádnou třetí osobu nabízením Perpetuitních certifikátů. Žádné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzaly vůči Emitentovi závazek Perpetuitní certifikáty upsat či koupit.

Emitent může vydat Perpetuitní certifikáty v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 500.000.000 Kč, která může být dále navýšena až do výše 1.000.000.000 Kč.

K Datu prospektu bylo na základě veřejné nabídky podle Původního prospektu vydáno 1.084 kusů Perpetuitních certifikátů, v celkové jmenovité hodnotě 10.840.000 Kč, přičemž záměrem Emitenta je vydat na základě Prospektu dalších 48.916 kusů v celkové jmenovité hodnotě Emise 489.160.000 Kč (tj. celkovém v součtu s Původním prospektem 50.000 kusů v celkové jmenovité hodnotě Emise 500.000.000 Kč).

Perpetuitní certifikáty budou vydávány kdykoliv po Datu prospektu.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Perpetuitních certifikátů.

Umístění a nabídka Perpetuitních certifikátů

Perpetuitní certifikáty budou nabízeny Emitentem všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Perpetuitní certifikáty nabízeny. Vzhledem k počtu osob, které takto budou osloveny, naplní nabídka znaky veřejného nabízení cenného papíru ve smyslu Nařízení o prospektu. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 216 216 037 nebo prostřednictvím emailové adresy info@smvinvest.cz.

Emitent nepověřil žádného koordinátora (koordinátorů) nabídky ani žádného umisťovatele, stejně tak neuzavřel žádnou dohodu o upisování emise na základě pevného závazku ani dohodu o upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.

Emitentovi není známo, že hlavní akcionáři nebo členové správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta hodlají v rámci nabídky upisovat ani že by jakákoliv osoba hodlala upisovat jakoukoliv část nabídky.

Veřejná nabídka Perpetuitních certifikátů bude činěná od 16. 3. 2025 do 14. 3. 2026. Veřejná nabídka bude uzavřena, uplyne-li stanovená doba pro nabízení Perpetuitních certifikátů, popř. dojde-li k úpisu celého objemu Emise (v rozsahu v jakém bude případně zvýšena), nejdříve však uplynutím jednoho pracovního dne od zahájení veřejné nabídky.

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Emitentem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Perpetuitních certifikátů („**Objednávka**“), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. Vícečetné Objednávky (úpisy) jsou akceptovány. Investoři budou moci podat Objednávku prostřednictvím přímé komunikace (za použití prostředků komunikace na dálku) vůči oprávněným zástupcům Emitenta. Konečná jmenovitá hodnota Perpetuitních certifikátů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu bez zbytečného odkladu po jeho provedení, které, není-li s investorem v konkrétním případě dohodnuto jinak, bude mít formu písemné, včetně e-mailové, zprávy doručené na adresu investora za tímto účelem sdělenou Emitentovi. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Perpetuitními certifikáty obchodovat.

Emisní kurz Perpetuitních certifikátů bude určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Perpetuitních certifikátů bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos, bude-li to relevantní. Emitent bude Perpetuitní certifikáty vydávat průběžně v průběhu lhůty pro upisování. Emitent může za předpokladu dodržení rovného zacházení se všemi Investory dohodnout s jednotlivými upisovateli, že v případě vyššího objemu upsaných Perpetuitních certifikátů bude Emisní kurz na jeden Perpetuitní certifikát nižší než jmenovitá hodnota. Emitentem poskytnutá sleva bude činit maximálně 5 % z jmenovité hodnoty Perpetuitního certifikátu, přičemž při jakém objemu upsaných Perpetuitních certifikátů a v jaké výši bude sleva poskytnuta bude záviset na výlučném rozhodnutí Emitenta.

Upisovatelé jsou povinni uhradit příslušnou částku Emisního kurzu bezhotovostně na bankovní účet Emitenta ve lhůtě 3 pracovních dnů od uzavření smlouvy o úpisu. Vypořádání úpisu Perpetuitních certifikátů bude probíhat vydáním listinného Perpetuitního certifikátu Investorovi za podmínek smlouvy o úpisu Perpetuitních certifikátů, nejpozději však do 30 dnů ode dne zaplacení emisního kurzu, a to buď ve výplatním (výdejním) místě (které, nebude-li změněno v souladu s příslušnými ustanoveními Emisních podmínek, je shodné s adresou sídla Emitenta), nebo poštou, kde náklady na doručení listin Perpetuitních certifikátů hradí investor (upisovatel).

Investor, který upíše či koupí Perpetuitní certifikáty, nehradí kromě emisního kurzu Emitentovi žádný poplatek. Investor však může být povinen platit poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Perpetuitních certifikátů a náklady na doručení listin Perpetuitních certifikátů.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Perpetuitní certifikáty, není stanovena, avšak je omezena hodnotou emisního kurzu jednoho Perpetuitního certifikátu.

Maximální objem jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen částkou objemu Emise. Jestliže objem Objednávek překročí tuto částku, je Emitent oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi). Konečná jmenovitá hodnota Perpetuitních certifikátů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Emitent doručí investorovi (e-mailem) bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Perpetuitní certifikáty nakládat.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Perpetuitních certifikátů budou zveřejněny na internetových stránkách Emitenta, tj. na adrese www.smvinvest.cz v sekci „Pro investory“, a to bezprostředně po jejím ukončení nebo bezprostředně po upsání Perpetuitních certifikátů v plné předpokládané výši.

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo v případě pozastavení nabídky nebudou akceptovány, dokud Emitent nezveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy zveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na vyhrazené části internetových stránek Emitenta www.smvinvest.cz v sekci „Pro investory“.

Přijetí k obchodování

Emitent nepožádá o přijetí Perpetuitních certifikátů 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.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).

Perpetuitní certifikáty nejsou přijaty k obchodování na žádném regulovaném trhu nebo trhu třetích zemí, trhu pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému.

Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Perpetuitních certifikátů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Perpetuitních certifikátů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Perpetuitní certifikáty nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Perpetuitních certifikátů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Perpetuitních certifikátů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Perpetuitním certifikátům, včetně tohoto Prospektu.

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

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

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

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

Udělení souhlasu Emitenta s použitím Prospektu

Emitent výslovně souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Perpetuitních certifikátů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 16. 3. 2025 do 14. 3. 2026 výhradně v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Perpetuitních certifikátů.

Emitent zveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Perpetuitních certifikátů, ale i jakékoli nové informace o těchto osobách na internetových stránkách Emitenta www.smvinvest.cz v sekci „Pro investory“.

Délka nabídkového období: od 16. 3. 2025 do 14. 3. 2026.

Emitent prohlašuje, že přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem, poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Perpetuitních certifikátů platné v době jejího předložení.

Finanční zprostředkovatel používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používá v souladu se souhlasem Emitenta a podmínkami k němu propojenými.

EMISNÍ PODMÍNKY CERTIFIKÁTŮ
EMISNÍ PODMÍNKY PERPETUITNÍCH CERTIFIKÁTŮ
(„Emisní podmínky“)

Perpetuitní certifikáty („**Perpetuitní certifikáty**“) jsou vydávány společností **SMV INVEST a.s.**, IČO: 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 25443 („**Emitent**“), v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 500.000.000 Kč, která může být dále navýšena až do výše 1.000.000.000 Kč, s výnosem určeným na základě variabilní sazby 1M PRIBOR navýšené o 4,00 % p.a. („**Emise**“).

Datum emise je stanoveno na 1. 4. 2024 („**Datum emise**“).

Perpetuitní certifikáty jsou nepojmenovanými listinnými cennými papíry na řad vydávanými v souladu s českými právními předpisy. Perpetuitní certifikáty nemají předem stanovené datum splatnosti, tudíž nejsou dluhopisy ve smyslu zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a tyto Emisní podmínky nebyly vyhotoveny podle tohoto zákona.

Dluhy Emitenta z Perpetuitních certifikátů představují přímé, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta. Perpetuitní certifikáty nemají pevné datum splatnosti a vlastníci Perpetuitních certifikátů nemají právo požadovat jejich splacení do okamžiku, kdy se podle těchto Emisních podmínek stanou Perpetuitní certifikáty splatnými.

Perpetuitním certifikátům byl **Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s.**, IČO: 250 81 489, se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 4308 („**Centrální depozitář**“), přidělen identifikační kód ISIN CZ0003560047. Zkrácený název Emise je SMV INVEST VAR PERPETUITA.

Za účelem veřejné nabídky Perpetuitních certifikátů vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 6. 2017 o prospektu („**Nařízení o prospektu**“), prospekt Perpetuitních certifikátů („**Prospekt**“), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. První prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2024/034654/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00021/CNB/659 ze dne 13. 3. 2024, které nabylo právní moci dne 14. 3. 2024, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Následný prospekt byl schválen 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, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu a dalšími příslušnými právními předpisy, tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Česká národní banka vykonává dohled nad dodržováním Nařízení o prospektu; nevykonává však zvláštní dohled nad Emisí ani Emitentem.

Ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek Emitent nepředpokládá, že Perpetuitní certifikáty budou přijaty k obchodování na regulovaném trhu nebo jiném veřejném trhu.

Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta, jak je uvedena v článku 13 (*Oznámení*).

Neexistuje a nebude existovat žádné zastoupení vlastníků Perpetuitních certifikátů ani organizace zastupující vlastníky Perpetuitních certifikátů.

Pokud není v Emisních podmínkách uvedeno jinak, výrazy definované s velkými písmeny mají význam k nim přiřazený v článku 17 (*Definice a výkladová pravidla*).

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA PERPETUITNÍCH CERTIFIKÁTŮ

1.1 Charakter Perpetuitního certifikátu jako cenného papíru

- (a) Perpetuitní certifikáty jsou nepojmenovanými listinnými cennými papíry na řad vydávanými Emitentem podle českého práva. Právní poměry z nich vznikající se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a těmito Emisními podmínkami.
- (b) Perpetuitní certifikáty jsou nepodřízené a nezajištěné.
- (c) Perpetuitní certifikáty nemají pevné datum splatnosti.
- (d) Nabytím Perpetuitní certifikátu se jeho vlastník nestane akcionářem Emitenta a nenabývá žádná práva vyplývající z účasti na Emitentovi (zejména práva na podíl na zisku nebo jiných vlastních zdrojích).

1.2 Podoba, jmenovitá hodnota

- (a) Perpetuitní certifikáty jsou vydány jako listinné cenné papíry, každý o jmenovité hodnotě 10.000 Kč.
- (b) Perpetuitní certifikáty mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé Perpetuitní certifikáty. Práva spojená s hromadnou listinou nemohou být převodem dělena na podíly. Vlastník hromadné listiny má právo na její výměnu za jednotlivé Perpetuitní certifikáty nebo jiné hromadné listiny, a to na základě písemné žádosti adresované Emitentovi.

1.3 Měna

Jmenovitá hodnota Perpetuitních certifikátů je vyjádřena v českých korunách (Kč).

1.4 Povinnosti Emitenta vyplývající z Perpetuitních certifikátů

Emitent se za podmínek a v případech stanovených dále v Emisních podmínkách zavazuje:

- (a) vyplácet Investorům výnos;
- (b) splatit jmenovitou hodnotu Perpetuitních certifikátů nebo její část (avšak bez předem stanoveného data splatnosti); a
- (c) odkoupit Perpetuitní certifikáty.

1.5 Žádné zajištění Perpetuitních certifikátů

Perpetuitní certifikáty nejsou ani nebudou žádným způsobem zajištěny, včetně toho, že žádná osoba odlišná od Emitenta neručí za pohledávky z Perpetuitních certifikátů ani neposkytuje žádné jiné zajištění.

1.6 Rovné zacházení

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Investory stejně.

1.7 Oddělení práva na výnos, předkupní a výměnná práva

- (a) Oddělení práva na výnos od Perpetuitního certifikátu se vylučuje (nebudou vydávány žádné kupóny,

s nimiž by bylo spojeno právo na výnos Perpetuitního certifikátu).

- (b) S Perpetuitními certifikáty nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

1.8 Ohodnocení finanční způsobilosti (rating)

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009, o ratingových agenturách, v platném znění, ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

1.9 Usnesení, povolení a schválení

Perpetuitní certifikáty jsou vydány na základě rozhodnutí představenstva Emitenta ze dne 4. 3. 2024.

2. VLASTNICTVÍ A PŘEVOD PERPETUITNÍCH CERTIFIKÁTŮ

2.1 Evidence

Perpetuitní certifikáty jsou vedeny v seznamu vlastníků vedeném Emitentem („**Seznam vlastníků**“).

2.2 Investor

- (a) Investorem je, není-li Emitentovi přesvědčivým způsobem prokázán opak, osoba uvedená v Seznamu vlastníků.
 - (b) Dokud nebude Emitentovi přesvědčivým způsobem prokázáno, že zápis v Seznamu vlastníků neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba, která je vlastníkem relevantního Perpetuitního certifikátu, bude Emitent pokládat toho, kde je zapsán v Seznamu vlastníků („**Investor**“) ve všech ohledech a provádět v jeho prospěch platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Bez ohledu na ustanovení předchozí věty platí, že:
 - (i) právo na výplatu výnosu nebo jmenovité hodnoty má osoba uvedená v článku 7.3 (*Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Perpetuitními certifikáty*),
 - (ii) právo účasti na schůzi má osoba, která je Investorem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi (jak definován v článku 11.4 (*Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní*)).
 - (c) Ti, kdo nebudou z jakýchkoli důvodů evidováni jako vlastníci Perpetuitních certifikátů v Seznamu vlastníků, ačkoliv jim svědčí vlastnické právo k Perpetuitním certifikátům, jsou o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Perpetuitním certifikátům povinni neprodleně informovat Emitenta a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokážou; neučiní-li tak, nesou ze svého veškerou újmu, která v této souvislosti jim nebo jinému vznikne.
- ### 2.3 Převod Perpetuitních certifikátů
- (a) K převodu Perpetuitních certifikátů dochází jejich rubopisem ve prospěch nového Investora a jejich předáním; vůči Emitentovi je takový převod účinný až provedením zápisu o změně Investora v Seznamu vlastníků.
 - (b) K účinnosti převodu Perpetuitního certifikátu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení Perpetuitního certifikátu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Perpetuitního certifikátu; Emitent zapíše změnu vlastníka do Seznamu vlastníků bez zbytečného odkladu poté, co mu bude taková změna prokázána.

(c) Jakákoli změna v Seznamu vlastníků se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu vlastníků s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

(d) Převoditelnost Perpetuitních certifikátů není omezena.

3. DATUM EMISE, EMISNÍ LHŮTA, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU CERTIFIKÁTŮ

3.1 Datum emise, Emisní lhůta a objem emise

(a) Datum emise je stanoveno na 1. 4. 2024. Lhůta pro upisování první tranše začíná 1. 4. 2024 a končí 15. 3. 2025, lhůta pro upisování druhé tranše začíná 16. 3. 2025 a končí 14. 3. 2026 („**Emisní lhůta**“).

(b) Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 500.000.000 Kč. Emitent má právo vydat Perpetuitní certifikáty ve větším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, a to až do výše 1.000.000.000 Kč.

(c) Emitent je oprávněn vydat Perpetuitní certifikáty v menším objemu, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise.

(d) Emitent oznámí Investorům celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Perpetuitních certifikátů po jejich vydání bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo po upsání celého předpokládaného objemu Emise, a to způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*).

3.2 Emisní kurz

(a) Emisní kurz („**Emisní kurz**“) všech Perpetuitních certifikátů vydaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty.

(b) Emisní kurz jakýchkoli Perpetuitních certifikátů vydávaných po Datu emise bude určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli Perpetuitních certifikátů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní výnos, bude-li to relevantní.

(c) Emitent může za předpokladu dodržení rovného zacházení se všemi Investory dohodnout s jednotlivými upisovateli, že v případě vyššího objemu upsaných Perpetuitních certifikátů bude Emisní kurz na jeden Perpetuitní certifikát nižší než jmenovitá hodnota.

3.3 Způsob a místo úpisu Perpetuitních certifikátů

(a) Činnosti spojené s vydáním a umístěním Perpetuitních certifikátů bude zajišťovat Emitent.

(b) Perpetuitní certifikáty budou nabízeny k úpisu formou veřejné nabídky. Tyto Emisní podmínky však samy o sobě nepředstavují nabídku prodeje ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Perpetuitních certifikátů v jakékoli jurisdikci.

