

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

KONEČNÉ PODMÍNKY

**SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.**

**KONEČNÉ PODMÍNKY  
EMISE DLUHOPISŮ**

**Dluhopisy SMV RP ZEROBOND 0,00/2029**

**v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 35.000.000 Kč**

**splatné v roce 2029**

**ISIN CZ0003574311**

Datum těchto konečných podmínek je 25. 6. 2025

## KONEČNÉ PODMÍNKY

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 Nařízení 2017/1129, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami obsahujícími konečné podmínky a základním prospektem společnosti **SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.**, IČO 087 42 332, LEI: 315700JOVKQUXD04PB89, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 324405 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2025/039870/CNB/650 ze dne 3. 4. 2025, které nabylo právní moci dne 3. 4. 2025 (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

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

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

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

**Součástí těchto Konečných podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.**

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

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

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

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 25. 6. 2025 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací; tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt Dluhopisů formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu.

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

### ODPOVĚDNÉ OSOBY

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

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

KONEČNÉ PODMÍNKY

V Praze dne 25. 6. 2025

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, both appearing to be in cursive script.

---

Jan Smílek a Petr Mareš, jednatelé společnosti

## KONEČNÉ PODMÍNKY

## SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

| Oddíl 1 – Úvod a upozornění                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název cenných papírů a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)                                                                         | Název Dluhopisů je „SMV RP 0,00/2029“<br>ISIN Dluhopisů je CZ0003574311                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Totožnost a kontaktní údaje emitenta, včetně jeho identifikačního označení právnické osoby (LEI)                                      | SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.<br>IČO: 087 42 332<br>sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika<br>LEI: 315700JOVKQUXD04PB89                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Totožnost a kontaktní údaje osoby nabízející cenné papíry                                                                             | Dluhopisy bude nabízet Emitent.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Totožnost a kontaktní údaje příslušného orgánu, který Základní prospekt schvaluje                                                     | Česká národní banka<br>sídlem Na příkopě 864/28, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha<br>+ 420 224 411 111                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Datum schválení Základního prospektu                                                                                                  | Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2025/039870/CNB/650 ze dne 3. 4. 2025, které nabylo právní moci dne 3. 4. 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Upozornění                                                                                                                            | Shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek, tj. Základní prospekt, Emisní podmínky a Konečné podmínky. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo na vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši emisního kurzu Dluhopisů. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat.                                                                                                     |
| Oddíl 2 - Klíčové informace o emitentovi                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pododdíl 2.1 – Kdo je emitentem cenných papírů?                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Sídlo a právní formy, LEI, právní předpisy, na jejichž základě provozuje Emitent svoji činnost, a země, v níž je Emitent registrován; | SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.<br>IČO: 087 42 332<br>sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika<br>LEI: 315700JOVKQUXD04PB89<br>Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je společností s ručením omezeným ve smyslu § 132 a násl. ZOK.<br>Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky a přímo použitelných předpisů Evropské Unie, zejména pak podle:<br>(i) ZOK;<br>(ii) ZPKT;<br>(iii) OZ;<br>(iv) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů;<br>(v) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů;<br>(vi) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů;<br>(vii) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů;<br>(viii) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů;<br>(ix) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů;<br>(x) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů;<br>(xi) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů; a |

