SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

KONEČNÉ PODMÍNKY
EMISE DLUHOPISŮ

Dluhopisy SMV 10,50/2033

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 15.000.000 Kč

splatné v roce 2033

ISIN CZ0003588527

Datum těchto konečných podmínek je 13.10. 2026

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

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. 2026/040454/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp2026/00154/CNB/653 ze dne 1. 4. 2026, které nabylo právní moci dne 1. 4. 2026 (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 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 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 čtyřicátá devátá 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, nevyplývá-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 13.10. 2026 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 13.10. 2026



_____

Tomáš Bílek a Petr Mareš, jednatelé společnosti

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

KONEČNÉ PODMÍNKY

SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

Oddíl 1 – Úvod a upozornění	
Název cenných papírů a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisů je „SMV 10,50/2033“ ISIN Dluhopisů je CZ0003588527
Totožnost a kontaktní údaje emitenta, včetně jeho identifikačního označení právnické osoby (LEI)	SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o. IČO: 087 42 332 sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika LEI: 315700JOVKQUXD04PB89
Totožnost a kontaktní údaje osoby nabízející cenné papíry	Emitent sám nebo prostřednictvím obchodní společnosti Across Wealth a.s., IČO: 210 55 009, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika („dále jen „Across Wealth“), jakožto Manažera emise.
Totožnost a kontaktní údaje příslušného orgánu, který Základní prospekt schvaluje	Česká národní banka sídlem Na příkopě 864/28, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha + 420 224 411 111
Datum schválení Základního prospektu	Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2026/040454/CNB/650 ze dne 1. 4. 2026, které nabylo právní moci dne 1. 4. 2026
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. IČO: 087 42 332 sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika LEI: 315700JOVKQUXD04PB89 Emitent byl založen v souladu s právem České republiky. Emitent je společností s ručením omezeným ve smyslu § 132 a násl. ZOK. Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky a přímo použitelných předpisů Evropské Unie, zejména pak podle: (i) ZOK; (ii) ZPKT; (iii) OZ; (iv) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů; (v) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů; (vi) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů; (vii) zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů; (viii) zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů; (ix) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů; (x) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů; (xi) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů; a