(c) Investoři budou osloveni Emitentem zejména za použití prostředků komunikace na dálku a vyzváni k podání objednávky ke koupi Perpetuitních certifikátů („**Objednávka**“), přičemž podmínkou účasti na nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. Vícečetné Objednávky (úpis) jsou akceptovány.

(d) Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Perpetuitní certifikáty, není stanovena, avšak je omezena hodnotou emisního kurzu jednoho Perpetuitního certifikátu. Maximální objem jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce

je omezen částkou objemu Emise. Jestliže objem Objednávek překročí tuto částku, je Emitent oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit dle své úvahy (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi). Konečná jmenovitá hodnota Perpetuitních certifikátů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Emitent doručí investorovi (e-mailem) bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Perpetuitní certifikáty nakládat.

- (e) Upisovatelé jsou povinni uhradit tuto částku bezhotovostně na bankovní účet Emitenta ve lhůtě 3 pracovních dnů od uzavření smlouvy o úpisu. Vypořádání úpisu Perpetuitních certifikátů bude probíhat vydáním listinného Perpetuitního certifikátu Investorovi za podmínek smlouvy o úpisu Perpetuitních certifikátů, nejpozději však do 30 dnů ode dne zaplacení emisního kurzu, a to buď ve výplatním (výdejním) místě (které, nebude-li změněno v souladu s příslušnými ustanoveními Emisních podmínek, je shodné s adresou sídla Emitenta), nebo poštou, kde náklady na doručení listin Perpetuitních certifikátů hradí investor (upisovatel).
- (f) Upsáním Perpetuitních certifikátů investor potvrzuje, že se seznámil s těmito Emisními podmínkami, že si je vědom veškerých rizik vyplývajících z Perpetuitních certifikátů (včetně neexistence pevného data splatnosti) a že si tato rizika nezávisle samostatně vyhodnotil.

4. VÝNOS

4.1 Výpočet výnosu

Jmenovitá hodnota každého Perpetuitního certifikátu bude úročena roční procentní úrokovou sazbou stanovenou pro každé jeho Výnosové období a rovnající se součtu:

- (a) marže ve výši 4,00 % p.a. a
- (b) 1M PRIBOR,

přičemž úroková sazba nikdy nebude nižší než 8 % p.a. a vyšší než 12 % p.a.

4.2 Stanovení výnosu

- (a) Výnosy budou přirůstat od prvního do posledního dne každého Výnosového období.
- (b) Částka výnosu příslušející k jednomu Perpetuitnímu certifikátu za jakékoli období kratší 1 měsíce se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Perpetuitního certifikátu, příslušné výnosové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet výnosu uvedené v písm. (c) tohoto článku. Celková částka výnosu Perpetuitního certifikátu bude zaokrouhlena dle matematických pravidel na dvě desetinná místa.
- (c) Pro účely výpočtu výnosu příslušejícího k Perpetuitním certifikátům se bude mít za to, že 1 rok obsahuje 360 dnů rozdělených do 12 měsíců po 30 kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

4.3 Splatnost

- (a) Výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, a to vždy k 15. dni následujícího Výnosového období („**Den výplaty výnosu**“), a to v souladu s článkem 7 (*Platební podmínky*). První platba výnosů bude provedena k 15. 5. 2024. Den výplaty výnosu se posouvá v souladu s konvencí Pracovního dne na nejbližší následující Pracovní den.

- (b) Výnosovým obdobím se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí:
- (i) v případě prvního Výnosového období, období počínající Dnem emise (včetně) a končící dnem 15. 5. 2024 (včetně);
 - (ii) v případě každého dalšího Výnosového období, období počínající dnem bezprostředně následujícím po posledním dni předchozího Výnosového období (včetně) („**první den Výnosového období**“) a končící dnem, který bezprostředně předchází dni, kdy uplyne doba 1 měsíce od prvního dne Výnosového období (včetně); a
 - (iii) v případě posledního Výnosového období, období počínající dnem bezprostředně následujícím po posledním dni předchozího Výnosového období (včetně) a končící dnem, který bezprostředně předchází Dni konečné splatnosti (včetně) (jak je definován níže v článku 5.1.
- (c) Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se rozhodné dny neposouvají v souladu s konvencí Pracovního dne.
- (d) Výnos z Perpetuitních certifikátů přestane přrůstat posledním dnem posledního Výnosového období.
- (e) V případě prodlení Emitenta se splacením jakékoliv dlužné částky v souvislosti s Perpetuitními certifikáty bude nabíhat úrok z prodlení stanovený na základě úrokové sazby ve výši 15 % p.a.

5. SPLACENÍ A ODKOUPENÍ PERPETUITNÍCH CERTIFIKÁTŮ

5.1 Splatnost

- (a) Perpetuitní certifikáty nemají předem stanovené datum splatnosti.
- (b) Emitent uhradí částku odpovídající jmenovité hodnotě Perpetuitních certifikátů spolu s narostlým a dosud nesplaceným výnosem, pokud:
- (i) bude rozhodnuto o zrušení Emitenta s likvidací; v takovém případě Emitent splatí Perpetuitní certifikáty do 15 dnů od jmenování likvidátora („**Den konečné splatnosti**“); nebo
 - (ii) bude osvědčen úpadek Emitenta, pak se částka odpovídající jmenovité hodnotě Perpetuitních certifikátů spolu s narostlým a dosud nesplaceným výnosem považuje pro účely insolvenčního řízení ohledně Emitenta za splatnou ke dni prohlášení úpadku Emitenta („**Den konečné splatnosti**“) a dále se bude postupovat podle příslušných právních předpisů; nebo
 - (iii) rozhodne-li tak Emitent ke dni stanoveném za podmínek stanovených v článku 5.2 (*Rozhodnutí Emitenta o splacení Perpetuitních certifikátů*) („**Den konečné splatnosti**“).

5.2 Rozhodnutí Emitenta o splacení Perpetuitních certifikátů

- (a) Emitent je oprávněn rozhodnout o splacení Perpetuitních certifikátů ke každému dni výročí Data emise, a to buď zcela nebo částečně.
- (b) Emitent může rozhodnout o splacení Perpetuitních certifikátů nejpozději 1 měsíc před příslušným výročím Data emise, který má být Dnem konečné splatnosti, s tím, že bez zbytečného odkladu oznámí toto rozhodnutí Investorům způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*).

- (c) Oznámení o splacení z rozhodnutí Emitenta podle předchozího článku těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta splatit veškeré Perpetuitní certifikáty, a to buď zcela, nebo částečně, v souladu s ustanoveními tohoto článku Emisních podmínek.
- (d) V případě úplné splatnosti vzniká všem Investorům právo na výplatu celé jmenovité hodnoty a alikvotního úrokového výnosu Perpetuitních certifikátů ke Dni konečné splatnosti.
- (e) V případě částečné splatnosti vzniká všem Investorům právo na výplatu části jmenovité hodnoty a odpovídající části alikvotního úrokového výnosu Perpetuitních certifikátů ke Dni konečné splatnosti.

5.3 Dobrovolné odkoupení Perpetuitních certifikátů

Emitent může Perpetuitní certifikáty kdykoli odkoupit na (sekundárním) trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

5.4 Povinné odkoupení Perpetuitních certifikátů

- (a) Každý Investor je oprávněn písemným oznámením doručeným Emitentovi požádat o odkup všech nebo jen některých jím vlastněných Perpetuitních certifikátů, které byly vydány alespoň před 3 lety („**Žádost o odkup**“), a to za Odkupní cenu. Emitent může, ale nemusí, odkoupit Perpetuitní certifikáty za Odkupní cenu i před uplynutím této doby.

„**Odkupní cena**“ znamená částku stanovenou ve vztahu ke každému odkupovanému Perpetuitnímu certifikátu jako součet jmenovité hodnoty a narostlého a dosud nesplaceného výnosu ke Dni doručení Žádosti o odkup snižená o případnou výstupní přírážku, která:

- (i) je-li předmětem odkupu Perpetuitní certifikát, od jehož úpisu prvním Investorem od Emitenta uběhly méně jak 3 roky, činí 10 % jmenovité hodnoty odkupovaných Perpetuitních certifikátů;
 - (ii) je-li předmětem odkupu Perpetuitní certifikát, od jehož úpisu prvním Investorem od Emitenta uběhly alespoň 3 roky, avšak méně jak 4 roky, činí 6 % jmenovité hodnoty odkupovaných Perpetuitních certifikátů;
 - (iii) je-li předmětem odkupu Perpetuitní certifikát, od jehož úpisu prvním Investorem od Emitenta uběhly alespoň 4 roky, avšak méně jak 5 let, činí 3 % jmenovité hodnoty odkupovaných Perpetuitních certifikátů; a
 - (iv) je-li předmětem odkupu Perpetuitní certifikát, od jehož úpisu prvním Investorem od Emitenta uběhlo alespoň 5 let, činí 0 % jmenovité hodnoty odkupovaných Perpetuitních certifikátů.
- (b) Emitent může odmítnout odkoupit Perpetuitní certifikáty, pokud by celkový počet Perpetuitních certifikátů, o jejichž odkup bylo požádáno, překročil 10 % objemu emise (vydaných) Perpetuitních certifikátů v průběhu jednoho kalendářního roku („**Maximální průběžný objem odkupů**“). Přesáhne-li celkový počet Perpetuitních certifikátů, o jejichž odkup bylo požádáno, tento Maximální průběžný objem odkupů, není Emitent povinen Perpetuitní certifikát, o který bylo požádáno, odkoupit; pro vyloučení všech pochybností, takto odložená doba splatnosti bude platit ve vztahu ke všem Perpetuitním certifikátům podle takové Žádosti o odkup, nejen ve vztahu k těm, které překračují Maximální průběžný objem odkupů. Toto ustanovení nevylučuje právo Emitenta odkoupit Perpetuitní certifikáty i nad rámec Maximálního průběžného objemu odkupů. Pokud byla žádost o odkup Perpetuitních certifikátů odmítnuta z důvodu překročení Maximálního průběžného objemu odkupů, žádost Investora tímto zaniká. Investor je oprávněn následující kalendářní rok požádat znovu. Pro určení naplnění Maximálního průběžného objemu odkupů je rozhodující datum přijetí žádosti o odkup Perpetuitních certifikátů Emitentem.

- (c) Žádosti o odkup musí obsahovat počet Perpetuitních certifikátů, o jejichž odkoupení se žádá. Žádost o odkup musí být písemná, podepsaná Investorem nebo osobami oprávněnými jednat jménem Investora, přičemž podpis na Žádosti o odkup musejí být úředně ověřeny; na obsah a formu žádosti se jinak přiměřeně použijí ustanovení o Instrukci (jak je definována níže).
- (d) Žadatel musí doručit i veškeré další dokumenty požadované pro vypořádání odkupu Perpetuitního certifikátu a Odkupní ceny a poskytnout další potřebnou součinnost dle pokynů Emitenta.
- (e) Emitent je povinen odkoupit Perpetuitní certifikáty a zaplatit Odkupní cenu do 3 měsíců dnů ode okamžiku, kdy je mu Žádosti o odkup doručena, ledaže se Perpetuitní certifikáty stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů), přičemž podmínkou výplaty Odkupní ceny je, že Perpetuitní certifikáty budou převedeny Investorem (rubopisem na Emitenta a jejich předáním Emitentovi).
- (f) Žádost o odkoupení může Investor vzít zpět, avšak jen pokud takové odvolání je doručeno Emitentovi nejpozději 5 Pracovních dnů po doručení žádosti o odkoupení daného Investora.
- (g) Pokud ustanovení tohoto článku nestanoví jinak, pro výplatu Odkupní ceny podle tohoto článku se obdobně použijí ustanovení článku 7 (*Platební podmínky*).

5.5 Vlastní Perpetuitní certifikáty

- (a) Vlastní Perpetuitní certifikáty (tj. odkoupené nebo upsané Emitentem) nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku vlastních Perpetuitních certifikátů, může tyto Perpetuitní certifikáty dále převádět na jiné osoby podle vlastního uvážení.
- (b) Pro účely ustanovení Emisních podmínek upravujících Schůzi se k vlastním Perpetuitním certifikátům (tj. certifikátům ve vlastnictví Emitenta) nepřihlíží.

6. POVINNOSTI EMITENTA

6.1 Poměr dluhů k hodnotě

- (a) Emitent se zavazuje, že až do úplného splacení všech dluhů z Perpetuitních certifikátů Poměr dluhů k hodnotě (loan to value – LTV) nikdy nepřekročí 75 %.
- (b) Poměr dluhů k hodnotě bude zjišťován (testován) jednou ročně (vždy k 31. 12.), a to na základě aktuálních účetních výkazů poskytnutých podle článku 6.5 (*Informační povinnosti*) a aktuálních informací ohledně Tržní hodnoty. První testování proběhne k 31. 12. 2024 a bude zveřejněno do 30. 4. 2025.
- (c) Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o překročení ukazatele Poměru dluhů k hodnotě, oznámit tuto skutečnost Investorům v souladu s článkem 13 (*Oznámení*). Do 60 dnů poté, co Emitent tuto skutečnost řádně oznámil podle předchozí věty, může Emitent provést nebo zajistit nápravu Poměru dluhů k hodnotě získáním dodatečného financování, a to (i) navýšením základního kapitálu Emitenta, (ii) poskytnutím příplatku mimo základní kapitál Emitenta, (iii) poskytnutím zápůjčky či úvěru („**Náprava**“), přičemž v případě bodu (iii) taková osoba zároveň tento dluh podřídí dluhům z Perpetuitních certifikátů.
- (d) Emitent je povinen za účelem potvrzení skutečnosti, že došlo k nápravě neplnění finančních ukazatelů, uveřejnit způsobem podle článku 13 (*Oznámení*) doklady prokazující napravení neplnění finančních ukazatelů ověřené auditorem. Emitent v potvrzení zohlední Nápravu při výpočtu Poměru dluhů k hodnotě tak, že získané peněžní prostředky přičte k příslušným účetním údajům (tj. budou zahrnuty

do výpočtu Tržní hodnoty). Případ porušení nenastane, pokud Emitent provede Nápravu ve lhůtách podle tohoto článku.

6.2 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje, že až do úplného splnění všech dluhů z Perpetuitních certifikátů veškeré transakce realizované v rámci Skupiny budou sjednány za podmínek běžných v obchodním styku.

6.3 Zákaz změny kontroly

Emitent se zavazuje, že až do úplného splnění všech dluhů z Perpetuitních certifikátů bude Emitent ovládán všemi Konečnými vlastníky nebo alespoň kterýmkoliv z nich.

6.4 Zákaz přeměn

Emitent se zavazuje, že do úplného splnění všech dluhů z Perpetuitních certifikátů neprovede jakoukoli přeměnu, ani se nebude účastnit jakékoli přeměny, či jakékoli transakce obdobné povahy nebo účinků podle jakéhokoli právního řádu, pokud by taková přeměna měla podstatný negativní dopad na jeho schopnost splnit své dluhy z Perpetuitních certifikátů.

6.5 Informační povinnosti

Emitent oznámí Investorům způsobem podle článku 13 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek:

- (a) ihned jakmile bude k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 4 měsíců po skončení účetního období, svoji auditovanou individuální účetní závěrku vyhotovenou k poslednímu dni daného účetního období, a to spolu potvrzením o splnění ukazatele poměru dluhů k hodnotě podle článku 6.1 těchto Emisních podmínek k poslednímu dni daného účetního období potvrzené auditorem Emitenta, včetně informací ohledně Tržní hodnoty, přičemž pokud vznikne Emitentovi povinnost sestavovat také konsolidovanou účetní závěrku, oznámí Emitent Investorům také konsolidovanou účetní závěrku k poslednímu dni daného účetního období, za které tato povinnost vznikla; a
- (b) ihned, jakmile budou k dispozici, avšak v každém případě nejpozději do 3 měsíců po uplynutí po prvních 6 měsících každého účetního období svoji pololetní zprávu za dané období, pokud bude Emitent mít podle právních předpisů povinnost pololetní zprávu sestavovat.