## KONEČNÉ PODMÍNKY

|                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                           |                          |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                           | (xii) Zákona o dluhopisech.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                           |                           |                          |                          |
| Hlavní činnosti Emitenta                                                                  | Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Emitenta zapsaným v obchodním rejstříku je (i) pronájem nemovitostí, bytů a nebytový prostor a (ii) výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.<br>Hlavní činností Emitenta je financování a akvizice developerských nemovitostních projektů, rekonstrukce nemovitostí a investování do nemovitostních projektů obecně, a to zejména prostřednictvím držby obchodních podílů v Nemovitostních společnostech, investování do Nemovitostních společností, respektive realizace akvizic podílů v těchto Nemovitostních společnostech, jakož i poskytování zápůjček či úvěrů ve prospěch jeho Dceřiných společností a Koncernových společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání |                           |                           |                          |                          |
| Společníci Emitenta včetně informace, zda je přímo či nepřímo vlastněn nebo ovládán a kým | Jediný společník – SMV INVEST a.s., IČO 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3 Česká republika<br>LEI: 315700RV3SYS50XYQX21<br>Akcionáři SMV INVEST, a.s.:<br>(i) Jan Smílek, dat. nar. 13.12.1978, trvale bytem Bronzová 2464, 252 63 Roztoky, Česká republika<br>(ii) Petr Mareš, dat. nar. 29.10.1988, trvale bytem Příční 1087, 281 63 Kostelec nad Černými lesy, Česká republika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                           |                          |                          |
| Totožnost klíčových výkonných ředitelů Emitenta                                           | (i) Jan Smílek, dat. nar. 13.12.1978, trvale bytem Bronzová 2464, 252 63 Roztoky, Česká republika<br>(ii) Petr Mareš, dat. nar. 29.10.1988, trvale bytem Příční 1087, 281 63 Kostelec nad Černými lesy, Česká republika                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                           |                          |                          |
| Totožnost statutárních auditorů Emitenta                                                  | Ing. Františkem Meierl<br>Bydliště a obchodní adresa: Lačnovská 377/8, 155 21 Praha 5 - Zličín, Česká republika<br>Číslo osvědčení auditora: 1160                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                           |                          |                          |
| Pododdíl 2.2 - Které finanční informace o emitentovi jsou klíčové?                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                           |                          |                          |
| Klíčové finanční informace o Emitentovi                                                   | Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |                           |                          |                          |
|                                                                                           | Položka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Od 1.1.2023 do 31.12.2023 | Od 1.1.2022 do 31.12.2022 | Od 1.1.2024 do 30.6.2024 | Od 1.1.2023 do 30.6.2023 |
|                                                                                           | Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -2 425                    | 180                       | -987                     | -1379                    |
|                                                                                           | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -8 063                    | -25                       | -8933                    | -1630                    |
|                                                                                           | Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                           |                          |                          |
|                                                                                           | Položka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Rozvaha k 31.12.2022      | Rozvaha k 31.12.2023      | Rozvaha k 30.6.2024      |                          |
|                                                                                           | Čistý finanční dluh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 59615                     | 262 783                   | 299 727                  |                          |
|                                                                                           | Běžná likvidita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                           |                           |                          |                          |
|                                                                                           | Oběžná aktiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 30 558                    | 3 458                     | 2 618                    |                          |
|                                                                                           | Krátkodobé závazky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 563                       | 36 909                    | 63 579                   |                          |
|                                                                                           | Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                           |                           |                          |                          |
|                                                                                           | Závazky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 60 913                    | 265 825                   | 302 345                  |                          |
|                                                                                           | Vlastní kapitál                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 119                       | -10 289                   | -20 209                  |                          |
|                                                                                           | Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                           |                           |                          |                          |
|                                                                                           | Položka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Od 1.1.2023 do 31.12.2023 | Od 1.1.2022 do 31.12.2022 | Od 1.1.2024 do 30.6.2024 | Od 1.1.2023 do 30.6.2023 |
|                                                                                           | Čistý peněžní tok z provozní činnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 101 018                   | -28 801                   | -27 101                  | -16 459                  |
|                                                                                           | Čistý peněžní tok z investiční činnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -221 524                  | -30 554                   | -27 440                  | -18 563                  |
|                                                                                           | Čistý peněžní tok z finanční činnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 122 250                   | 60 350                    | 63 050                   | 44 400                   |

## KONEČNÉ PODMÍNKY

| Pododdíl 2.3 - Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného emitenta? |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hlavní rizika specifická Emitenta                                                  | <p>(i) <b>riziko spojená s nemovitostmi</b><br/>Emitenta nejvíce ovlivňuje vývoj ceny rezidenčních novostaveb v České republice, kde celá Skupina vč. Emitenta působí, resp. hodlá působit. Zvláště se pak celá Skupina vč. Emitenta soustředí na rezidenční novostavby v Praze a okolí Prahy, kde realizuje, resp. hodlá realizovat celá Skupina vč. Emitenta největší množství i finanční objem svých developerských projektů. Emitent je též ovlivněn vývojem ceny nemovitostí, které jsou ve vlastnictví Skupiny, a to zejména tím, že Emitent může poskytovat financování dceřiným společnostem a Mateřské společnosti formou zápůjček a úvěrů. Tyto skutečnosti mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.</p> <p>(ii) <b>riziko změny bankovní úvěrové politiky</b><br/>Emitenta nebo subjekty ze Skupiny může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních projektů, které hodlají v budoucnu využívat. Jedná se kromě rizika změny úrokových sazeb rovněž o změny parametrů bankovních úvěrů, které nesouvisí s úrokovou sazbou.</p> <p>(iii) <b>riziko nesprávných analýz</b><br/>Emitent 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 Emitentem. Tato skutečnost tak může negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.</p> <p>(iv) <b>riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů</b><br/>Emitent v době vyhotovení Základního prospektu disponuje vlastním kapitálem v celkové výši -33,463 mil. Kč, z tohoto důvodu není Emitent v současné době schopen splatit své závazky z dluhopisů z vlastních zdrojů.</p> <p>(v) <b>riziko likvidity</b><br/>Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky a finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.</p> |
| Oddíl 3 – Klíčové informace o dluhopisech                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Pododdíl 3.1 - Jaké jsou hlavní rysy dluhopisů?                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Druh, třída a ISIN dluhopisů                                                       | <p>Dluhopisy jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu v maximální hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč nebo jeho ekvivalentu v EUR. Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 10 let.</p> <p>Datum Emise Dluhopisů: 25. 6. 2025</p> <p>Předpokládaná celková hodnota Emise Dluhopisů: 35.000.000 Kč (<i>s možností navýšení až na 52.500.000 Kč</i>)</p> <p>Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány: 100 kusů; v případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů, až maximálně 150 kusů</p> <p>ISIN Dluhopisů: CZ0003574311</p> <p>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: 350.000 Kč</p> <p>Druh a třída Dluhopisů: Běžný dluhopis, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech</p> <p>Podoba Dluhopisů: Listinná</p> <p>Forma Dluhopisů: Na řad</p> <p>Status Dluhopisů: Nepodřízené</p> <p>Doba splatnosti Dluhopisů: 4 roky</p> <p>Den konečné splatnosti Dluhopisů: 25. 6. 2029</p> <p>Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů: Jednorázově</p> <p>Úrokový výnos Dluhopisů: Úrokový výnos je stanoven jako rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem. Emisní kurz představující kupní cenu Dluhopisu je stanoven jako současná hodnota jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontovaná roční úrokovou sazbou 8,5 % p.a. při denní kapitalizaci s měsíční periodicitou.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## KONEČNÉ PODMÍNKY