<table>
<tr><td></td><td>(xii) Zákona o dluhopisech.</td></tr>
<tr><td>Hlavní činnosti Emitenta</td><td>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.
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</td></tr>
<tr><td>Společníci Emitenta včetně informace, zda je přímo či nepřímo vlastněn nebo ovládán a kým</td><td>Jediný společník – SMV INVEST a.s., IČO 081 31 341, se sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3 Česká republika
LEI: 315700RV3SYS50XYQX21
Akcionáři SMV INVEST, a.s.:
(i) Jan Smílek, dat. nar. 13.12.1978, trvale bytem Bronzová 2464, 252 63 Roztoky, Česká republika
(ii) Petr Mareš, dat. nar. 29.10.1988, trvale bytem Příční 1087, 281 63 Kostelec nad Černými lesy, Česká republika</td></tr>
<tr><td>Totožnost klíčových výkonných ředitelů Emitenta</td><td>(i) Tomáš Bílek, dat. nar. 5.10.1988, trvale bytem Malinová 1654/19, Záběhlice, 106 00 Praha 10
(ii) Petr Mareš, dat. nar. 29.10.1988, trvale bytem Příční 1087, 281 63 Kostelec nad Černými lesy, Česká republika</td></tr>
<tr><td>Totožnost statutárních auditorů Emitenta</td><td>Ing. František Meierl
Bydliště a obchodní adresa: Lačnovská 377/8, 155 21 Praha 5 - Zličín, Česká republika
Číslo osvědčení auditora: 1160</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pododdíl 2.2 - Které finanční informace o emitentovi jsou klíčové?</td></tr>
<tr><td>Klíčové finanční informace o Emitentovi</td><td>
Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč
<table>
<tr><td>Položka</td><td>Od 1.1.2024 do 31.12.2024</td><td>Od 1.1.2023 do 31.12.2023</td><td>Od 1.1.2025 do 30.6.2025</td><td>Od 1.1.2024 do 30.6.2024</td></tr>
<tr><td>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</td><td>-1 309</td><td>-2 425</td><td>-465</td><td>-987</td></tr>
<tr><td>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</td><td>-21 177</td><td>-8 063</td><td>-12 926</td><td>-8933</td></tr>
</table>
Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč
<table>
<tr><td>Položka</td><td>Rozvaha
k 31.12.2024</td><td>Rozvaha
k 31.12.2023</td><td>Rozvaha
k 30.6.2025</td></tr>
<tr><td>Čistý finanční dluh</td><td>321 741</td><td>262 783</td><td>441 136</td></tr>
<tr><td colspan="4">Běžná likvidita</td></tr>
<tr><td>Oběžná aktiva</td><td>28 072</td><td>3 458</td><td>7 191</td></tr>
<tr><td>Krátkodobé závazky</td><td>31 493</td><td>36 909</td><td>43 324</td></tr>
<tr><td colspan="4">Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu</td></tr>
<tr><td>Závazky</td><td>346 793</td><td>265 825</td><td>444 274</td></tr>
<tr><td>Vlastní kapitál</td><td>-32 775</td><td>-10 289</td><td>-46 166</td></tr>
</table>
Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč
<table>
<tr><td>Položka</td><td>Od 1.1.2024 do 31.12.2024</td><td>Od 1.1.2023 do 31.12.2023</td><td>Od 1.1.2025 do 30.6.2025</td><td>Od 1.1.2024 do 30.6.2024</td></tr>
<tr><td>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</td><td>-79 223</td><td>101 018</td><td>430</td><td>-27 101</td></tr>
<tr><td>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</td><td>-33 867</td><td>-221 524</td><td>-104 368</td><td>-27 440</td></tr>
<tr><td>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</td><td>135 100</td><td>122 250</td><td>94 950</td><td>63 050</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Pododdíl 2.3 - Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného emitenta?	
Hlavní rizika specifická pro Emitenta	(i) **rizika spojená s nemovitostmi** 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. (ii) **riziko změny bankovní úvěrové politiky** Emitenta nebo subjekty ze Skupiny může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování nemovitostních projektů, které hodlají v budoucnu využívat. Jedná se kromě rizika změny úrokových sazeb rovněž o změny parametrů bankovních úvěrů, které nesouvisí s úrokovou sazbou. (iii) **riziko nesprávných analýz** 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. (iv) **riziko spojené s neschopností splácet Dluhopisy z vlastních zdrojů** Emitent v době vyhotovení Základního prospektu disponuje vlastním kapitálem v celkové výši -46,17 mil. Kč, z tohoto důvodu není Emitent v současné době schopen splatit své závazky z dluhopisů z vlastních zdrojů. (v) **riziko likvidity** Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. Tyto skutečnosti tak mohou negativně ovlivnit podnikání Emitenta, jeho ekonomické výsledky a finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Emitenta řádně plnit své závazky z Dluhopisů.
Oddíl 3 – Klíčové informace o dluhopisech	
Pododdíl 3.1 - Jaké jsou hlavní rysy dluhopisů?	
Druh, třída a ISIN dluhopisů	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. Datum Emise Dluhopisů: 27.10. 2026 Předpokládaná celková hodnota Emise Dluhopisů: 15.000.000 Kč *(s možností navýšení na 25.000.000 Kč)* Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány: 15 000 kusů; v případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů, až maximálně 25 000 kusů ISIN Dluhopisů: CZ0003588527 Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: 1.000 Kč Druh a třída Dluhopisů: Běžný dluhopis, se kterým nejsou spojena žádná zvláštní práva ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech Podoba Dluhopisů: Zaknihovaná Status Dluhopisů: Nepodřízené Doba splatnosti Dluhopisů: 7 let Den konečné splatnosti Dluhopisů: 27.10.2033 Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů: Jednorázově Úrokový výnos Dluhopisů: pevný úrokový výnos 10,5 % p.a. Výplata výnosů Dluhopisů: Měsíčně zpětně Den výplaty výnosů Dluhopisů: Den výplaty dluhopisů připadá na první den po konci předcházejícího Výnosového období, přičemž výplata výnosů Dluhopisů je splatná do 14 dnů, jednotlivá Výnosová období jsou: 27.10.2026 – 31.10.2026, 1.11.2026 – 30.11.2026, 1.12.2026 –