7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

7.1 Měna plateb

- (a) Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Perpetuitních certifikátů a vyplatit úrokový výnos Perpetuitních certifikátů v českých korunách. Jmenovitá hodnota Perpetuitních certifikátů a úrokové výnosy Perpetuitních certifikátů bude Emitentem splacena Investorům Emitentem za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy České republiky platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.
- (b) V případě, že dojde k nahrazení české koruny měnou euro v souvislosti se vstupem České republiky do Evropské měnové unie, je Emitent bez ohledu na výše uvedené oprávněn ode dne vstupu České republiky do Evropské měnové unie vyplácet jakékoli peněžité dluhy z jakýchkoliv v té době nesplacených Perpetuitních certifikátů v měně euro. Částka příslušné platby bude z českých korun na měnu euro přepočtena v souladu s obecně závaznými nebo uznávanými pravidly pro takový přepočet. Nahrazení české koruny měnou euro výše uvedeným způsobem a provádění plateb v eurech nebude považováno za porušení povinností Emitenta podle těchto Emisních podmínek ani za změnu Emisních

podmínek vyžadující souhlas schůze Investorů. Výše uvedený postup se uplatní obdobně, pokud bude česká koruna nahrazena jinou měnou než euro.

7.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů a vyplacení úrokových výnosů Perpetuitních certifikátů bude Emitentem prováděno k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (každý takový den podle smyslu dále také „**Den konečné splatnosti**“ nebo „**Den výplaty výnosu**“ nebo každý z těchto dní také „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky nejbližší následující Pracovní den, aniž by byl povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

7.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Perpetuitní certifikáty

- (a) Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet výnosy z Perpetuitních certifikátů nebo jim splatí jmenovitou hodnotu Perpetuitních certifikátů, jsou osoby v Seznamu vlastníků ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi přesvědčivým způsobem nejpozději 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty prokázáno, že Seznam vlastníků neodpovídá skutečnosti, a že existuje jiná osoba nebo osoby, které měly být evidovány v Seznamu vlastníků ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet výnosy z Perpetuitních certifikátů nebo splatí jmenovitou hodnotu Perpetuitních certifikátů takové osobě nebo osobám („**Oprávněné osoby**“).
- (b) Pro účely určení příjemce výnosu z Perpetuitních certifikátů nebo jmenovité hodnoty Perpetuitních certifikátů nebude Emitent přihlížet k převodům Perpetuitních certifikátů po Rozhodném dni pro výplatu.
- (c) Jsou-li Perpetuitní certifikáty zastaveny, považuje se zástavní věřitel, který Emitentovi osvědčil nejpozději ke konci Rozhodného dne výplaty, že je oprávněnou osobou k výplatě výnosů a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Perpetuitním certifikátům za Oprávněnou osobu. To neplatí, pokud je Emitentovi prokázáno jiným pro Emitenta uspokojivým způsobem, že příslušný Investor má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Perpetuitním certifikátům na základě dohody mezi takovým Investorem a zástavním věřitelem.
- (d) Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Emitent platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

7.4 Provádění plateb

- (a) Emitent bude provádět platby v souvislosti s Perpetuitními certifikáty Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba nechá zapsat do Seznamu vlastníků nejméně 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty prostřednictvím Instrukce, přičemž může tuto Instrukci učinit spolu se zápisem vlastnictví Perpetuitních certifikátů do Seznamu vlastníků (včetně úpisu).
- (b) Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení, a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Emitentovi platbu a v případě právnických osob dále kopii platného výpisu z obchodního rejstříku ohledně Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto výpisu s instrukcí ověří Emitent („**Instrukce**“).

- (c) Instrukce musí být v souladu s konkrétními požadavky Emitenta z hlediska obsahu a formy a Emitent je oprávněn požadovat (i) předložení plné moci nebo (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na výše uvedené Emitent není povinen prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a není odpovědný za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce či její nesprávností nebo jinou vadou. Instrukce se považuje za řádnou, pokud v souladu s tímto článkem obsahuje všechny náležitosti a je Emitentovi doručena nejméně 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty.
- (d) Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika vázána) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Emitentovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu jakož i další doklady, které si může Emitent a příslušné daňové orgány vyžádat (zahrnující vždy předmětnou výplatu výnosů). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pakliže výše uvedené doklady (zejména doklad o daňovém domicilu) nebudou Emitentovi doručeny ve stanovené lhůtě, bude Emitent postupovat, jako by mu doklady předloženy nebyly. Oprávněná osoba může tyto podklady dokládající nárok na daňové zvýhodnění doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Emitenta o vrácení srážkové daně.
- (e) Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000 Kč za každou žádost o refundaci a za nedodržení řádné lhůty pro dodání dokladů dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně. Tato smluvní pokuta paušálně pokrývá dodatečné náklady, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.
- (f) Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Perpetuitními certifikáty se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu tímto článkem 7.4 (*Provádění plateb*) a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odesána z účtu Emitenta.
- (g) Emitent rovněž neodpovídá za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.4 (zejména dokladu o daňovém domicilu) nebo (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohl Emitent ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

7.5 Změna způsobu provádění plateb

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud změna negativně neovlivní postavení nebo zájmy Investorů. Rozhodnutí bude Investorům oznámeno způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*). V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 (*Změny Emisních podmínek*).

8. SPLATNOST V PŘÍPADĚ NEPLNĚNÍ POVINNOSTÍ

8.1 Právo Investorů požadovat splacení v případě neplnění povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ neplnění povinností**“):

- (a) Prodlení s platbami

Emitent je v prodlení s jakoukoliv platbou v souvislosti s Perpetuitními certifikáty více než 10 Pracovních dní; nebo

(b) Nedodržení finančních ukazatelů

Emitent nesplní Poměr dluhů k hodnotě uvedený v článku 6.1 (*Poměr dluhů k hodnotě*) a není provedena Náprava v souladu s článkem 6.1 (*Poměr dluhů k hodnotě*); nebo

(c) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakoukoli svou podstatnou povinnost (jinou než uvedenou v písm. (a) a písm. (b) výše) v souvislosti s Perpetuitními certifikáty, včetně povinností podle článku 6; nebo

(d) Ukončení podnikání

Přestane-li Emitent podnikat nebo přestane být oprávněn k vykonávání hlavního předmětu své činnosti, tak je vykonáván ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek; nebo

(e) Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent nesplní jakoukoli soudem, rozhodčím soudem nebo správním orgánem pravomocně uloženou platební povinnost, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku 10.000.000 Kč (nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně), a to ani ve lhůtě 30 kalendářních dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi, nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(f) Protiprávnost

Povinnosti z Perpetuitních certifikátů přestanou být zcela nebo zčásti právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s platnými právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit kteroukoli svou významnou povinnost z Perpetuitních certifikátů nebo jinou povinnost podle Emisních podmínek; nebo

(g) Platební neschopnost

(i) Emitent je v úpadku ve významu podle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů („**Insolvenční zákon**“); nebo

(ii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh ve smyslu Insolvenčního zákona; nebo

(iii) ve vztahu k Emitentovi je podán nikoliv zjevně bezdůvodný insolvenční návrh podle Insolvenčního zákona; nebo

(h) Zrušení a likvidace

Bude vydáno pravomocné rozhodnutí soudu nebo jiného příslušného orgánu nebo přijato usnesení valné hromady nebo jiného příslušného orgánu Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo

(i) Úkony ze strany věřitelů

Emitent nesplní řádně a včas povinnost uloženou jakýmkoliv vykonatelným rozhodnutím soudu, rozhodčího soudu, rozhodce, správního nebo jiného orgánu státní moci,

potom může kterýkoliv Investor na základě svého uvážení písemným oznámením adresovaným a doručeným Emitentovi („**Žádost o splacení**“) požádat o splacení Perpetuitních certifikátů, jejichž je vlastníkem, a které od toho okamžiku nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu z těchto Perpetuitních certifikátů ke Dni konečné splatnosti (jak je definován níže) a Emitent je povinen takoveto Perpetuitní certifikáty (společně s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 7 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

Poruší-li nebo nesplní-li Emitent jakoukoliv povinnost v souvislosti s Perpetuitními certifikáty nebo nastane-li Příklad neplnění povinností, je Emitent povinen oznámit tuto skutečnost Investorům postupem podle článku 13 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o této skutečnosti dozvěděl.

8.2 Náležitosti žádosti o splacení

Žádost o splacení může Investor podat v souladu s článkem 13 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek nejpozději do 30 dnů ode dne, co Emitent oznámil Příklad neplnění povinností postupem podle článku 13 (*Oznámení*) těchto Emisních podmínek nebo co se Investor o Případu neplnění povinností dozvěděl. V Žádosti o splacení je nutno uvést počet kusů Perpetuitních certifikátů o jejichž splacení je žádáno a majetkové číslo účtu na který má být provedena výplata. Žádost o splacení musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jménem Investora jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 (*Platební podmínky*) těchto Emisních podmínek.

8.3 Splatnost

Všechny dluhy Emitenta z Perpetuitních certifikátů (tedy povinnost splatit jmenovitou hodnotu Perpetuitních certifikátů a narostlý a dosud nevyplacený výnos), ohledně nichž Investor požádal o splacení v Případě neplnění povinností podle článku 8.2 (*Náležitosti žádosti o splacení*) těchto Emisních podmínek, se stanou splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém Investor doručil písemnou žádost o splacení Perpetuitních certifikátů („**Den konečné splatnosti**“), ledaže se Perpetuitní certifikáty stanou splatné dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů).

8.4 Možnost odkupu

Emitent může rozhodnout, že namísto splacení Perpetuitních certifikátů podle článku 8 (*splatnost v případě neplnění povinností*) předmětné Perpetuitní certifikáty ke Dni konečné splatnosti odkoupí za kupní cenu odpovídající výši dluhu Emitenta z těchto Perpetuitních certifikátů; souhlas Investora se nevyžaduje.

9. ZDANĚNÍ

- 9.1 Není-li v tomto článku 9 výslovně uvedeno jinak, Emitent neodpovídá za jakoukoli daň (včetně jejího odvodu či platby) v souvislosti s Perpetuitními certifikáty, a to zejména včetně jakékoliv daně související s nabytím, vlastnictvím, převodem nebo výkonem práv vyplývajících z Perpetuitních certifikátů.
- 9.2 Příjem z držby Perpetuitních certifikátů vyplácený fyzickým či právnickým osobám českým daňovým nerezidentům anebo fyzickým či právnickým osobám českým daňovým rezidentům obecně podléhá

srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě výnosů z Perpetuitních certifikátů). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

- 9.3 Bude-li nabytí, vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Perpetuitních certifikátů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit vlastníkově Perpetuitního certifikátu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.
- 9.4 Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Perpetuitních certifikátů.

10. ADMINISTRÁTOR

10.1 Administrátor

Činnosti administrátora, tj. obstaravatele plateb v souvislosti s Perpetuitními certifikáty, vykonává Emitent.

10.2 Agent pro výpočty

Činnosti agenta pro výpočty v souvislosti s Perpetuitními certifikáty vykonává Emitent.

11. SCHŮZE INVESTORŮ

11.1 Svolání a působnost Schůze

- (a) Emitent může svolat schůzi Investorů („Schůze“).
- (b) V působnosti Schůze je výhradně vyslovení souhlasu se změnou Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze vyžaduje.
- (c) Pro vyloučení pochybností platí, že Emitent nemá žádnou povinnost řídit se rozhodnutím Schůze mimo její působnost, a bude-li postupovat v rozporu s rozhodnutím Schůze, nevznikne mu ani povinnost splatit Perpetuitní certifikáty. Pokud však Schůze schválí na návrh Emitenta změnu Emisních podmínek a Emitent následně takto Emisní podmínky změní, zavazují od účinnosti této změny Emitenta Emisní podmínky v tomto novém znění.
- (d) Hodlá-li Emitent rozhodnout o Kvalifikovaných změnách (jak jsou vymezeny v čl. 12.1 níže) Emisních podmínek, je povinen svolat Schůzi.
- (e) Investor (sám nebo společně s jinými Investory) nemůže nikdy svolat Schůzi.

11.2 Organizace Schůze

- (a) Organizačně a technicky Schůzi zajišťuje a náklady s tím spojené nese Emitent.
- (b) Emitent je povinen zajistit, že se Schůze zúčastní jeho zástupce a poskytne informace nezbytné k rozhodnutí Schůze.

11.3 Oznámení o svolání schůze a odvolání schůze

- (a) Emitent oznámí konání Schůze způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*) nejpozději 15 kalendářních dnů přede dnem konání Schůze.
- (b) Oznámení o svolání Schůze obsahuje alespoň:

- (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (tj. obchodní firmu, identifikační číslo (resp. registrační číslo) Emitenta a sídlo Emitenta),
- (ii) identifikaci Perpetuitních certifikátů, minimálně v rozsahu název (zkrácený název) Emise, Datum emise a ISIN, nebo jiný údaj identifikující Perpetuitní certifikát,
- (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, datum konání Schůze musí připadat na Pracovní den a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod.,
- (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a jejich zdůvodnění, a
- (v) Rozhodný den pro účast na Schůzi (jak definováno níže).

11.4 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

- (a) Schůze je oprávněna se účastnit a hlasovat na ní pouze osoba, která bude Investorem na konci 7. (sedmého) dne předcházejícího konání příslušné Schůze („**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“).
- (b) Náklady spojené s účastí Investorů na Schůzi si každý Investor nese sám.

11.5 Dokumenty k účasti Investora na Schůzi

- (a) Pokud se Investor bude účastnit Schůze prostřednictvím zmocněnce, musí být jeho podpis na plné moci úředně ověřen.
- (b) V případě Investorů, kteří jsou právnickými osobami, se zástupce takového Investora prokáže vždy originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto výpise s instrukcí ověří Emitent.
- (c) Jakékoli dokumenty předložené Emitentovi v souvislosti s účastí Investora na Schůzi musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem.
- (d) Každá fyzická osoba se prokáže průkazem totožnosti.

11.6 Hlasovací právo

Každý Investor má 1 hlas na každý Perpetuitní certifikát, který vlastnil k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

11.7 Účast dalších osob na Schůzi

Schůze jsou oprávněni účastnit se hosté přizvaní Emitentem.

11.8 Průběh Schůze a rozhodování Schůze

- (a) Záležitosti mimo program

Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Investorů.

- (b) Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Investor nebo Investoři oprávnění v souladu s článku 11.4 (*Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní*) těchto Emisních podmínek hlasovat, jmenovitá hodnota jejichž Perpetuitních certifikátů představuje více než 30 % celkové hodnoty vydané Emise. Před zahájením Schůze poskytne Emitent informaci o počtu všech Perpetuitních certifikátů, jejichž vlastníci jsou v souladu s Emisními podmínkami oprávnění se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

(c) Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem.

(d) Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení je přijato, jestliže pro něj hlasovali Investoři, kteří mají alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtiny) hlasů všech na Schůzi přítomných Investorů.

(e) Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel zápis do 30 dnů ode dne jejího konání, ve kterém uvede usnesení, která taková Schůze přijala. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Perpetuitních certifikátů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Investorům v pracovní době v sídle Emitenta. Informaci o závěrech a přijatých usneseních Emitent sám nebo prostřednictvím jí pověřené osoby uveřejní způsobem uvedeným v článku 13 (*Oznámení*).

(f) Náhradní Schůze

Není-li Schůze schopna se usnášet, svolavatel svolá náhradní Schůzi investorů tak, aby se konala do 6 týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Investorům nejpozději do 15 dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v odstavci „*Usnášeníschopnost*“ tohoto článku.

12. ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

12.1 Obecně

(a) Ke změně Emisních podmínek se vyžaduje předchozí souhlas Schůze („**Kvalifikované změny**“), ledaže se jedná o změny

- (i) přímo vyvolané změnou právní úpravy; nebo
- (ii) které se netýkají postavení nebo zájmů Investorů.

(b) Emitent bez zbytečného odkladu po změně Emisních podmínek zpřístupní investorům způsobem, kterým byly zpřístupněny Emisní podmínky, takovou změnu Emisních podmínek a úplné znění Emisních podmínek po provedené změně. Investor, který před zpřístupněním Kvalifikované změny souhlasil s koupí nebo s upsáním Perpetuitního certifikátu a k tomuto Perpetuitnímu certifikátu ještě nenabyl vlastnické právo, je oprávněn od koupě nebo upsání odstoupit ve lhůtě 5 Pracovních dnů poté, co je zpřístupněna změna Emisních podmínek.

13. OZNÁMENÍ

13.1 Oznámení Investorům

Jakékoliv oznámení Investorům bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta <https://www.smvinvest.cz/>, v oddílu označeném jako „Pro investory“. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním způsobem předepsaným příslušným právním předpisem, nebo způsobem specifikovaným v příslušném ustanovení těchto Emisních podmínek. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

13.2 Oznámení Emitentovi

Jakékoli oznámení Emitentovi dle těchto Emisních podmínek bude řádně učiněno, pokud bude doručeno v českém jazyce Emitentovi na adresu: Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Investorům oznámena způsobem uvedeným v tomto článku.