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                           |                          |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                | Výplata výnosů Dluhopisů: Probíhá formou splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů.<br>Den výplaty výnosů Dluhopisů: V den konečné splatnosti Dluhopisů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                           |                           |                          |                          |
| Měna dluhopisů                                                                                                 | Koruna česká.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                           |                          |                          |
| Práva s dluhopisy spojená                                                                                      | S Dluhopisy bude spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů.<br>S Dluhopisy bude dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.<br>S Dluhopisy bude též spojeno právo účastnit se a hlasovat na Schůzi v případech, kdy je taková Schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů.<br>Emitent je oprávněn předčasně splatit Dluhopisy k datu 15. 7. 2026, 15. 7. 2027 nebo 15. 7. 2028, za předpokladu, že své rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před příslušným datem předčasného splacení Dluhopisů.                                                                                    |                           |                           |                          |                          |
| Pořadí přednosti dluhopisů v rámci kapitálové struktury Emitenta v případě jeho platební neschopnosti          | Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, zakládají přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                           |                           |                          |                          |
| Omezení převoditelnosti dluhopisů                                                                              | Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                           |                           |                          |                          |
| Popis politiky vyplacení výnosů                                                                                | Úrokový výnos je stanoven jako rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem.<br>Emisní kurz představující kupní cenu Dluhopisu je stanoven jako současná hodnota jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontovaná roční úrokovou sazbou 8,5 % p.a. při denní kapitalizaci s měsíční periodicitou.<br>Vyplacení výnosů probíhá formou splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů v den konečné splatnosti Dluhopisů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |                           |                          |                          |
| Pododdíl 3.2 - Kde budou cenné papíry obchodovány?                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                           |                          |                          |
| Přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému       | Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků. Emitent nemá žádnou vědomost o tom, že by jakékoliv cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků                                                                                                                                                                                                               |                           |                           |                          |                          |
| Pododdíl 3.3 - Je za cenné papíry poskytnuta záruka?                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                           |                          |                          |
| Popis povahy a rozsah záruky                                                                                   | Ručitel svým ručitelským prohlášením ze dne 27.3.2025 poskytuje každé osobě, která upíše Dluhopisy dle Dluhopisového programu ve znění dodatku po datu schválení dodatku dne 27. 3. 2025, ručení za řádné splnění veškerých peněžitých dluhů Emitenta vzniklých na základě Dluhopisů upsaných po datu schválení Dodatku nebo v souvislosti s nimi, zejména tedy za dluhy Emitenta ke splacení jmenovité hodnoty takových Dluhopisů dle Dluhopisového programu ve znění dodatku a veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě Dluhopisového programu ve znění dodatku anebo v souvislosti se zákonnou úpravou použitelnou pro dle Dluhopisový program ve znění Dodatku, a to až celkové souhrnné výše odpovídající nominální hodnotě všech Dluhopisů dle Dluhopisového programu ve znění dodatku po datu schválení dodatku. |                           |                           |                          |                          |
| Popis ručitele, včetně jeho LEI                                                                                | SMV INVEST a.s.<br>IČO: 08131341<br>sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika<br>LEI: 315700RV3SYS50XYQX21<br>Ručitel byl založen v souladu s právem České republiky. Ručitel je akciovou společností ve smyslu § 243 a násl. ZOK.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                           |                          |                          |
| Klíčové finanční informace pro účely posouzení schopnosti ručitele dostát svým závazkům vyplývajícím ze záruky | Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                           |                           |                          |                          |
|                                                                                                                | Položka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Od 1.1.2023 do 31.12.2023 | Od 1.1.2022 do 31.12.2022 | Od 1.1.2024 do 30.6.2024 | Od 1.1.2023 do 30.6.2023 |
|                                                                                                                | Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | -2 132                    | -1 854                    | 436                      | 416                      |
|                                                                                                                | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 56 128                    | 9 424                     | 95                       | -52                      |
| Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |                           |                          |                          |