	31.12.2026, 1.1.2027 – 31.1.2027, 1.2.2027 – 28.2.2027, 1.3.2027 – 31.3.2027, 1.4.2027 – 30.4.2027, 1.5.2027 – 31.5.2027, 1.6.2027 – 30.6.2027, 1.7.2027 – 31.7.2027, 1.8.2027 – 31.8.2027, 1.9.2027 – 30.9.2027, 1.10.2027 – 31.10.2027, 1.11.2027 – 30.11.2027, 1.12.2027 – 31.12.2027, 1.1.2028 – 31.1.2028, 1.2.2028 – 29.2.2028, 1.3.2028 – 31.3.2028, 1.4.2028 – 30.4.2028, 1.5.2028 – 31.5.2028, 1.6.2028 – 30.6.2028, 1.7.2028 – 31.7.2028, 1.8.2028 – 31.8.2028, 1.9.2028 – 30.9.2028, 1.10.2028 – 31.10.2028, 1.11.2028 – 30.11.2028, 1.12.2028 – 31.12.2028, 1.1.2029 – 31.1.2029, 1.2.2029 – 28.2.2029, 1.3.2029 – 31.3.2029, 1.4.2029 – 30.4.2029, 1.5.2029 – 31.5.2029, 1.6.2029 – 30.6.2029, 1.7.2029 – 31.7.2029, 1.8.2029 – 31.8.2029, 1.9.2029 – 30.9.2029, 1.10.2029 – 31.10.2029, 1.11.2029 – 30.11.2029, 1.12.2029 – 31.12.2029, 1.1.2030 – 31.1.2030, 1.2.2030 – 28.2.2030, 1.3.2030 – 31.3.2030, 1.4.2030 – 30.4.2030, 1.5.2030 – 31.5.2030, 1.6.2030 – 30.6.2030, 1.7.2030 – 31.7.2030, 1.8.2030 – 31.8.2030, 1.9.2030 – 30.9.2030, 1.10.2030 – 31.10.2030, 1.11.2030 – 30.11.2030, 1.12.2030 – 31.12.2030, 1.1.2031 – 31.1.2031, 1.2.2031 – 28.2.2031, 1.3.2031 – 31.3.2031, 1.4.2031 – 30.4.2031, 1.5.2031 – 31.5.2031, 1.6.2031 – 30.6.2031, 1.7.2031 – 31.7.2031, 1.8.2031 – 31.8.2031, 1.9.2031 – 30.9.2031, 1.10.2031 – 31.10.2031, 1.11.2031 – 30.11.2031, 1.12.2031 – 31.12.2031, 1.1.2032 – 31.1.2032, 1.2.2032 – 29.2.2032, 1.3.2032 – 31.3.2032, 1.4.2032 – 30.4.2032, 1.5.2032 – 31.5.2032, 1.6.2032 – 30.6.2032, 1.7.2032 – 31.7.2032, 1.8.2032 – 31.8.2032, 1.9.2032 – 30.9.2032, 1.10.2032 – 31.10.2032, 1.11.2032 – 30.11.2032, 1.12.2032 – 31.12.2032, 1.1.2033 – 31.1.2033, 1.2.2033 – 28.2.2033, 1.3.2033 – 31.3.2033, 1.4.2033 – 30.4.2033, 1.5.2033 – 31.5.2033, 1.6.2033 – 30.6.2033, 1.7.2033 – 31.7.2033, 1.8.2033 – 31.8.2033, 1.9.2033 – 30.9.2033, 1.10.2033 – 27.10.2033. Výnosová období jsou uvedena vždy včetně prvního a včetně posledního dne Výnosového období. Uvedené dny tedy vždy spadají do příslušného Výnosového období.
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. S Dluhopisy bude dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy bude též spojeno právo účastnit se a hlasovat na Schůzi v případech, kdy je taková Schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami Dluhopisů. Emitent je oprávněn předčasně splatit Dluhopisy kdykoliv od data skončení veřejné nabídky, 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 vyplácení výnosů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 10,5 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období měsíčně zpětně. Den výplaty dluhopisů připadá na první den po konci předcházejícího Výnosového období, přičemž výplata výnosů Dluhopisů je splatná do 14 dnů, jednotlivá Výnosová období jsou 27.10.2026 – 31.10.2026, 1.11.2026 – 30.11.2026, 1.12.2026 – 31.12.2026, 1.1.2027 – 31.1.2027, 1.2.2027 – 28.2.2027, 1.3.2027 – 31.3.2027, 1.4.2027 – 30.4.2027, 1.5.2027 – 31.5.2027, 1.6.2027 – 30.6.2027, 1.7.2027 – 31.7.2027, 1.8.2027 – 31.8.2027, 1.9.2027 – 30.9.2027, 1.10.2027 – 31.10.2027, 1.11.2027 – 30.11.2027, 1.12.2027 – 31.12.2027, 1.1.2028 – 31.1.2028, 1.2.2028 – 29.2.2028, 1.3.2028 – 31.3.2028, 1.4.2028 – 30.4.2028, 1.5.2028 – 31.5.2028, 1.6.2028 – 30.6.2028, 1.7.2028 – 31.7.2028, 1.8.2028 – 31.8.2028, 1.9.2028 – 30.9.2028, 1.10.2028 – 31.10.2028, 1.11.2028 – 30.11.2028, 1.12.2028 – 31.12.2028,