14. PROMLČENÍ

Práva (pohledávky) z Perpetuitních certifikátů se promlčují uplynutím 10 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

15. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

Práva a povinnosti vyplývající z Perpetuitních certifikátů se řídí a budou vykládány v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. Dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi Emisních podmínek, česká verze bude rozhodující.

Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Investory, popř. dalšími subjekty zúčastněnými na Emisi, v souvislosti s Perpetuitními certifikáty (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti) je výlučně Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

16. JAZYKOVÉ VERZE

Tyto Emisní podmínky byly vyhotoveny v českém jazyce. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny a/nebo do dalších jazyků. Pokud v takovém případě dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

17. DEFINICE A VÝKLADOVÁ PRAVIDLA

17.1 Definice

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

„**1M PRIBOR**“ znamená roční procentní sazbu pro prodej mezibankovních depozit v Kč, za kterou jsou banky ochotny půjčit nezajištěnou likviditu na českém mezibankovním trhu pro měsíční úrokové období (tj. 1M PRIBOR) vyhlášenou 2 pracovní dny před počátkem Výnosového období na internetových stránkách ČNB, přičemž:

- (a) informace v elektronické podobě o minulé a budoucí výši této sazby lze nalézt a bezplatně získat na internetových stránkách ČNB⁴; a
- (b) pokud není možné úrokovou sazbu PRIBOR pro Výnosové období zjistit, bude jako úroková sazba použit aritmetický průměr (zaokrouhlený na dvě desetinná místa) sazeb, které Emitentovi 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 na období svojí délkou rovnající se anebo časově nejbližší k Výnosovému období.

„**Celková upravená zadluženost Skupiny**“ znamená součet Zadluženosti všech Členů skupiny vyjma (i) Zadluženosti z jakéhokoli Podřízeného dluhu vůči Perpetuitním certifikátům, a (ii) Zadluženosti mezi Členy skupiny; u každého Člena skupiny se Zadluženost násobí zlomkem odpovídajícím výši podílu Emitenta na daném Členovi skupiny.

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

„**Člen skupiny**“ znamená Emitenta nebo jinou osobu, která je součástí Skupiny.

„**Nemovitostní společnost**“ znamená jakoukoliv společnost, kterou Emitent ovládá.

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

„**Konečný vlastník**“ znamená (i) **Jan Smílek**, narozený 13. 12. 1978, bytem Dlouhá 886, Kročehlavy, 272 01 Kladno, Česká republika; a (ii) **Petr Mareš**, narozený 29. 10. 1988, bytem Příční 1087, 281 63 Kostelec nad Černými lesy, Česká republika.

„**Insolvenční zákon**“ znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon).

„**Oprávněná osoba**“ má význam vyplývající z článku 7.3(a) těchto Emisních podmínek.

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

„**Poměr dluhů k hodnotě**“ znamená poměr Celkové upravené zadluženosti Skupiny vůči Tržní hodnotě.

„**Pracovní den**“ znamená jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v Kč.

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

„**Skupina**“ znamená společně Emitenta a všechny Nemovitostní společnosti.

⁴ K Datu prospektu: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html>

„**Tržní hodnota**“ znamená součet:

- (a) tržní hodnoty všech nemovitostí vlastněných Členem skupinu zjištěnou a stanovenou Emitentem v souladu s principy a postupy pro oceňování nemovitostí obecně uznávanými na trhu s nemovitostmi, přičemž 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; a
- (b) celkové výše peněz a peněžních ekvivalentů a krátkodobých finančních aktiv všech Členů skupiny.

„**Skupina**“ znamená společně Emitenta a všechny Nemovitostní společnosti (od okamžiku, kdy jiný Člen skupiny nabude v této společnosti jakýkoliv podíl).

„**Zadluženost**“ znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost příslušné osoby (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, a to i u různých osob, bude započítána pouze jednou):

- (a) zapůjčené peněžní prostředky (na základě smlouvy o úvěru, o půjčce, úročené zápůjčce nebo obdobné úročené smlouvě);
- (b) debetní zůstatky v bankách nebo jiných finančních institucích;
- (c) úvěr na nákup dluhopisů (*note purchase facility*) nebo emise dluhopisů (včetně Perpetuitních certifikátů), dlužní úpisy (*debentures*), směnky nebo jiné dluhové cenné papíry, akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby (*loan stock*) nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- (d) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS);
- (e) dluhy z jakékoliv nájemní či leasingové smlouvy, pokud dává zákazníkovi právo kontrolovat použití identifikovatelného aktiva v časovém období výměnou za protiplnění a pokud je v souladu s příslušnými účetními standardy považován za finanční leasing (s výjimkou jakéhokoli nájmu či leasingu, který byl v souladu s IFRS platného před 1. 1. 2019 považován za operativní leasing);
- (f) pořizovací cenu majetku v rozsahu, v jakém je placena po jeho dodání ve lhůtě delší než 90 dnů, pokud je odložení splatnosti ujednáno primárně jako metoda získání financování či financování pořízení předmětného majetku, přičemž se nejedná o financování formou leasingu ve smyslu definic IFRS;
- (g) jakoukoli derivátovou transakci (měnové a úrokové swapy nebo jiné derivátové obchody) uzavřenou v souvislosti s ochranou proti výkyvům sazby nebo ceny (přičemž pro účely výpočtu výše Zadluženosti se použije aktuální tržně přeceněná hodnota derivátové transakce);
- (h) jakékoliv náhradní plnění třetí osobě (*counter-indemnity obligation*), která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění (*indemnity*), záruky (*bond*), stand-by akreditivu, dokumentárního akreditivu nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);

- (i) jinou transakci, která má obchodní účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
- (j) ručení, finanční záruku, slib odškodnění (*indemnity*) nebo obdobný závazek, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě.

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

17.2 Výkladová pravidla

- (a) V Emisních podmínkách, ledaže je zjevný opačný úmysl, odkaz na:
 - (i) denní čas je odkaz na čas v hlavním městě Praze;
 - (ii) článek, odstavec, písmeno nebo bod je odkazem na článek, odstavec, písmeno nebo bod Emisních podmínek;
 - (iii) příslušný dokument a právní předpis je odkazem na takový dokument či právní předpis ve znění pozdějších dodatků a změn;
 - (iv) povolení nebo souhlas zahrnuje povolení, souhlas, schválení, licenci, koncesi, autorizaci, obstarání výjimky, souhlasné vyjádření, úřední ověření, registraci či jiné oprávnění, ať již soukromoprávní (včetně korporálních) či veřejnoprávní;
 - (v) právní předpis zahrnuje jakýkoli český právní předpis a přímo aplikovatelný právní předpis Evropské unie a jakýkoliv další obecně závazný předpis (zejména vyhlášku či nařízení);
 - (vi) osobu zahrnuje fyzickou osobu, obchodní společnost, další typy právnických osob, sdružení či instituci bez právní osobnosti, rozpočtovou a příspěvkovou organizaci a jakoukoli jinou entitu bez ohledu na to, zda má svéprávnost či právní osobnost;
 - (vii) osobu zahrnuje jejího právního nástupce (a to i ve vztahu k jednotlivé věci); a
 - (viii) ustanovení právního předpisu je odkazem na toto ustanovení, jak je aplikováno v účinném znění a případně na ustanovení, které je nahradilo, a zahrnuje rovněž prováděcí předpisy.
- (b) Není-li zjevný opačný úmysl:
 - (i) spojky „nebo“ a „či“ jsou v Emisních podmínkách použity ve významu slučovacím;
 - (ii) pokud je takto definovaný pojem vymezen výčtem, pak definovaný pojem v závislosti na kontextu, ve kterém je použitý, znamená kteroukoli vyjmenovanou položku zvlášť nebo všechny či některé z nich společně; a
 - (iii) pojmy definované v Emisních podmínkách v množném čísle mají shodný význam i v jednotném čísle, a naopak.
- (c) Nadpisy v Emisních podmínkách slouží jen ke snadnější orientaci a nemají vliv na jejich výklad.

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

Základní údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název Emitenta

Emitentem Perpetuitních certifikátů je společnost SMV INVEST a.s.

Místo registrace, registrační číslo a identifikační kód (LEI)

Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 25443. Identifikační číslo Emitenta (IČO) je 08131341, identifikační kód Emitenta (LEI) je 315700RV3SYS50XYQX21.

Datum založení a doba trvání Emitenta

Emitent byl založen dne 26. 4. 2019, a to na dobu neurčitou, a vznikl zápisem do obchodního rejstříku ke dni 30. 4. 2019.

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

Emitent má sídlo v Praze, na adrese Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika.

Emitent má právní formu akciové společnosti podle českého práva ve smyslu § 243 a násl. ZOK.

Emitent se řídí právním řádem České republiky, zejména následujícími právními předpisy: OZ, ZOK, ZPKT, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, Živnostenský zákon, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, Zákon o dluhopisech.

T.č.: +420 216 216 037, e-mail: info@smvinvest.cz, webové stránky: www.smvinvest.cz.

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

PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA

Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta

Emitent je obchodní společností, která podniká prostřednictvím společností ve Skupině (Nemovitostních společností), a to v oblasti výstavby, koupě, prodeje a pronájmu nemovitostí.

Hlavní kategorie výrobků a služeb

Emitent je 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 Nemovitostních společností. Emitent sám dosud žádný projekt nerealizoval ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nepřipravuje.

Cílem Emitenta je 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.

Cílem Emitenta 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 Emitenta je zamýšlen jako 3 až 7letý.

Emitent může prostředky získané z emise Perpetuitních certifikátů pro následující účely: 1) investice do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech; 2) refinancování dluhů Emitenta a Nemovitostních společností; 3) poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch jeho Nemovitostních společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání; a 4) financování a úhrada jakýchkoliv a veškerých nákladů Emitenta spojených s emisí Perpetuitních certifikátů. Emitent k Datu prospektu nemá rozjednány konkrétní projekty, do kterých bude investovat prostředky získané emisí Perpetuitních certifikátů, nicméně tyto prostředky budou Emitentem využity výhradně na výše uvedené účely.

Hlavní činnosti Nemovitostních společností

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 Emitentem financované a Emitentem/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 Emitent/Nemovitostní společnost Nemovitostní společnost v takovém případě odprodala jiné společnosti, která by developerský záměr dokončila. V případě komplexní realizace developerských projektů by Emitentem financované a Emitentem/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.

Emitent na tomto místě uvádí přehled všech Nemovitostních společností s údajem o datu jejich vzniku, faktickém předmětu jejich činnosti, výši jejich základního kapitálu podle stavu ke dni vyhotovení tohoto Prospektu a údajem, zda jsou ke dni vyhotovení tohoto Prospektu aktivními společnostmi, tudíž takovými společnostmi, které k datu tohoto Prospektu reálně vyvíjí podnikatelskou činnost.

U jednotlivých Nemovitostních společností Emitent dále uvádí i jejich základní finanční ukazatele (v tis. Kč) podle stavu k 31.12.2023. Uváděné základní finanční ukazatele nejsou čerpány z ověřené účetní závěrky Emitenta, ale z účetních závěrek jednotlivých dotčených společností sestavených ke dni 31.12.2023, přičemž údaje nebyly ověřeny.

Obchodní firma	IČO	Datum vzniku společnosti	Aktivní společnost/ neaktivní společnost	Faktický předmět činnosti společnosti	Finanční ukazatele společnosti k 31.12.2023 (v tis. Kč)
SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. (jediný společník SMV Rezidenční projekty s.r.o.)	087 87 492	18.12.2019	Aktivní	Nákup a financování Nemovitostních společností (SPV)	Tržby: 4 341 Zisk: -502 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 55 011 Vlastní kapitál: 18 570 Cizí zdroje: 36 441 (bankovní 0) Závazky: 36 441 Oběžná aktiva: 10 444
PROPERTY PORT V 37, s.r.o.	087 87 557	18.12.2019	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 27 Zisk: -1 840 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 28 245 Vlastní kapitál: -817 Cizí zdroje: 29 062 (bankovní 0) Závazky: 29 062

					Oběžná aktiva: 28 245
REAL ESTATE STAR s.r.o.	082 19 877	31.5.2019	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 57 Zisk: -406 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 2 965 Vlastní kapitál: -1 245 Cizí zdroje: 4 210 (bankovní 0) Závazky: 4 210 Oběžná aktiva: 1 462
DML HOUSE s.r.o.	082 19 800	31.5.2019	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 16 842 Zisk: - 597 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 2 214 Vlastní kapitál: -2 042 Cizí zdroje: 4 256 (bankovní 0) Závazky: 4 256 Oběžná aktiva: 2 214
NEMO PROJEKT s.r.o.	082 19 931	3.6.2019	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 858 Zisk: -23 228 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 106 937 Vlastní kapitál: -82 107 Cizí zdroje: 189 044 (bankovní 0) Závazky: 189 044 Oběžná aktiva: 106 220
Barteska beton s.r.o.	177 41 041	15. 11. 2022	Aktivní		Tržby: 2 Zisk: -1 140 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 18 651

					Vlastní kapitál: -1 120 Cizí zdroje: 19 771 (bankovní 0) Závazky: 19 771 Oběžná aktiva: 18 651
REZIDENCE PANSKÁ ZAHRAHA s.r.o.	117 78 016	25.8.2021	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 0 Zisk: -2 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 98 Vlastní kapitál: 98 Cizí zdroje: 0 Závazky: 0 Oběžná aktiva: 98
SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.	087 42 332	3.12.2019	Aktivní	Nákup a financování Nemovitostních společností (SPV)	Tržby: 4 122 Zisk: -10 488 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 255 536 Vlastní kapitál: -10 289 Cizí zdroje: 265 825 (bankovní 0) Závazky: 265 825 Oběžná aktiva: 3 458
VILAPARK ÚVALY s.r.o. (jediný společník SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.)	077 95 807	13.1.2019	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 2 202 Zisk: -12 537 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 90 083 Vlastní kapitál: 43 848 Cizí zdroje: 46 235 (bankovní 0) Závazky: 46 235

					Oběžná aktiva: 89 866
KNV INVEST TRADE s.r.o. (jediný společník SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.)	079 71 532	11. 3. 2019,	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 125 Zisk: -4 198 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 36 984 Vlastní kapitál: 7 068 Cizí zdroje: 29 916 (bankovní 0) Závazky: 29 916 Oběžná aktiva: 36 984
V CHALOUPKÁCH s.r.o. (jediný společník SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.)	117 69 807	23. 8. 2021	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 0 Zisk: -4 501 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 34 127 Vlastní kapitál: -6 146 Cizí zdroje: 40 273 (bankovní 0) Závazky: 40 273 Oběžná aktiva: 32 473
SELVIARO s.r.o. (jediný společník SMV Rezidenční projekty s.r.o.)	026 96 886	24.2. 2014	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 1 216 Zisk: -111 Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 31 435 Vlastní kapitál: 6 085 Cizí zdroje: 25 350 Závazky: 25 350 Oběžná aktiva: 31 435
Rezidence Dolany s.r.o.	090 40 102	12. 3. 2020	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: 22 Zisk: -232

					Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): 2 552 Vlastní kapitál: -151 Cizí zdroje: 2 703 Závazky: 2 703 Oběžná aktiva: 2 552
SMV Finance Solutions s.r.o.	220 35 834	11. 9. 2024	Aktivní	Projektové SPV	Tržby: - Zisk: - Bilanční suma (účetní hodnota aktiv): - Vlastní kapitál: - Cizí zdroje: - Závazky: - Oběžná aktiva: -

Emitent na tomto místě současně v níže připojené přehledové tabulce uvádí přehled developerských projektů realizovaných (tj. projektů probíhajících či již dokončených) či připravovaných jednotlivými Nemovitostními společnostmi ke dni vyhotovení tohoto Prospektu. V případě, že taková Nemovitostní společnost dosud žádný developerský projekt nerealizovala ani jej k datu vyhotovení tohoto 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 Nemovitostních společností, 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. Takovými společníky jsou v níže uvedené tabulce společnosti SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. a SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

Obchodní firma	IČO	Projekty
SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.	087 87 492	Společnost dosud žádný projekt nerealizovala ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nepřipravuje.
PROPERTY PORT V 37, s.r.o.	087 87 557	<i>Název projektu:</i> Vrapice <i>Popis projektu:</i>

		Zakoupení zemědělské půdy o rozloze 50 078 m². Cílem je další rozvoj území, tak, aby bylo možné na těchto pozemcích realizovat rezidenční výstavbu a nabídnout kvalitní bydlení v příjemném prostředí. <i>Fáze provedení projektu:</i> Vybraná architektonická kancelář Atelier A pro vypracování změny územního plánu a pro zastavovací studii.
REAL ESTATE STAR s.r.o.	082 19 877	<i>Název projektu:</i> Rekonstrukce bytové jednotky – součást projektu Rezidence Dolnoměcholupská <i>Popis projektu:</i> Rekonstrukce bytové jednotky <i>Fáze provedení projektu:</i> Dokončeno. Společnost momentálně nerealizuje žádný projekt, Skupina společnost hodlá nadále vlastnit pro případnou realizaci projektu v budoucnu.
DML HOUSE s.r.o.	082 19 800	Společnost dosud žádný projekt nerealizovala ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nepřipravuje.
NEMO PROJEKT s.r.o.	082 19 931	<i>Název projektu:</i> Panská Zahrada Kladno <i>Popis projektu:</i> Ve stávající zástavbě rodinných domů v centru Kladna plánujeme výstavbu 5 bytových domů. Na pozemku o rozloze víc než 11 000 m², který tato společnost vlastní, 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 blízkosti již brzy revitalizovaného parku a nabízí skvělou dostupnost do metropole. Projekt, který naplní potřeby rozvoje bydlení tohoto města, bude dokončován v etapách. Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 900 mil. Kč až 1,1mld. Kč.