## KONEČNÉ PODMÍNKY

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---------|---------|---------|-----------------|-----------------------------------------|--------|---------|---------------|---------|---------------------------------------|---------|--------------------|--------|--------|---------|------------------------------------------|--|--|--|---------|---------|---------|---------|-----------------|--------|--------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <table><tr><td>Položka</td><td>Rozvaha<br/>k 31.12.2023</td><td>Rozvaha<br/>k 31.12.2022</td><td>Rozvaha<br/>k 30.6.2024</td></tr><tr><td>Čistý finanční dluh</td><td>243 777</td><td>188 793</td><td>271 227</td></tr><tr><td colspan="4">Běžná likvidita</td></tr><tr><td>Oběžná aktiva</td><td>101 930</td><td>25 566</td><td>93 617</td></tr><tr><td>Krátkodobé závazky</td><td>51 031</td><td>10 441</td><td>113 968</td></tr><tr><td colspan="4">Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu</td></tr><tr><td>Závazky</td><td>248 986</td><td>192 617</td><td>275 863</td></tr><tr><td>Vlastní kapitál</td><td>68 358</td><td>15 492</td><td>68 889</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Položka                      | Rozvaha<br>k 31.12.2023      | Rozvaha<br>k 31.12.2022     | Rozvaha<br>k 30.6.2024      | Čistý finanční dluh                   | 243 777 | 188 793 | 271 227 | Běžná likvidita |                                         |        |         | Oběžná aktiva | 101 930 | 25 566                                | 93 617  | Krátkodobé závazky | 51 031 | 10 441 | 113 968 | Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu |  |  |  | Závazky | 248 986 | 192 617 | 275 863 | Vlastní kapitál | 68 358 | 15 492 | 68 889 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Položka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Rozvaha<br>k 31.12.2023      | Rozvaha<br>k 31.12.2022      | Rozvaha<br>k 30.6.2024      |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Čistý finanční dluh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 243 777                      | 188 793                      | 271 227                     |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Běžná likvidita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Oběžná aktiva                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 101 930                      | 25 566                       | 93 617                      |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Krátkodobé závazky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 51 031                       | 10 441                       | 113 968                     |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Závazky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 248 986                      | 192 617                      | 275 863                     |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vlastní kapitál                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 68 358                       | 15 492                       | 68 889                      |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
| Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
| <table><tr><td>Položka</td><td>Od 1.1.2023<br/>do 31.12.2023</td><td>Od 1.1.2022<br/>do 31.12.2022</td><td>Od 1.1.2024<br/>do 30.6.2024</td><td>Od 1.1.2023<br/>do 30.6.2023</td></tr><tr><td>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</td><td>-4 937</td><td>5</td><td>30 921</td><td>8 635</td></tr><tr><td>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</td><td>24 157</td><td>-61 135</td><td>-38 541</td><td>-53 821</td></tr><tr><td>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</td><td>-17 835</td><td>60 574</td><td>6 950</td><td>50 074</td></tr></table> | Položka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Od 1.1.2023<br>do 31.12.2023 | Od 1.1.2022<br>do 31.12.2022 | Od 1.1.2024<br>do 30.6.2024 | Od 1.1.2023<br>do 30.6.2023 | Čistý peněžní tok z provozní činnosti | -4 937  | 5       | 30 921  | 8 635           | Čistý peněžní tok z investiční činnosti | 24 157 | -61 135 | -38 541       | -53 821 | Čistý peněžní tok z finanční činnosti | -17 835 | 60 574             | 6 950  | 50 074 |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
| Položka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Od 1.1.2023<br>do 31.12.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Od 1.1.2022<br>do 31.12.2022 | Od 1.1.2024<br>do 30.6.2024  | Od 1.1.2023<br>do 30.6.2023 |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
| Čistý peněžní tok z provozní činnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -4 937                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 5                            | 30 921                       | 8 635                       |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
| Čistý peněžní tok z investiční činnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 24 157                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -61 135                      | -38 541                      | -53 821                     |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
| Čistý peněžní tok z finanční činnosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -17 835                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 60 574                       | 6 950                        | 50 074                      |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
| Popis nejvýznamnějších rizikových faktorů týkajících se ručitele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | (i) Riziko závislosti Ručitele na podnikání společností ve Skupině<br>Ručitel je holdingovou společností, přičemž jeho činnost spočívá zejména ve financování jeho dceřiných společností, resp. přerozdělování finančních prostředků v rámci Skupiny. Podstata činnosti Ručitele tedy spočívá v řízení a účasti v ostatních společnostech ze Skupiny, včetně Emitenta. Jelikož Ručitel funguje jako Mateřská společnost celé Skupiny, jeho hospodářské výsledky přímo závisí na výsledcích Skupiny. To znamená, že veškerá rizika spojená s podnikáním společností ve Skupině, z nichž nejvýznamnější jsou uvedena v podkapitole Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a jeho podnikání, představují obdobná rizika i pro Ručitele. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky Skupiny dostačující k vygenerování finančních prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, Vlastníkům Dluhopisů nemusí být v plné míře umožněno domoci se svých nároků z Dluhopisů vůči Ručiteli, nesplní-li Emitent svůj dluh plynoucí z Dluhopisů. |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (ii) Riziko likvidity<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (iii) Riziko dalšího dluhového financování či jiných závazků<br>Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům omezen co do objemu a ostatních parametrů budoucího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (zápůjčky, úvěru, vydání dluhopisů atd.), nebo poskytnutí dalšího ručení či jiného zajištění Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Ručitelského prohlášení uspokojeny v menší míře. S nárůstem objemu dluhového financování, případně jiných závazků Ručitele se tak navyšuje riziko, že bude ohrožena schopnost Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
| Pododdíl 3.4 - Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
| Popis nejvýznamnějších rizikových faktorů obsažených v prospektu, které jsou specifické dluhopisv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | (i) Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem<br>Vzhledem k tomu, že Emitent je oprávněn v budoucnosti přijmout další dluhové financování, existuje riziko, že přijme-li Emitent další dluhové financování, budou v případném insolvenčním řízení Emitenta pohledávky Vlastníků Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než by byly uspokojeny, kdyby Emitent další dluhové financování nepřijal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | (ii) Riziko likvidity                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |                              |                             |                             |                                       |         |         |         |                 |                                         |        |         |               |         |                                       |         |                    |        |        |         |                                          |  |  |  |         |         |         |         |                 |        |        |        |

## KONEČNÉ PODMÍNKY

|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                             | <p>Nelze vyloučit riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Dluhopisy budou nabízeny investorům v České republice.</p> <p>(iii) <b>Riziko nesplacení Dluhopisů</b><br/>Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.</p> <p>(iv) <b>Riziko inflace</b><br/>Na případné výnosy z investice do Dluhopisů má vliv hodnota inflace. Inflace snižuje hodnotu měny a tím snižuje případný reálný výnos z investice. Současně v případě, kdy hodnota inflace překročí nominální výnos z Dluhopisu, realizuje Vlastník Dluhopisu záporný reálný výnos. Dluhopisy nemají žádnou protiinflační složku.</p> <p>(v) <b>Riziko pevně určeného (diskontního) výnosu</b><br/>Dluhopisy budou mít pevně danou výnosovou míru, která se nebude v průběhu trvání Dluhopisů měnit, resp. pevně danou výnosovou míru pro jednotlivá Výnosová období. Cena Dluhopisu proto může být ovlivněna budoucím vývojem tržních úrokových sazeb. Instrumenty s pevně danou výnosovou mírou obvykle reagují poklesem ceny při růstu úrokových sazeb.</p>                                                              |
| <b>Oddíl 4 - Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů nebo o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Pododdíl 4.1 - Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?</b>         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Podmínky veřejné nabídky</b>                                                                                             | <p>Dluhopisy mohou být nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění.</p> <p>Dluhopisy budou vydány jednorázově k datu Emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Dluhopisů k datu Emise nezdaří, mohou být vydávány i po datu Emise v tranších v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty.</p> <p>Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy je 350.000 Kč.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>                                                                              | Lhůta pro upisování je od 25. 6. 2025 do 25. 11. 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>                                                                | Emitent ani jiná osoba nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Plán distribuce dluhopisů</b>                                                                                            | <p>Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory v sídle Emitenta nebo v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem.</p> <p>Emitent bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 35.000.000 Kč (<i>resp. 52.500.000 Kč</i>) nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.</p> <p>Investoři budou osloveni osobou nabízející cenné papíry nebo případně jí zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů, příp. vyzváni k podání objednávky k úpisu Dluhopisů.</p> <p>Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením emisního kurzu Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Emitenta č. 2702164324/2010 a předáním listinných Dluhopisů případně nahrazených v souladu s bodem 4.1.2.4 Prospektu a § 524 OZ hromadnou listinou v sídle Emitenta nebo v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem osobně pracovníkem Emitenta nebo zvolenými finančními zprostředkovateli. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů ve lhůtě nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od data úpisu Dluhopisů investorem. Dluhopisy budou investorovi předány ve lhůtě třiceti (30) dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů.</p> <p>Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent sám.</p> |
| <b>Částka a procentní podíl okamžitého zředení vyplývajícího z nabídky</b>                                                  | Nepoužije se.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## KONEČNÉ PODMÍNKY