		<i>Fáze provedení projektu:</i> Žádost o vydání územního rozhodnutí podaná 5.1.2023. Zahájení výstavby je v plánu 2Q 2025. <i>Plánovaný obrat projektu:</i> 1 377 410 715 Kč.
VILAPARK ÚVALY s.r.o.	077 95 807	<i>Název projektu:</i> Vilapark Úvaly – Zálesí <i>Popis projektu:</i> 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, 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. <i>Fáze provedení projektu:</i> Žádost o získání územního rozhodnutí a stavebního povolení jsme podali v 1Q 2025. Realizace v 3. čtvrtletí 2025 (1. etapa – síťování, 2. etapa – část pozemků prodej, část vlastní výstavba). <i>Plánovaný obrat projektu:</i> 381 790 436 Kč⁵.
REZIDENCE PANSKÁ ZAHRAHA s.r.o.	117 78 016	Společnost dosud žádný projekt nerealizovala ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nepřipravuje.
SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.	087 42 332	Společnost dosud žádný projekt nerealizovala ani žádný konkrétní projekt ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nepřipravuje.
KNV INVEST TRADE s.r.o.	079 71 532	<i>Název projektu:</i> Byty u lesa Hloubětín

⁵ Vysvětlení Emitenta: V Původním prospektu bylo kalkulováno s vratkou kauce od města za dokončení díla. Tato kauce byla nahrazena zástavou pozemků a nikoliv bezhotovostní platbou. Tato skutečnost má vliv na obrat projektu, ale ne na jeho zisk.

		<i>Popis projektu:</i> V klidné části starého Hloubětína na Praze 14, na pozemku, který společnost vlastní, v těsné blízkosti lesa Lehovec s přírodním parkem a Kyjským rybníkem, se pustíme do výstavby viladomu s 11 luxusními bytovými jednotkami s podzemním parkováním. K bytům v přízemí budou náležet zahrádky, ostatní byty budou opatřeny velkými terasami, balkony či lodžiemi. Projekční řešení výstavby podtrhuje genius loci tohoto místa, které nabízí ideální moderní rodinné bydlení. V okolí najdete veškerou občanskou vybavenost a díky stanici metra Hloubětín vzdálené jen pár minut chůze je na dosah i centrum samotné metropole. Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 80 mil. Kč – 110 mil. Kč. <i>Fáze provedení projektu:</i> Územní rozhodnutí a stavební povolení nabude právní moci v 1Q 2025. Realizace v 2. čtvrtletí 2025. <i>Plánovaný obrat projektu:</i> 128 580 357 Kč.
V CHALOUPKÁCH s.r.o.	117 69 807	<i>Název projektu:</i> Dvojdomy Řeporyje <i>Popis projektu:</i> Výstavba 3 třípatrových rodinných dvojdomů na pozemcích vlastněných společností. V Řeporyjích plánujeme výstavbu 3 třípatrových rodinných dvojdomů funkčně rozdělených na dvě samostatné bytové jednotky. Každý dům disponuje terasou s krásným výhledem do zahrady a krytým parkovacím stáním pro automobil. Domy budou vybaveny vším, co k modernímu bydlení patří. Kousek od domů se nachází přírodní park Prokopské údolí se svými dramatickými scenériemi. Dojíždění na metro je otázkou deseti minut z přilehlé autobusové zastávky, na okruh automobilem pouhých dvou minut. Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 90 mil. Kč až 100 mil. Kč. <i>Fáze provedení projektu:</i>

		Územní rozhodnutí a stavební povolení nabude právní moci v 1Q 2025, zahájení výstavby v 1Q 2025. <i>Plánovaný obrat projektu: 99 569 067 Kč.</i>
Barteska beton s.r.o.	177 41 041	<i>Název projektu:</i> Žalovský statek Roztoky <i>Popis projektu:</i> V okrajové části Roztok u Prahy na místě bývalého statku chystáme výstavbu tří rodinných domů o třech bytových jednotkách. Každé jednotce budou náležet dvě parkovací stání. Projekt představuje moderní bydlení v klidné části obce řešené jako zklidněná komunikace (zóna 30) a se zachováním venkovského rázu okolních komunikací. Nedaleká přírodní rezervace Údolí Únětického potoka nabízí mnoho historických a geografických památek. Obec Roztoky disponuje veškerou občanskou vybaveností a díky přímému spojení s Prahou 6 také dobrou dostupností do centra metropole. Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 90 mil. Kč – 110 mil. Kč. <i>Fáze provedení projektu:</i> Podepsaná již kupní smlouva a společnost nabyla předmětný pozemek. Vybrána architektonická kancelář ATELIER L, jako zpracovatel předprojektové přípravy, urbanistické studie a architektonické studie Plánuje se zahájení základních průzkumů a Příprava dokumentace pro získání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Plánujeme podat žádost o územní rozhodnutí a stavební povolení v 1Q 2025, realizace v 1Q 2026. <i>Plánovaný obrat projektu: 102 959 900 Kč.</i>
SELVIARO s.r.o.	026 96 886	<i>Název Projektu:</i> Statek Přední Kopanina <i>Popis projektu:</i>

		Projekt moderního rodinného bydlení Statek Přední Kopanina, celkem 25 bytových jednotek rozdělených do sedmi objektů, navazuje na tradici klasických venkovských statků. Prostor mezi jednotlivými objekty bude kombinací zelených a zpevněných ploch s bezbariérovým přístupem přímo z vnitřního dvora, bez dalších komunikací. V areálu se opakuje jeden typ mezonetového bytu o třech podlažích a rozloze cca 120 m² s vlastním vstupem, terasou a předzahrádkou. Parkování je situované pod terén. Místo disponuje plnou občanskou vybaveností a díky blízké zastávce autobusu s přestupem na metro i dobrou dostupností do centra Prahy. Předpokládané náklady na výstavbu a jejich financování činí 300 mil. Kč – 350 mil. Kč. <i>Fáze provedení projektu:</i> Podaná žádost o změnu ÚR a podání žádosti o SP v 3Q 2024, výstavba plánována na 2Q 2025. <i>Plánovaný obrat projektu:</i> 401 785 714 Kč.
Rezidence Dolany s.r.o.	090 40 102	<i>Název Projektu:</i> Rezidence Dolany <i>Popis projektu:</i> V obci Dolany Připravujeme výstavbu 4 rodinných domů s celkem dvanácti bytovými jednotkami. Projekt bude umístěn v uzavřeném areálu ve středu obce s přiléhajícím 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 dvě až tři bytové jednotky a kladou důraz na vysoký standard bydlení i příjemnou atmosféru. Náklady na výstavbu a jejich financování odhadovány na 125 mil. Kč – 140 mil. Kč. <i>Fáze provedení projektu:</i> Podepsaná smlouva o smlouvě budoucí k uzavření kupní smlouvy k předmětnému pozemku. Byla vybrána architektonická kancelář Studio Archiholic a provedena architektonická studie, která byla probrána s obcí a stavebním úřadem. Připravují se

		podklady pro stavební povolení. Realizace se předpokládá v 1Q 2026. <i>Předpokládaný obrát projektu: 132 315 750 Kč.</i>
--	--	---

Celkové penzum společnostmi ze Skupiny připravovaných, probíhajících či ukončených developerských projektů Emitent shrnuje a blíže rozvádí, jak je níže uvedeno.

Panská Zahrada Kladno

Ve stávající zástavbě rodinných domů v centru Kladna plánujeme výstavbu 5 bytových domů. Na pozemku o rozloze více než 11 000 m², který tato společnost vlastní, vznikne rezidenční projekt o celkem 188 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 blízkosti již brzy revitalizovaného parku a nabízí skvělou dostupnost do metropole. Projekt, který naplní potřeby rozvoje bydlení tohoto města, bude dokončován v etapách.

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 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.

Rezidence Dolnoměcholupská

Předmětem projektu Rezidence Dolnoměcholupská byla revitalizace a rekonstrukce původního cihlového domu z konce 50. let. Objekt, jenž se nachází na okraji části Prahy 15 - Hostivaře, nabízí k prodeji celkem 12 malometrážních bytových jednotek. Jedná se o bytové jednotky o dispozici 2+kk, celkem o výměře 508 m² podlahových, tedy prodejních ploch. Akvizice proběhla v objemu 19,4 miliónů korun. Náklady na rekonstrukci byly ve výši 9,5 miliónů korun. V současné době jsou vymezené bytové jednotky již prodány do osobního vlastnictví s tím, že tržby u tohoto projektu jsou ve výši 44 miliónů korun. Technologický postup rekonstrukce a revitalizace objektu probíhal dle technických norem a stavebních standardů zhotovitele. Za zhotovitele rekonstrukce byla vybrána společnost ABP holding a.s.

Hlavní trhy

Emitent 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.

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

Důležité události ve vývoji podnikání Emitenta

Duben 2019 – Založení Emitenta a jeho vznik zápisem do obchodního rejstříku.

Květen 2019 – Emitent zakládá společnost REAL ESTATE STAR s.r.o. jakožto projektové SPV.

Květen 2019 – Emitent zakládá společnost DML HOUSE s.r.o. jakožto projektové SPV.

Červen 2019 – Emitent zakládá společnost NEMO PROJEKT s.r.o. jakožto projektové SPV.

Září 2019 – Emitent zakládá společnost PORT V 37, s.r.o. jakožto projektové SPV.

Prosinec 2019 – Emitent zakládá za účelem nákupu a financování Nemovitostních společností společnost SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

Prosinec 2019 – Emitent zakládá za účelem nákupu a financování Nemovitostních společností společnost SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o.

Březen 2020 – Nemovitostní společnost Emitenta SMV NEMOVITOSTNÍ, s.r.o. nabývá společnost VILAPARK ÚVALY s.r.o. jakožto projektové SPV.

Srpen 2021 – Emitent zakládá společnost REZIDENCE PANSKÁ ZAHRADA s.r.o. jakožto projektové SPV.

Srpen 2021 – Emitent zakládá společnost V CHALOUPKÁCH s.r.o. jakožto projektové SPV, které následně nabývá dceřiná společnost Emitenta SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

Říjen 2021 – Společnost PORT V 37, s.r.o. prodává danou nemovitost soukromému investorovi před zahájením realizace projektu.

První polovina 2022 - REAL ESTATE STAR s.r.o. dokončuje Rezidenci Dolnoměcholupská a prodává veškeré jednotlivé bytové jednotky.

Leden 2023 – Nemovitostní společnost Emitenta SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o. nabývá společnost KNV INVEST TRADE s.r.o. jakožto projektové SPV.

Květen 2023 – Emitent nabyl 100% podíl ve společnosti Barteska beton s.r.o.

Červenec 2023 - Emitent nabyl 100% podíl ve společnosti Rezidence Dolany s.r.o.

Srpen 2023 - Nemovitostní společnost Emitenta SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o. nabývá společnost SELVIARO s.r.o.

Říjen 2023 – Emitent nabyl 100% podíl ve společnosti PROPERTY PORT V 37, s.r.o.

Září 2024 – Emitent zakládá společnost SMV Finance Solutions s.r.o.

Nemovitostní společnosti Emitenta realizují projekty, které jsou uvedeny v kapitole „*PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA*“ v části „*Hlavní činnosti Nemovitostních společností*“.

Strategie a cíle

Strategií a cílem Emitenta je 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.

Strategií a cílem Emitenta 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 Emitenta je zamýšlen jako 3 až 7letý.

Závislost na patentech, licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo postupech

Emitent prohlašuje, že není závislý na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo nových výrobních postupech v míře, která by byla podstatná pro podnikání nebo ziskovost Emitenta.

Prohlášení Emitenta o jeho postavení v hospodářské soutěži

Emitent 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 měřitelné⁶.

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

⁶ 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.

REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Emitent a jeho Nemovitostní společnosti vykonávají podnikatelskou činnost, která není nikterak specificky regulována, vyjma obecné regulace podnikatelské činnosti dle Živnostenského zákona. Emitent ani jeho Nemovitostní společnosti tak nepodléhají dohledu ze strany ČNB či jiného dohledového orgánu a jejich podnikání není podmíněno udělením jakékoliv licence, vyjma živnostenského oprávnění dle Živnostenského zákona.

Emitent je obchodní společností založenou za účelem podnikání, která tak vykonává svoji činnost pouze na základě živnostenského oprávnění dle Živnostenského zákona a její činnost je tak upravena zejména tímto zákonem. Předmětem podnikání (činnosti) Emitenta je dle stanov Emitenta: (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v oborech činností uvedených v příloze 4 živnostenského zákona pod čísly 1 až 81; a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Pro činnost Emitent, jakožto obchodní korporace, je dále rozhodná úprava obsažená v OZ a ZOK a s tím související daňové povinnosti (zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád, včetně pravidel pro stanovení transferových cen mezi propojenými osobami).

Na podnikatelskou činnost Emitenta a jeho Nemovitostních společností týkající se nemovitostí dále dopadají zejména následující právní předpisy: zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon a zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

ÚDAJE O TRENDECH

Žádná významná změna

Obecně

Od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky Emitenta, tj. od 31. 12. 2023, do Data prospektu, nedošlo k žádné změně trendů ve výrobě, prodeji a zásobách a nákladech a prodejních cenách, které by vedly k negativní změně vyhlídek Emitenta.

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

Emitentovi konečně nejsou s výjimkou níže uvedených známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s při-měřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

Informace o známých trendech

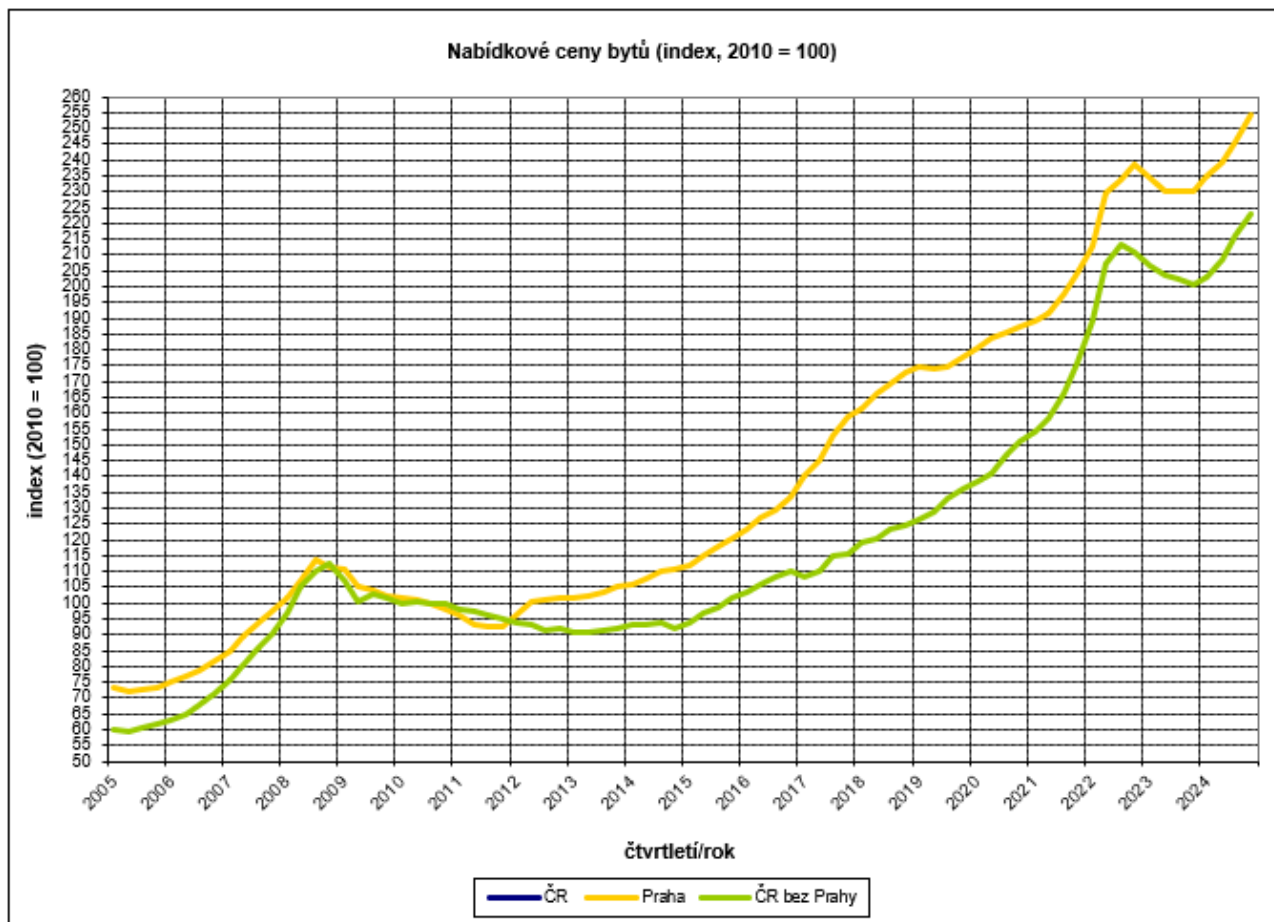
Trendy na trhu koupě, prodeje a pronájmu rezidenčního bydlení

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 („ČSÚ“), EUROSTAT a ČNB prostřednictvím dodavatele analytických služeb a statistiku cen nemovitostí společnosti Comsense analytics.

Aktuální situaci na trhu nemovitostí ovlivňuje nejen regulace hypotečních úvěrů ze strany ČNB, ale i dlouhodobý růst nabídkových cen bytů a vývoj úrokových sazeb. Za růstem cen bytů stál zejména dlouhodobý převis poptávky po nemovitostech nad nabídkou, stejně jako pozitivní vývoj ekonomiky, jež byl v posledních letech i nebývale podpořen rekordně nízkými úrokovými sazbami na hypotečních úvěrech. Převis poptávky nad nabídkou byl potom způsoben i zdlouhým procesem povolování novostaveb. Tento trend se v posledním roce zastavil a růstem úrokových sazeb na hypotečních úvěrech (dáno především protiinflační politikou ČNB a růstem základních úrokových sazeb) naopak docházelo k postupnému ochlazení hypotečního trhu a v posledních měsících i k mírnému poklesu ceny bytů.

Jak je na následujícím grafu Indexu nabídkových cen vidět, ceny nemovitostí v České republice do roku 2022 několik let nepřetržitě rostly, zatímco nyní dochází k mírnému poklesu cen. Nejvýraznější růst v cenách nemovitostí několik let po sobě zaznamenávala právě hlavní město Praha. Zde rostly ceny rychleji, než je republikový průměr. Z níže uvedeného grafu vyplývá, že mírný pokles cen je zatím rovnoměrný jak pro Prahu, tak i pro zbytek ČR.



Zdroj: ČSÚ, https://csu.gov.cz/produkty/ceny_bytu, Nabídkové ceny bytů (index, 2010 = 100) ze dne 06.01.2025.

Vývoj ve stavebnictví

V roce 2024 se ceny nemovitostí v České republice vyvíjely různorodě. Podle dat Českého statistického úřadu se v prvním čtvrtletí 2024 ceny bytových nemovitostí meziročně zvýšily o 4,1 %, což představuje pokračující růst cen na trhu s nemovitostmi.⁷

Ceny stavebních prací rovněž zaznamenaly nárůst. Ve třetím čtvrtletí 2024 vzrostly meziročně o 2,0 %, přičemž nejvýraznější růst byl zaznamenán u úprav povrchů, podlah a osazování výplní, kde ceny vzrostly o 3,4 %.⁸

Trend výstavby a vydaných stavebních povolení

V roce 2024 stavební produkce v říjnu meziročně klesla o 3,6 %, meziměsíčně však vzrostla o 3,8 %. Orientační hodnota vydaných stavebních povolení klesla o 17,6 %, zahájených bytů bylo o 14,6 % méně a dokončených bytů o 48,4 % méně⁹

⁷ ČSÚ, Indexy cen bytových nemovitostí – 1. čtvrtletí 2024 ze dne 01.07.2024, dostupné zde: [Indexy cen bytových nemovitostí - 1. čtvrtletí 2024 | Produkty](#).

⁸ Kurzy.cz, Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady - 3. čtvrtletí 2024 ze dne 18.11.2024, dostupné zde: [Indexy cen stavebních prací, indexy cen stavebních děl a indexy nákladů stavební výroby - čtvrtletní časové řady - 3. čtvrtletí 2024 | Kurzy.cz](#)

⁹ Zdroj: ČSÚ, Stavebnictví – říjen 2024 ze dne 09.12.2024, dostupné zde: <https://csu.gov.cz/rychle-informace/stavebnictvi-rijen-2024>

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. V roce 2016 a 2017 se dalo se sazbami u hypotečních úvěrů 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, ze strany ČNB opětovně zvyšována až na úroveň 7,00 %, která byla nejvyšší od roku 1999 a v této výši zůstala až do prosince 2023, kdy došlo ke snížení na 6,75 %, přičemž dne 9. 2. 2024 byla dále snížena na 6,25 %. Následně docházelo k postupnému snižování až na 4,00 % (8. 11. 2024).¹⁰

Zvyšování dvoutýdenní repo sazby se projevilo i v růstu úrokových sazeb na hypotečních úvěrech. Průměrná nabídková sazba hypotečních úvěrů kumulovala na 6,37 % p.a. (únor 2023), přičemž následně docházelo k postupnému snižování až na 5,22 % p.a. (prosinec 2024).¹¹

Předpokládaný vývoj v souvislosti s aktuálním vývojem geopolitické situace (válečný konflikt na Ukrajině)

Je zřejmé, že aktuální situace daná konfliktem na Ukrajině bude mít a má určitě lokální (evropský) dopad na makroekonomický vývoj v Evropě a dopad i na nemovitostní a realitní trh, kde Skupina působí.

Válečný konflikt na Ukrajině se projevil, a i nadále projevuje v několika rovinách:

- a) počáteční panika a negativní dopad na finanční trhy;
- b) pokles poptávky na komoditních trzích (energie);
- c) narušení dodavatelsko-odběratelského řetězce (nabídkový ekonomický šok); a
- d) především rostoucí ceny napříč všemi oblastmi v ekonomice. Emitent očekává, že tato stále probíhající událost bude mít 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.

Lze však předpokládat, že právě segment rezidenčního bydlení bude z hlediska nemovitostního a realitního trhu mezi těmi méně zasaženými.

K Datu prospektu je v každém případě velice obtížné odhadovat další vývoj související s aktuálním konfliktem na Ukrajině. Emitent není odborník na geopolitiku, a tudíž není schopen posoudit do důsledku veškeré možné dopady, která s ohledem na uvedené skutečnosti ve světě i na území České republiky panují či mohou nastat. Vychází však z následujících předpokladů.

Skupina se zabývá podnikatelským odvětvím, které je zaměřené na poskytování základní lidské potřeby v podobě bydlení. Emitent je toho názoru, že poptávka po bydlení přetrvá a vychází ze samotné existence občanů. V této souvislosti je nutné počítat i s minimálně dočasným přílivem nezanedbatelného množství

¹⁰ Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB>.

¹¹ Zdroj: Swiss Life Hypoindex dostupné zde: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj>.

uprchlíků z Ukrajiny. Aktuální konflikt na Ukrajině tudíž může, podle názoru Emitenta, změnit pouze spotřebitelské preference, jak tuto základní lidskou potřebu zákazníci chtějí realizovat.

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

Toho lze dosáhnout několika způsoby:

- a) snížení velikosti plochy bytu při zachování stavebního standardu, kdy menší byt stejného stavebního standardu je levnější;
- b) 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 m² čisté podlažní plochy;
- c) 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 bydlení v souvislosti s konfliktem na Ukrajině.

Co se týče vlivu aktuálního konfliktu na Ukrajině 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 zvýšení hovoří argument, že kvůli aktuálnímu konfliktu na Ukrajině dochází k odlivu levnější pracovní síly ze zahraničí z České republiky. Pro snížení pak naopak hovoří potenciálně nižší výstavba developmentu vyvolaná nedostatkem finančních prostředků pro jejich realizaci. K Datu prospektu však dochází k významnému zvýšení přímých stavebních nákladů, které však Emitent do své podnikatelské strategie zakomponoval.

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 Skupina, že může dojít ke krátkodobému poklesu hodnoty prodejních cen nových bytů. V případě komerčních nemovitostí, jako jsou maloobchodní prostory či administrativní prostory, očekává Skupina, že může dojít k hlubšímu a déle trvajícím poklesu prodejní hodnoty. Nicméně v případě bytů, na které se Skupina zaměřuje, očekává, že vzhledem k objemu výstavby popsaném v části označené 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 opravdu očekávat, že aktuální konflikt na Ukrajině bude mít dopad rovněž v segmentu rezidenčního bydlení, avšak oblast rezidenčních nemovitostí bude patřit k aktuálním konfliktům na Ukrajině méně zasaženým segmentům 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 nijak významně nezasahuje (v pozitivním či negativním smyslu) ani do ekonomických a 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 jsou občané České republiky. V případě outsourcovaných (externě zajišťovaných) služeb pak neregistruje

Emitent a Skupina žádné výpadky těchto služeb. Emitent přitom ani neočekává, že aktuální konflikt na Ukrajině jej do budoucna jakkoliv výrazně pozitivně či negativně ovlivní.

Celkově tak Emitent považuje potenciální negativní dopady aktuálního konfliktu na Ukrajině spíše jako omezené vzhledem k charakteristice činnosti Skupiny Emitenta.

Všechna očekávání Emitenta v souvislosti aktuálním konfliktu na Ukrajině jsou nicméně postavená na informacích dostupných ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, které se v čase velice dramaticky mění. Emitent se ve svém uvažování snaží ctít zásadu opatrnosti, která spočívá v očekávání vyšších nákladů a nižších výnosů aktivit, které hodlá financovat i pomocí Perpetuitních certifikátů a dalších cizích zdrojů, jako jsou bankovní úvěry.

ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

Akcionáři Emitenta, stručný popis Skupiny a postavení Emitenta ve Skupině

Akcionáři Emitenta

Emitent má ke dni vyhotovení tohoto Prospektu dva akcionáře, kteří jsou současně konečnými vlastníky Emitenta, jimiž jsou následující fyzické osoby (společně dále jen „**Vlastníci Emitenta**“):

- i. **Jan Smílek**, narozený 13. 12. 1978, bytem Bronzová 2464, 252 63 Roztoky, Česká republika („**Jan Smílek**“), který vlastní 200 ks listinných akcií Emitenta na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, představující ve svém souhrnu 50% podíl na základním kapitálu Emitenta, kterému odpovídá vklad do základního kapitálu Emitenta ve výši 1.000.000 Kč, který byl plně splacen;
- ii. **Petr Mareš**, narozený 29. 10. 1988, bytem Příční 1087, 281 63 Kostelec nad Černými lesy, Česká republika („**Petr Mareš**“), který vlastní 200 ks listinných akcií Emitenta na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, představující ve svém souhrnu 50% podíl na základním kapitálu Emitenta, kterému odpovídá vklad do základního kapitálu Emitenta ve výši 1.000.000 Kč, který byl plně splacen.

Emitent nemá ovládající osobu ve smyslu příslušných právních předpisů, když každý z akcionářů Emitenta, Jan Smílek a Petr Mareš, vlastní 50% podíl na Emitentovi, přičemž uvedení akcionáři Emitenta nemají mezi sebou uzavřenu dohodu týkající se společného ovládání Emitenta.

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

Popis Skupiny

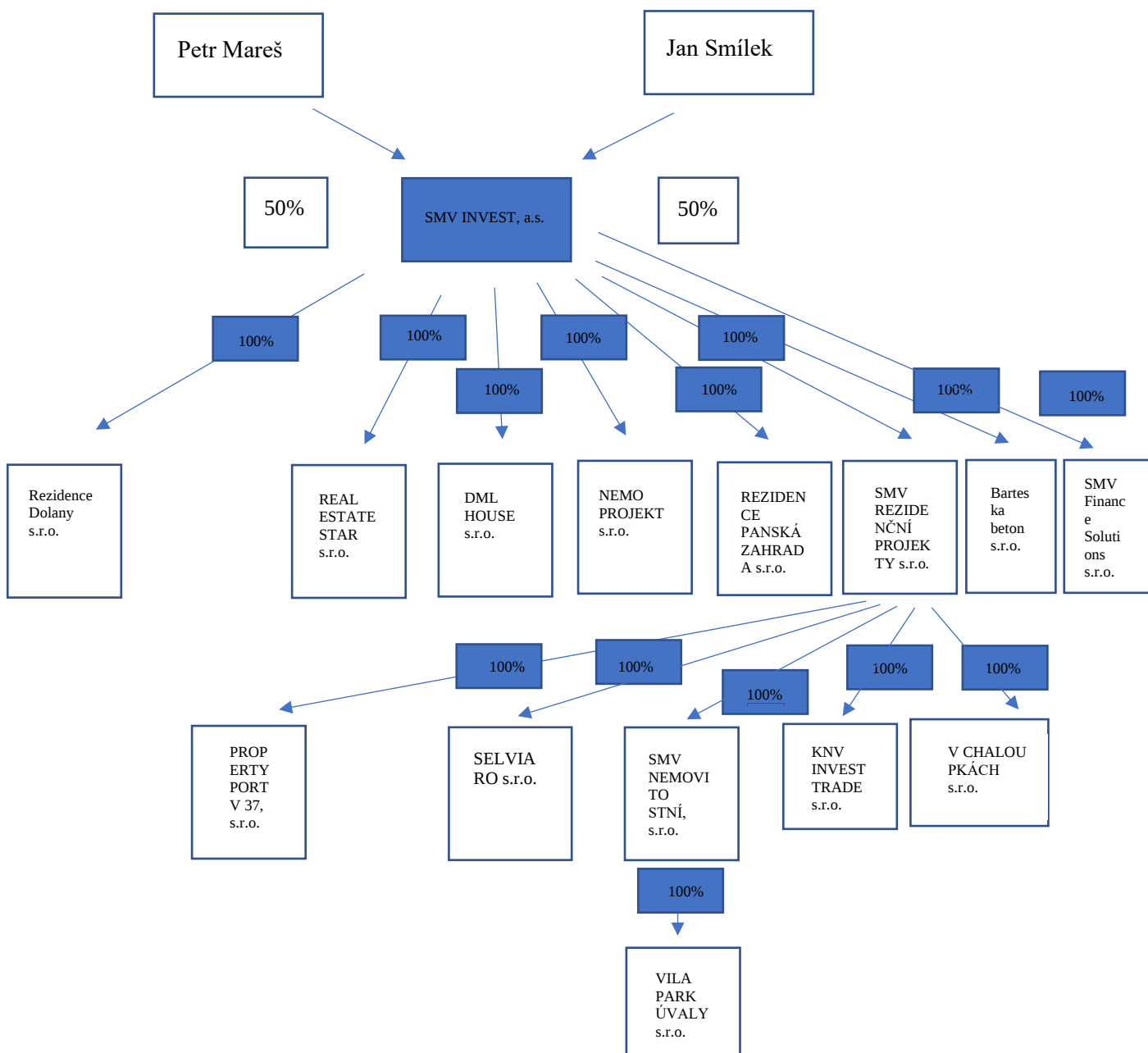
Z hlediska postavení Emitenta ve Skupině je Emitent ovládající osobou dalších Členů skupiny. Emitent má přímý či nepřímý podíl na obchodních společnostech uvedených v následující tabulce. Ve sloupci „Rozsah účasti Emitenta“ je uvedena efektivní (ultimátní) výše účasti Emitenta, jemuž odpovídá i podíl na hlasovacích právech přináležející Emitentovi v uvedené společnosti ze Skupiny, ke které se údaj o výši podílu (rozsahu účasti) Emitenta vztahuje, ve stejné výši, jako je uváděný podíl (rozsah účasti) Emitenta na ní. Všechny uvedené společnosti sídlí v České republice.