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Odhad celkových nákladů spojených s emisí nebo nabídkou, včetně odhadovaných nákladů, které emitent nebo osoba nabízející cenné papíry naúčtují investorovi</b> | <p>Emitent očekává celkové náklady související s veřejnou nabídkou nabízených Dluhopisů (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise) ve výši cca 5,1 % z celkové předpokládané hodnoty Dluhopisů, tedy ve výši cca 1.758.000 Kč (včetně DPH) v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů bez navýšení, resp. 3.570.000 Kč (včetně DPH) v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů s navýšením.</p> <p>Emitent jako osoba nabízející Dluhopisy nebude investorovi účtovat žádné náklady ani poplatky. Investor však může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů nebo jinou osobou, např. poplatky za služby spojené s úschovou Dluhopisů apod.</p> <p>Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle příslušných platných a účinných právních předpisů.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Pododdíl 4.2 - Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Popis osoby nabízející dluhopisy</b>                                                                                                                            | Dluhopisy budou nabízeny Emitentem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Popis osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>                                                                                         | Nepoužije se. Emitent ani jiná osoba s jeho svolením nepožádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů či mnohostranném obchodním systému, ať už v České republice tak v zahraničí, či na trhu třetí země nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Pododdíl 4.3 - Proč je tento prospekt sestavován?</b>                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Využití a odhad čisté částky výnosů z dluhopisů</b>                                                                                                             | <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů bez navýšení) bude dle odhadu Emitenta odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů snížené o cca 5,1 %, tedy o cca 1.758.000 Kč (včetně DPH), a bude tedy činit cca 33.242.000 Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů s navýšením) bude dle odhadu Emitenta odpovídat celkové upsané jmenovité hodnotě Dluhopisů s navýšením snížené o cca 5,1 %, tedy snížené o cca 3.570.000 Kč (včetně DPH), a bude tedy činit cca 48.930.000 Kč.</p> <p>Čistý výtěžek bude použit Emitentem k realizaci Účelů využití prostředků z Dluhopisů k investicím do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech. Refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností, poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch jeho Dceřiných společností a Koncernových společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, jakož i financování a úhradu jakýchkoliv a veškerých nákladů Emitenta spojených s emisemi Dluhopisů.</p> |
| <b>Způsob umístění Dluhopisů</b>                                                                                                                                   | Dluhopisy budou nabízeny (umístěny) přímo Emitentem v rámci veřejné nabídky, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Uvedení, zda je nabídka předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí, s uvedením jakékoli části, které se to netýká</b>                     | Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Střet zájmů týkajících se nabídky nebo přijetí k dluhopisů obchodování</b>                                                                                      | Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, včetně střetu zájmů, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## KONEČNÉ PODMÍNKY

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

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

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

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

|     |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | ISIN Dluhopisů:                                                                              | CZ0003574311                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.  | CFI Dluhopisů:                                                                               | DBZGGR                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.  | FISN Dluhopisů:                                                                              | SMV REZIDENCNI/0.0 DEB 20290625                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.  | Podoba Dluhopisů:                                                                            | cenné papíry (listinné); evidenci listinných Dluhopisů vede Emitent; Dluhopisy nebudou představovány sběrným dluhopisem                                                                                                                                            |
| 5.  | Forma Dluhopisů:                                                                             | na řad                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6.  | Měna Dluhopisů:                                                                              | Kč                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.  | Status Dluhopisů:                                                                            | nepodřízené                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8.  | Zajištění Dluhopisů:                                                                         | Dluhy z Dluhopisů jsou zajištěny společností SMV INVEST a.s., IČ 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25443, a to v souladu s Ručitelským prohlášením. |
| 9.  | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:                                                         | 350.000 Kč                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10. | Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů:                                               | 35.000.000 Kč                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 11. | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 4.2.1.4 Emisních podmínek s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů                                                                                                 |

## KONEČNÉ PODMÍNKY

- |     |                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12. | Počet Dluhopisů:                                           | 100 kusů; v případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise Dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnoty Emise Dluhopisů, až 150 kusů.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 13. | Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy): | 001 - 100; v případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise Dluhopisů, než byla předpokládána celková jmenovitá hodnoty Emise Dluhopisů, budou takto vydané další Dluhopisy číslovány vzestupnou přirozenou číselnou řadou počínající číslem 101 až maximálně 150.                                                                                                                                                                                                 |
| 14. | Způsob vydání Dluhopisů                                    | Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty emise Dluhopisů k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty, resp. Dodatečné emisní lhůty.                                                                                                                                                                                                                                     |
| 15. | Název Dluhopisů                                            | SMV RP ZEROBOND 0,00/2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 16. | Datum emise:                                               | 25. 6. 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 17. | Lhůta pro upisování:                                       | od 25. 6. 2025 do 25. 11. 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 18. | Diskontní sazba                                            | 8,5 % p.a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 19. | Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:                        | 71,26 % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 20. | Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:                       | Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude, se zohledněním aktuálních tržních podmínek, určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisů Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta v sekci Pro investory na této adrese <a href="https://www.smvinvest.cz/pro-investory">https://www.smvinvest.cz/pro-investory</a> . |
| 21. | Výnos:                                                     | na bázi diskontu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 22. | Pevná úroková sazba Dluhopisů:                             | nepoužije se                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 23. | Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:    | nepoužije se                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 24. | Jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:        | Úrokový výnos je stanovený rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a emisním kurzem Dluhopisu. Úrokový výnos je                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## KONEČNÉ PODMÍNKY

|     |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                    | stanoven jako rozdíl mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem. Emisní kurz představující kupní cenu Dluhopisu je stanoven jako současná hodnota jmenovité hodnoty Dluhopisu diskontovaná roční úrokovou sazbou 8,5 % p.a. při denní kapitalizaci s měsíční periodicitou.                                                                                                                                                  |
| 25. | Výplata Dluhopisů:                                                                                                                                                 | Formou splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 26. | Den výplaty výnosů:                                                                                                                                                | V den konečné splatnosti Dluhopisů                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 27. | Den konečné splatnosti Dluhopisů:                                                                                                                                  | 25. 6. 2029                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 28. | Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v čl. 4.5.5 Emisních podmínek):                                                                                    | nepoužije se                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 29. | Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v čl. 4.6.7 Emisních podmínek):                                                                         | nepoužije se                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 30. | Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta:                                                                                              | ano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 31. | Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasné splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 4.6.2.2 Emisních podmínek): | Emitent je oprávněn předčasně splatit Dluhopisy k datu 15. 7. 2026, 15. 7. 2027 nebo 15. 7. 2028. Emitent své rozhodnutí Dluhopisy předčasně splatit oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před příslušným datem předčasného splacení Dluhopisů.                                                                                                                                       |
| 32. | Účel využití prostředků z Dluhopisů:                                                                                                                               | Investice do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech. Refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností, poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch jeho Dceřiných společností a Koncernových společností za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání, jakož i financování a úhrada jakýchkoliv a veškerých nákladů Emitenta spojených s emisemi Dluhopisů. |
| 33. | Administrátor:                                                                                                                                                     | Emitent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 34. | Určená provozovna:                                                                                                                                                 | dle čl. 4.11.1.2 Emisních podmínek                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 35. | Agent pro výpočty:                                                                                                                                                 | Emitent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

KONEČNÉ PODMÍNKY

- |     |                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36. | Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating), vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil: | nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 37. | Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů:                                                                                                            | není ustanoven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 38. | Interní schválení emise Dluhopisů:                                                                                                                | Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 25. 6. 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 39. | Způsob a místo úpisu, předání a úhrady Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:                            | <p>Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory v sídle Emitenta nebo v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem.</p> <p>Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením emisního kurzu Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Emitenta č. 2702164324/2010 a předáním listinných Dluhopisů případně nahrazených v souladu s bodem 4.1.2.4 Prospektu a § 524 OZ hromadnou listinou v sídle Emitenta nebo v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem osobně pracovníkem Emitenta nebo zvolenými finančními zprostředkovateli. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů ve lhůtě nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od data úpisu Dluhopisů investorem nebo případné delší lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Dluhopisy budou investorovi předány ve lhůtě třiceti (30) dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů.</p> <p>Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent sám.</p> |
| 40. | Manažer:                                                                                                                                          | Není ustanoven.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