Obchodní firma	IČO	Rozsah účasti Emitenta
PŘÍMÉ OBCHODNÍ PODÍLY EMITENTA		
REAL ESTATE STAR s.r.o.	082 19 877	100%
DML HOUSE s.r.o.	082 19 800	100%
NEMO PROJEKT s.r.o.	082 19 931	100%
SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.	087 42 332	100%
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%
PROPERTY PORT V 37, s.r.o.	087 87 557	100%
NEPŘÍMÉ OBCHODNÍ PODÍLY EMITENTA		
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%

Všechny společnosti, ve kterých má Emitent přímý nebo nepřímý majetkový podíl jsou v tomto 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 Emitent nemá majetkový podíl ani je neovládá ani nemá podíl na jejich ovládání a takové společnosti ani nemají vliv na podnikání a činnost Emitenta.

Grafické znázornění Skupiny a vlastnické struktury Emitenta k datu prospektu přikládá Emitent v níže připojeném grafu:



Emitent je tak součástí skupiny, kterou tvoří Emitent, jakožto mateřská společnost, a ostatní společnosti ze Skupiny, jakožto Nemovitostní společnosti.

Poslední změny ve Skupině

Od data poslední účetní závěrky do Data prospektu nedošlo k žádným změnám postavení Emitenta ve Skupině.

Závislost Emitenta na subjektech ve Skupině

Emitent je přímo závislý na rozhodnutích Vlastníků Emitenta, kdy každý z Vlastníků Emitenta vlastní 200 ks listinných akcií Emitenta na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 5.000 Kč, představující ve svém souhrnu

50% podíl na základním kapitálu Emitenta, kterému odpovídá vklad do základního kapitálu Emitenta ve výši 1.000.000 Kč, který byl plně splacen.

Emitent podniká prostřednictvím Nemovitostních společností ve Skupině a jeho hospodářské výsledky jsou závislé na hospodářských výsledcích Nemovitostních společností. Emitent nemá jiné významné zdroje příjmů. Vzhledem k tomu, že prostředky získané Emisí Perpetuitních certifikátů budou použity, mimo jiné, na poskytnutí financování společnostem ve Skupině, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených společností ve Skupině. Schopnost Emitenta dostát svým dluhům je totiž ovlivněna především schopností příslušných Nemovitostních společností dostát svým dluhům, resp. dosáhnout návratnosti investice vůči Emitentovi, v důsledku čehož jsou zdroje, zisky, resp. finance Emitenta závislé na předmětných Nemovitostních společnostech a jejich hospodářských výsledcích. Rovněž případný zisk Emitenta plynoucí z příjmů podílů na Nemovitostních společnostech je závislý na hospodářských výsledcích těchto společností.

K Datu prospektu činila celková suma pohledávek Emitenta za spřízněnými osobami 217 240 tis. Kč, suma závazků Emitenta vůči spřízněným osobám 16 056 tis. Kč.

PŘEHLED PROVOZNÍ SITUACE A FINANČNÍ POZICE

Finanční pozice

Vybrané finanční údaje Emitenta jsou obsaženy v kapitole „*FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH PASIVECH, FINANČNÍ POZICI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA*“. Níže Emitent uvádí věrný přehled vývoje a výsledků činnosti Emitenta a jeho situace za každý rok, za které jsou požadovány historické finanční údaje, včetně příčin významných změn, a to v míře nezbytné k pochopení podnikání Emitenta jako celku.

Bilanční suma Emitenta za poslední dva finanční roky rovnoměrně rostla. Pro rok 2022 vzrostla na 208 109 tis. Kč a v roce 2023 činila 317 344 tis. Kč. Významný podíl na tomto objemu mají prostředky investované do Nemovitostních projektů formou dlouhodobých zápůjček Dceřiným společností, které tyto Nemovitostní projekty realizují. Celková částka těchto zápůjček činí částku ve výši 205 617 tis. Kč. Prostředky byly použity na úhradu nákladů spojených s přípravou realizace výstavby projektů (např. architektonické studie, projektové dokumentace a další).

Výtěžek z dosavadní emise Perpetuitních certifikátů byl použit na (i) financování akvizice Nemovitostních společností nebo podílu v nich; (ii) refinancování dluhů Emitenta a Nemovitostních společností; (iii) poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch Nemovitostních společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání a (iv) financování a úhrady nákladů Emitenta spojených s emisí Perpetuitních certifikátů.

Taktéž dlouhodobý finanční majetek Emitenta za sledovaná období výrazně rostl, kdy pro rok 2022 výrazně vzrostl na 173 341 tis. Kč a v růstu pokračoval i v roce 2023, kdy činil 205 715 tis. Kč.

Emitent eviduje dlouhodobý nehmotný majetek v podobě webových stránek v netto hodnotě 79 tis. Kč. Dále pak dlouhodobý hmotný majetek v netto hodnotě 503 tis. Kč.

V dlouhodobém finančním majetku Emitent eviduje 100% obchodní podíly na dceřiných společnostech, jejichž výčet je uveden v tomto dokumentu. Netto hodnota těchto podílů činí částku ve výši 98 tis. Kč.

Dále jsou součástí dlouhodobého finančního majetku dlouhodobé zápůjčky těmto Dceřiným společnostem v celkové úhrnné hodnotě 205 617 tis. Kč. Tyto zápůjčky mají splatnost delší než 1 rok.

Jedná se, jak výše uvedeno o prostředky investované do Nemovitostních projektů formou dlouhodobých zápůjček Dceřiným společností, které tyto projekty realizují.

Na bankovních účtech Emitent eviduje přenězní prostředky ve výši celkem 5 167 tis. Kč. Účty jsou otevřeny v Raiffeisen Bank, Fio bance a J&T bank.

Na pokladně je evidována hotovost ve výši 42 tis. Kč.

Součástí oběžných aktiv emitenta jsou krátkodobé pohledávky z běžného obchodního styku ve výši 22 819 tis. Kč. Žádná z těchto pohledávek není po splatnosti.

Emitent dále eviduje pohledávky z titulu přeplatku záloh na daň z příjmů právnických osob ve výši 1 126 tis. Kč.

Emitent dále eviduje pohledávky z titulu zaplacených provozních záloh a kauce na nájemné v celkové výši 1 630 tis. Kč.

Součástí jiných pohledávek je zápůjčka externímu subjektu včetně úroků v celkové výši 15 730 tis. Kč. Tato pohledávka je splatná do 1 roku od rozvahového dne.

Časové rozlišní aktiv v podobě budoucích úroků z vydaných diskontovaných dluhopisů (dluhopisů, u nichž je výnos určen rozdílem mezi jejich jmenovitou hodnotou a jejich emisním kurzem) ve výši 9 117 tis. Kč

Stejně tak za poslední dva finanční roky rostl vlastní kapitál Emitenta, který v roce 2022 vzrostl na 15 492 tis. Kč a v roce 2023 se více než zdvojnásobil na hodnotu 68 358 tis. Kč.

Tento je dále tvořen základním kapitálem ve výši 2 000 tis. Kč, ostatními kapitálovými fondy v podobě příplatku akcionářů mimo základní kapitál v částce 1 864 tis. Kč, oceňovacích rozdílů z přecenění majetku jednotlivých kapitálových účastí v dceřiných společnostech ve výši – 1 922 tis. Kč, nerozděleným ziskem minulých let ve výši 12 429 tis. Kč a výsledkem hospodaření – ziskem aktuálního účetního období r. 2023 ve výši 53 987 tis. Kč.

Externí závazky Emitenta v celkové hodnotě 248 986 tis. Kč vykazují meziroční nárůst o více než 56 milionů Kč. To je mimo jiné způsobeno zajištěním externího financování formou emise dluhopisů. Jejich celková částka činí 125 750 tis. Kč. Jejich splatnost je k rozvahovému dni delší než 1 rok.

Dále Emitent eviduje krátkodobé závazky z běžného obchodního styku ve výši 2 746 tis. Kč. Pouze velmi malá část z nich je po splatnosti.

Dále pak eviduje závazky v podobě úvěrů a zápůjček od externích věřitelů – převážně fyzických osob ve výši 72 025 tis., které jsou splatné za déle než 1 rok a část ve výši 48 128 tis. Kč, které jsou splatné do 1 roku od rozvahového dne.

Provozní výsledky

Tržby Emitenta z prodeje výrobků a služeb (související s odbornými činnostmi týkajícími se jednotlivých projektů, které byly Emitentem poskytovány jeho Dceřiným společnostem) se v roce 2022 udržely takřka na obdobné úrovni, co v předchozím roce, a to na 28 558 tis. Kč. V roce 2023 se navýšily na 40 931 tis. Kč.

Pro Emitenta jakožto mateřskou společnost jsou významné výnosy z prodeje podílu ovládané osoby (Nemovitostní společnosti), které v roce 2022 dosáhly 27 151 tis. Kč, a to prodejem společností V Chaloupkách s.r.o. a KNV INVEST TRADE s.r.o., a v roce 2023 dosáhly 128 735 tis. Kč, a to prodejem společnosti SMV Nemovitostní společnosti s.r.o.

Provozní výsledek hospodaření byl za oba sledované finanční roky záporný. V roce 2022 byl provozní výsledek hospodaření -1 854 tis. Kč. V roce 2023 činil – 2 132 tis. Kč.

Emitent taktéž dosáhl za oba sledované finanční roky kladného výsledku hospodaření před zdaněním. V roce 2022 vzrostl na 7 570 tis. Kč a pro rok 2023 velmi významně vzrostl na 53 996 tis. Kč.

Vzrůstající tendenci má rovněž čistý obrat za účetní období Emitenta, který v roce 2022 vzrostl na 70 791 tis. Kč a pro rok 2023 se takřka ztrojnásobil na 196 869 tis. Kč.

Významné změny čistých tržeb nebo výnosů

Výnosy z prodeje podílu ovládané osoby (Nemovitostní společnosti) vzrostly z 27 154 tis. Kč za rok 2022 na 137 235 tis. Kč pro rok 2023. Velmi významně meziročně vzrostl i výsledek hospodaření před zdaněním, a to z 7 570 tis. Kč na 53 996 tis. Kč a čistý obrat ze 70 791 tis. Kč v roce 2022 na 196 869 tis. Kč v roce 2023. Tyto významné změny jsou způsobeny tím, že Nemovitostní společnosti upevňují svoji pozici na trhu a stále rozvíjí svoji podnikatelskou činnost.

ZDROJE KAPITÁLU

Údaje o zdrojích kapitálu Emitenta (krátkodobých i dlouhodobých)

K 31. 12. 2023 byl Emitent financován těmito základními zdroji:

- (a) Vlastní kapitál v celkovém objemu 68 358 tis. Kč;
- (b) zápůjčky a úvěry v celkovém objemu 245 903 Kč, které jsou tvořeny emisí dluhopisů ve výši 125 750 tis. Kč, dlouhodobými zápůjčkami od externích fyzických osob ve výši 72 025 tis. Kč, krátkodobými zápůjčkami od externích fyzických osob ve výši 48 128 tis. Kč.

Emitent 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 Emitenta na individuální úrovni k 31. 12. 2023 podílejí z 84 %.

Údaje o požadavcích na výpůjčky a struktuře financování

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.

Údaje o očekávaných zdrojích finančních prostředků nutných ke splnění závazků týkajících se investic

K Datu prospektu se řídící orgány Emitenta nezavázaly k žádným významným budoucím investicím ani k pořízení významných hmotných aktiv.

Informace o významných změnách struktury výpůjček a financování

Od posledního finančního roku nedošlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Emitent v tomto Prospektu neuvádí žádnou prognózu nebo odhad zisku.

SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

Obecně ke struktuře orgánů Emitenta

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Soustava orgánů Emitenta vedle valné hromady, v rámci které vykonávají svá práva akcionáři, se skládá z představenstva a dozorčí rady.

Představenstvo

Obecně

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, jenž řídí činnost Emitenta a jehož členové jednají jménem Emitenta ve všech záležitostech, a zastupuje Emitenta vůči třetím osobám, v řízení před soudem a jinými orgány způsobem uvedeným ve stanovách Emitenta a v obchodním rejstříku.

Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Emitenta, které nejsou právními předpisy, Stanovami nebo usnesením valné hromady vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Představenstvo má podle stanov Emitenta dva členy. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena představenstva je pětileté a opětovná volba je možná. Jednotlivým členům orgánů Emitenta nebyly vyčleněny určité úseky nebo oblasti samostatné výkonné působnosti.

Členové představenstva

Představenstvo Emitenta je složeno z následujících osob:

Jméno	Funkce	Den vzniku členství	Konec funkčního období	Rok narození
Jan Smílek	Člen představenstva	26. 6. 2020	26. 6. 2025	1978
Petr Mareš	Člen představenstva	26. 6. 2020	26. 6. 2025	1988

Emitent prohlašuje, že žádný člen představenstva 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 regulatorních 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 kteréhokoli emitenta.

K Datu prospektu jsou členy představenstva Emitenta:

Jan Smílek	
Funkce	Člen představenstva
Den vzniku funkce	26. 6. 2020
Narozen	13. 12. 1978
Pracovní adresa	Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika

Dosavadní zkušenosti			
Dále působí nebo v uplynulých 5 letech působil jakožto člen voleného orgánu nebo společník v následujících společnostech (vyjma Nemovitostních společností):			
Společnost	IČ	Funkce	Status
Transparent Traders s.r.o.	042 71 009	člen statutárního orgánu a společník	aktivní
PORT V 37, s.r.o.	084 85 933	člen statutárního orgánu	aktivní
KRÁTKÁ 1177, s.r.o.	090 40 102	člen statutárního orgánu	aktivní
LAAAN INVESTMENT a.s.	117 28 418	člen statutárního orgánu a společník	aktivní
FERTILE FIELD s.r.o.	192 37 316	člen statutárního orgánu a společník	aktivní
MIT ONLINE a.s.	092 53 971	člen statutárního orgánu	neaktivní
RealSense, s.r.o.	088 94 175	člen statutárního orgánu a společník	neaktivní

Petr Mareš			
Funkce		člen představenstva	
Den vzniku funkce		26. 6. 2020	
Narozen		29.10.1988	
Pracovní adresa		Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika	
Dosavadní zkušenosti			
Dále působí nebo v uplynulých 5 letech působil jakožto člen voleného orgánu nebo společník v následujících společnostech (vyjma Nemovitostních společností):			
Společnost	IČ	Funkce	Status
Jarabák s.r.o.	030 78 345	člen statutárního orgánu	aktivní
Transparent Traders s.r.o.	042 71 009	člen statutárního orgánu a společník	aktivní

Jarabák Finance s.r.o.	212 72 662	člen statutárního orgánu	aktivní
KRÁTKÁ 1177, s.r.o.	090 40 102	člen statutárního orgánu	aktivní
MIT ONLINE a.s.	092 53 971	člen statutárního orgánu	aktivní
RealSense, s.r.o.	088 94 175	člen statutárního orgánu a společník	neaktivní
PORT V 37, s.r.o.	084 85 933	člen statutárního orgánu	neaktivní
LAAAN INVESTMENT a.s.	117 28 418	člen statutárního orgánu	neaktivní

Vlastníci Emitenta působí v různých rolích v řadě společností, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Prospektu, neprováděli Vlastníci Emitenta k Datu prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

Vlastníci Emitenta jsou též zakladateli Emitenta.

Dozorčí rada

Obecně

Dozorčí rada je nezávislým kontrolním orgánem Emitenta a její činnost je upravena právními předpisy a Stanovami. Dozorčí rada dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnosti Emitenta. 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

Emitent 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 regulatorních 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 kteréhokoli emitenta.