KONEČNÉ PODMÍNKY

**INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ**

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

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

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

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

- |     |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 41. | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:                                                                                                                        | od 25. 6. 2025 do 25. 11. 2025                                                                                                                                                                                                          |
| 42. | Cena v rámci veřejné nabídky:                                                                                                                           | Emisní kurz stanovený dle bodu 19. a 20. těchto Konečných podmínek.                                                                                                                                                                     |
| 43. | Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům: | <p>Emitent bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 35.000.000 Kč (<i>s možností navýšení až na 52.500.000 Kč</i>) nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům.</p> |

Investoři budou oslovováni osobou nabízející cenné papíry nebo případně jí zvoleným finančním zprostředkovatelem, a to zpravidla telefonicky, poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku, a budou pozváni k osobní schůzce, kde budou investorům představeny podmínky investice do Dluhopisů, příp. vyzváni k podání objednávky k úpisu Dluhopisů.

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

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat, bude činit 350.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

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

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů

KONEČNÉ PODMÍNKY

- přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude Emitent zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku).
- Obchodování s Dluhopisy před oznámením konečné jmenovité hodnoty Dluhopisů přidělené jednotlivému investorovi není umožněno.
44. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci: nepoužije se
45. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: nepoužije se
46. Uveřejnění výsledků nabídky: Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne 27. 12. 2025, na webové stránce [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“.
47. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů: Uvedeno v bodu 39. těchto Konečných podmínek.
48. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, včetně střetu zájmů, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
49. Důvody nabídky a použití výnosu emise Dluhopisů: Výnosy z Emise Dluhopisů budou v souladu s kapitolou 4.4.2.4 Emisních podmínek použity k následujícím účelům řazeným dle priority a v uvedeném rozsahu 1) Investice do Emitentových akvizic Nemovitostních společností nebo podílů v těchto Nemovitostních společnostech. 2) Refinancování dluhů Emitenta a Dceřiných společností 3) Poskytování zápůjček či úvěrů ze strany Emitenta ve prospěch [jeho Dceřiných společností a Koncernových společností] za účelem dalšího rozvoje jejich podnikání 4) Financování a úhrada jakýchkoliv a veškerých nákladů Emitenta spojených s emisemi Dluhopisů. Emitent k datu těchto Konečných podmínek nemá rozjednány konkrétní projekty, do kterých bude investovat prostředky získané emisí Dluhopisů, nicméně tyto prostředky budou

KONEČNÉ PODMÍNKY

Emitentem využity výhradně na účely uvedené v kapitole 6.7.1 (Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta).

Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca 1.785.000 Kč (včetně DPH) při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů bez navýšení. Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca 3.570.000 Kč (včetně DPH) při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů s navýšením.

Výnos Emise dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise bez navýšení) bude činit cca 33.242.000Kč. Výnos Emise dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise s navýšením) bude činit cca 48.930.000Kč.

Očekávaný čistý výtěžek nabídky Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50. | Náklady a daně účtované investorovi:                                                                                                                                                                                                                          | Emitentem nebudou investorovi účtovány žádné poplatky. Investor však může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod. |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                               | Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle účinných rozhodných právních předpisů k datu obchodu.                                                                                                                                                                                                             |
| 51. | Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna                                                                                                                                                              | nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 52. | Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót / celková částka provize za upsání a provize za umístění: | nepoužije se                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

KONEČNÉ PODMÍNKY

53. Seznam a identifikace (totožnost – název a adresa, LEI) finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: V případě, kdy Emitent udělí po dni vyhotovení těchto Konečných podmínek souhlas s použitím Základního prospektu při následné nabídce, resp. konečném umístění Dluhopisů finančnímu zprostředkovateli či finančním zprostředkovatelům, Emitent zveřejní seznam a identifikaci všech finančních zprostředkovatelů, kterému či kterým udělil souhlas s použitím Základního prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, na internetových stránkách Emitenta [www.smvinvest.cz](http://www.smvinvest.cz) v sekci „Pro investory“.
54. Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: Od 25. 6. 2025 do 25. 11. 2025
55. Další podmínky souhlasu: nepoužije se
56. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém, na trh třetí země, na trh pro růst malých a středních podniků: Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.
57. Regulované trhy, trhy třetích zemí a mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty k obchodování cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy: Emitent nemá žádnou vědomost o tom, že by jakékoliv cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému ani na trhu třetí země či na trhu pro růst malých a středních podniků.
58. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): nepoužije se
59. Poradci: Právní poradce Emitenta: Greats advokáti, s.r.o., IČO: 291 27 785, sídlem Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1.
60. Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací nepoužije se
61. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: nepoužije se