Členové dozorčí rady

K Datu prospektu je členem dozorčí rady Emitenta následující osoba:

Karel Slavík			
Funkce		člen dozorčí rady	
Den vzniku funkce v dozorčí radě		21. 9. 2024	
Funkční období do:		21. 9. 2029	
Narozen:		2. 8. 1985	
Pracovní adresa:		Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika	
Dosavadní zkušenosti			
Dále působí nebo v uplynulých 5 letech působil jakožto člen voleného orgánu nebo společník v následujících společnostech (vyjma Nemovitostních společností):			
Společnost	IČ	Funkce	Status
Vestigo s.r.o.	285 14 653	člen statutárního orgánu a společník	aktivní
ABC MANAGEMENT, s.r.o.	241 36 506	člen statutárního orgánu a společník	neaktivní
VATEP spol s r.o.	470 53 542	člen statutárního orgánu a společník	neaktivní
Smart Dražby a.s.	049 69 774	člen statutárního orgánu a společník	neaktivní
RFP Ióta s.r.o.	068 28 990	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Lambda s.r.o.	068 29 112	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Psí s.r.o.	068 36 364	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Omikron s.r.o.	068 36 241	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Omega s.r.o.	068 35 961	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Théta s.r.o.	068 36 801	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Ró s.r.o.	068 36 585	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Sigma s.r.o.	068 36 691	člen statutárního orgánu	aktivní
Nový Jenštejn 6. etapa s.r.o.	075 07 054	člen statutárního orgánu	neaktivní
Leprikon Alfa s.r.o.	087 74 137	člen statutárního orgánu	neaktivní
RFP Prima s.r.o.	087 74 129	člen statutárního orgánu	aktivní

RFP Kvarta s.r.o.	087 74 153	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Kvinta s.r.o.	087 74 170	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Septima s.r.o.	087 74 196	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Oktáva s.r.o.	087 74 200	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP Decima s.r.o.	087 74 226	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP dluhopisová s.r.o.	093 01 151	člen statutárního orgánu	aktivní
RFP stavební s.r.o.	043 85 152	člen statutárního orgánu	aktivní
NJ Development a.s.	039 45 545	člen statutárního orgánu	neaktivní
Elephant Foot 1990 s.r.o.	033 30 222	člen statutárního orgánu	neaktivní
REALITNÍ FOND PRAHA a.s.	030 71 740	člen statutárního orgánu	aktivní
StuffMed s.r.o.	023 61 299	člen statutárního orgánu a společník	aktivní
AEDON INVEST s.r.o.	291 48 421	člen statutárního orgánu a společník	neaktivní
RFP Consulting s.r.o.	241 84 225	člen statutárního orgánu	aktivní

Člen dozorčí rady působí v různých rolích v řadě společností, jak je uvedeno výše. Vyjma činností uvedených v tomto Prospektu, neprováděl člen dozorčí rady k Datu prospektu činnosti vně Emitenta, které by byly pro Emitenta významné.

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 auditorech, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent nemá zřízen výbor pro audit.

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 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.

Kontrolní výbor a výbor pro odměny

Kontrolní výbor a výbor pro odměny nebyl Emitentem zřízen.

Pravidla správy a řízení Emitenta

Emitent nedodrží 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 nedodrží 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.

Potenciální významné dopady na řádné řízení a správu

Emitent si není vědom žádných potenciálních významných dopadů na řádné řízení a správu Emitenta, včetně budoucích změn ve složení jeho orgánů.

HLAVNÍ AKCIONÁŘI

Akcionáři

K Datu prospektu má Emitent dva akcionáře, jimiž jsou Vlastníci Emitenta, 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.

Odlišná hlasovací práva akcionářů

Emitent prohlašuje, že hlavní akcionáři Emitenta nemají odlišná hlasovací práva. Vlastníci Emitenta vlastní jak Akcie typu A, tak Akcie typu B.

Povaha kontroly nad Emitentem a mechanismy přijaté k zamezení zneužití

Emitent je ovládán Vlastníky Emitenta výhradně na bázi vlastnictví 100 % podílu na základním kapitálu. Emitent si není vědom, že by ovládání Emitenta bylo založeno na jiných formách ovládání, 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.

Znamá ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

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

FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH PASIVECH, FINANČNÍ POZICI A ZISKU A ZTRÁTÁCH EMITENTA

Historické finanční údaje

Emitent za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 a za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 sestavil řádné individuální (nekonsolidované) účetní závěrky Emitenta, které byly ověřeny Auditorem s výrokem „bez výhrad“. Emitent za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 a za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 sestavil mezitímní individuální (nekonsolidované) účetní závěrky Emitenta. Emitent ani žádná Dceřiná společnost není subjektem veřejného zájmu podle § 1a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů („zákon o účetnictví“), a je kategorizován podle § 1b odst. 1 zákona o účetnictví jako malá skupina účetních jednotek. Účetní závěrka Emitenta je tedy nekonsolidovaná, přičemž Emitent nemá podle § 22a zákona o účetnictví povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z českých účetních standardů (ČÚS) pro podnikatele a všechny účetní závěrky byly podle těchto standardů sestaveny. Všechny účetní závěrky jsou zahrnuty do tohoto Prospektu jako jeho nedílná součást formou odkazu (viz kapitola „Informace začleněné ve formě odkazu“ Prospektu).

Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč	Od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	Od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Výnosy celkem	26 566	17 299	40 931	28 558
Provozní zisk	436	416	-2 132	-1 854
Čistý zisk	531	364	53 987	7 392

Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč	30. 6. 2024	30. 6. 2023	k 31. 12. 2023	k 31. 12. 2022
Aktiva celkem	344 752	276 409	317 344	208 109
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	271 227	251 841	243 777	188 793
Vlastní kapitál celkem	68 889	15 856	68 358	15 492

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč (čisté)	Od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	Od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Z provozní činnosti	31 017	8 635	-4 937	5
Z investiční činnosti	-38 541	-53 821	24 157	-61 135
Z finanční činnosti	6 950	50 074	-17 835	60 574

Změna rozhodného účetního dne

Emitent nezměnil rozhodný účetní den během období, za které v tomto Prospektu uvádí historické finanční údaje.

Mezitímní finanční údaje

Emitent k Datu prospektu zveřejnil pololetní finanční údaje do 30. 6. 2024.

K Datu prospektu byla suma závazků Emitenta mimo Skupinu Emitenta ve výši 234 082 tis. Kč.

Suma závazků Dceřiných společností Emitenta činila k 31. 12. 2023 dle neauditovaných účetních závěrek 693 082 tis. Kč.

Ověření historických finančních údajů

Osoba ověřující historické finanční výkazy

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

Další údaje ověřované auditory

Emitent si není vědom jiných informací zařazených do Prospektu než účetních závěrek za účetní období roků 2022 a 2023, které by byly ověřeny auditory.

Pro forma finanční údaje

Žádné pro forma finanční údaje nebyly do tohoto Prospektu zahrnuty, neboť od 31. 12. 2023 nedošlo k žádné významné velké změně, který by mohla ovlivnit aktiva, pasiva a výnosy Emitenta, kdyby byla tato transakce provedena před tímto datem.

Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že za období posledních 12 měsíců před datem tohoto 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.

Významná změna finanční pozice nebo obchodní situace Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední zveřejněné a ověřené účetní závěrky za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace a pozice Emitenta a jeho Skupiny.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

K Datu 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 Perpetuitních certifikátů na základě vydaných Perpetuitních certifikátů.

DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta 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 Emitenta jsou zcela splaceny.

Emitent 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 Emitenta 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 Emitenta ve výši 400.000 Kč).

Žádné akcie vydané Emitentem nejsou drženy Emitentem, pro Emitenta nebo Nemovitostními společnostmi Emitenta.

Emitent 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 Emitenta ani závazek navýšit kapitál Emitenta. Neexistují žádné opce nebo podmíněné či nepodmíněné dohody o opci ve vztahu ke kapitálu členů Skupiny Emitenta.

Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000 Kč, a to od vzniku Emitenta beze změn.

Stanovy

Rejstřík a registrační číslo v rejstříku

Stanovy Emitenta jsou uloženy ve Sbírce listin, vedené Městským soudem v Praze jako Emitentovi příslušným rejstříkovým soudem, u nějž je Emitent aktuálně veden v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 25443.

Cíle a účel Emitenta

Emitent byl založen jako akciová společnost za účelem podnikání. Ve stanovách Emitenta není uveden popis cílů a účelů Emitenta, s výjimkou čl. 3 stanov Emitenta, kde je uvedeno, že předmětem podnikání (činnosti) Emitenta je (i) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to v oborech činností uvedených v příloze 4 živnostenského zákona pod čísly 1 až 81; a (ii) pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Druhy akcií a změna kontroly nad Emitentem

Podle Stanov existují dva druhy akcií Emitenta, a to Akcie typu A a Akcie typu B.

S každou Akcií typu A je při hlasování na valné hromadě spojen 1 hlas. S Akciemi typu B není spojeno hlasovací právo. Celkový počet hlasů ve společnosti činí 320 hlasů. S jednou Akcií typu B, v případě, že vlastník těchto akcií může na valné hromadě hlasovat (tj. v případech, kdy zákon stanoví, že hlasují i akcionáři bez hlasovacího práva, např. podle § 417 odst. 3 nebo § 382 odst. 1 ZOK), je spojen 1 hlas; v takovém případě je celkový počet hlasů ve společnosti 400.

Akcie typu B jsou akciemi zaměstnaneckými a není s nimi spojeno hlasovací právo, právo na podíl na likvidačním zůstatku či na jiných vlastních zdrojích. S Akciemi typu A a Akciemi typu B jsou spojena stejná práva na podíl na zisku.

Převod Akcií typu A na jinou osobu než akcionáře Emitenta je podmíněn předchozím souhlasem valné hromady Emitenta. Převod Akcií typu B na jiného akcionáře nebo na jinou osobu je podmíněn souhlasem představenstva Emitenta.

Hodlá-li akcionář vlastníci Akcie typu B převést tyto akcie, má Emitent předkupní právo k těmto akciím, za těchto podmínek: O záměru převést Akcii typu B je akcionář povinen písemně informovat představenstvo a uvést částku, za jakou chce Akcii typu B prodat. Předkupní právo musí společnost uplatnit písemně u převádějícího nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení o záměru převést akcie. Do uplynutí této lhůty nesmí akcionář provést převod akcií. Při uplatnění předkupního práva je Emitent povinen zaplatit cenu, způsob jejíhož výpočtu byl stanoven ve smlouvě (při tomto výpočtu je přitom relevantní také částka, za kterou chce vlastník Akcie typu B tuto akcii prodat), na jejímž základě akcionář od společnosti nabyl Akcii typu B.

DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů:

- i. stanovy Emitenta;
- ii. všechny zprávy, pošta a jiné dokumenty, ocenění a prohlášení vypracovaná znalcem provedená na žádost Emitenta, jejichž jakákoli část je součástí tohoto Prospektu nebo je v něm uveden na ni odkaz.

Do uvedených dokumentů lze nahlédnout na webové stránce www.smvinvest.cz v sekci „*Pro investory*” a rovněž na požádání v pracovní době v sídle Emitenta.

INFORMACE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU

Na webové stránce Emitenta www.smvinvest.cz v sekci „Pro investory“ lze nalézt následující dokumenty, jež jsou do tohoto Prospektu zahrnuty formou odkazu a jsou tak jeho nedílnou součástí:

Dokument	Přímý odkaz	Strana
Zpráva auditora k individuální (nekonsolidované) účetní závěrce Emitenta sestavené za účetní období končící ke dni 31. 12. 2022 dle českých účetních standardů (CAS).	https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/caf1ee5c-9c53-4d84-95b5-6ca1a0346415/Auditovana%20UZ%20SMV%20INVEST%20a.s.%20k%2031.12.2022.pdf	1-4
Auditorem ověřená individuální (nekonsolidovaná) účetní závěrka Emitenta sestavená za účetní období končící ke dni 31. 12. 2022 dle českých účetních standardů (CAS)	https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/caf1ee5c-9c53-4d84-95b5-6ca1a0346415/Auditovana%20UZ%20SMV%20INVEST%20a.s.%20k%2031.12.2022.pdf	5-15
Zpráva auditora k individuální (nekonsolidované) účetní závěrce Emitenta sestavené za účetní období končící ke dni 31. 12. 2023 dle českých účetních standardů (CAS)	https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/64816c54-843e-478d-845b-ba0baec9d784/AZ%20VZ%20SMV%20INVEST%202023%20komplet.pdf	24-27
Auditorem ověřená individuální (nekonsolidovaná) účetní závěrka Emitenta sestavená za účetní období končící ke dni 31. 12. 2023 dle českých účetních standardů (CAS)	https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/64816c54-843e-478d-845b-ba0baec9d784/AZ%20VZ%20SMV%20INVEST%202023%20komplet.pdf	5-18
Neauditovaná individuální (nekonsolidovaná) mezitimní účetní závěrka Emitenta sestavená za období končící ke dni 30. 6. 2024 dle českých účetních standardů (CAS)	https://cms.smvinvest.cz/cms/assets/db3f1e0c-dde3-42b0-8798-29f5beeb9267/mezitimni%20UZ%20SMV%20INVEST%2030.6.2024.pdf	1-5

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

Pokud není v tomto Prospektu uvedeno jinak, vycházejí všechny finanční údaje Emitenta z českých účetních standardů (CAS).

Veškeré výše uvedené dokumenty jsou rovněž k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. v sídle Emitenta.

Části výše uvedených dokumentů, které do tohoto Prospektu odkazem začleněny nebyly, nejsou pro investory významné nebo jsou zmíněny v jiných kapitolách Prospektu.

ZDANĚNÍ

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Perpetuitních certifikátů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Perpetuitních certifikátů a přijímání plateb výnosů z Perpetuitních certifikátů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou výnosy z držby a prodeje Perpetuitních certifikátů podléhat zdanění.

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

Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Perpetuitních certifikátů změnit, výnos z Perpetuitních certifikátů bude zdaňován ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.

Emitent neposkytne Vlastníkům Perpetuitních certifikátů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Perpetuitních certifikátů 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 Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými daňovými a jinými státními orgány k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené však nejsou určeny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů, jakými jsou investiční, podílové, penzijní fondy, aj.) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Perpetuitními certifikáty, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Zdanění v České republice

Úvod

Níže uvedené shrnutí je obecného charakteru bez zohlednění specifických aspektů jednotlivých Perpetuitních certifikátů a je založeno na předpokladech, že (i) Perpetuitní certifikáty jsou cennými papíry a (ii) příjmy (výnosy) z Perpetuitních certifikátů mají charakter dividendového příjmu dle §21i ZDP.

Výnos z Perpetuitní certifikátu

Výnos z certifikátu vyplácený právnické nebo fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě výnosu). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem výnosu právnická nebo fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Perpetuitní certifikáty prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor („EHP“) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce výnosu rezidentem, může zdanění výnosu v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Uplatnění výhod plynoucích

poplatníkovi ze smlouvy o zamezení dvojího zdanění je podmíněno tím, že je příjemce daňovým rezidentem v příslušném státě a je skutečným vlastníkem vyplácených příjmů. Pro uplatnění výhod ze smluv o zamezení dvojímu zdanění musí příjemce výnosů tyto skutečnosti Emitentovi doložit potvrzením o daňovém domicilu vydaným správcem daně v zemi jeho daňové rezidence a prohlášením o skutečném vlastnictví příjmu.

Příjem z prodeje

Zisky z prodeje Perpetuitních certifikátů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Perpetuitní certifikáty prostřednictvím stálé provozovny České republiky, anebo jí příjem z prodeje Perpetuitních certifikátů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy).

Ztráty z prodeje Perpetuitních certifikátů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Perpetuitních certifikátů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Perpetuitních certifikátů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Perpetuitních certifikátů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Perpetuitních certifikátů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Perpetuitních certifikátů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Perpetuitní certifikáty prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Perpetuitních certifikátů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %.

Zisky z prodeje Perpetuitních certifikátů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Perpetuitní certifikáty prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Perpetuitních certifikátů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

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

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

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Perpetuitních certifikátů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Perpetuitních certifikátů v České republice vyloučit,

včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Perpetuitní certifikáty prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Uplatnění výhod plynoucích poplatníkovi ze smlouvy o zamezení dvojího zdanění je podmíněno tím, že je příjemce daňovým rezidentem v příslušném státě a je skutečným vlastníkem vyplácených příjmů.

VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH NÁROKŮ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Perpetuitních certifikátů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Vymáhání soukromoprávních závazků v České republice

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Investory v souvislosti s Perpetuitními certifikáty, vyplývajících z Emisních podmínek, Městský soud v Praze.

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

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

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

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

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

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

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje.

Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

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

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

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Perpetuitních certifikátů není v České republice předmětem devizové regulace.

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

INTERPRETACE

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

ADRESY

EMITENT

SMV INVEST a.s.
Přemyslovská 2845/43
Žižkov, 130 00 Praha 3
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

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

AUDITOR EMITENTA

Ing. František Meierl
Lačnovská 377/8
155 21 Praha 5 - Zličín
Česká republika