<table>
<tr><td></td><td>1.1.2029 – 31.1.2029, 1.2.2029 – 28.2.2029, 1.3.2029 – 31.3.2029, 1.4.2029 – 30.4.2029, 1.5.2029 – 31.5.2029, 1.6.2029 – 30.6.2029, 1.7.2029 – 31.7.2029, 1.8.2029 – 31.8.2029, 1.9.2029 – 30.9.2029, 1.10.2029 – 31.10.2029, 1.11.2029 – 30.11.2029, 1.12.2029 – 31.12.2029, 1.1.2030 – 31.1.2030, 1.2.2030 – 28.2.2030, 1.3.2030 – 31.3.2030, 1.4.2030 – 30.4.2030, 1.5.2030 – 31.5.2030, 1.6.2030 – 30.6.2030, 1.7.2030 – 31.7.2030, 1.8.2030 – 31.8.2030, 1.9.2030 – 30.9.2030, 1.10.2030 – 31.10.2030, 1.11.2030 – 30.11.2030, 1.12.2030 – 31.12.2030, 1.1.2031 – 31.1.2031, 1.2.2031 – 28.2.2031, 1.3.2031 – 31.3.2031, 1.4.2031 – 30.4.2031, 1.5.2031 – 31.5.2031, 1.6.2031 – 30.6.2031, 1.7.2031 – 31.7.2031, 1.8.2031 – 31.8.2031, 1.9.2031 – 30.9.2031, 1.10.2031 – 31.10.2031, 1.11.2031 – 30.11.2031, 1.12.2031 – 31.12.2031, 1.1.2032 – 31.1.2032, 1.2.2032 – 29.2.2032, 1.3.2032 – 31.3.2032, 1.4.2032 – 30.4.2032, 1.5.2032 – 31.5.2032, 1.6.2032 – 30.6.2032, 1.7.2032 – 31.7.2032, 1.8.2032 – 31.8.2032, 1.9.2032 – 30.9.2032, 1.10.2032 – 31.10.2032, 1.11.2032 – 30.11.2032, 1.12.2032 – 31.12.2032, 1.1.2033 – 31.1.2033, 1.2.2033 – 28.2.2033, 1.3.2033 – 31.3.2033, 1.4.2033 – 30.4.2033, 1.5.2033 – 31.5.2033, 1.6.2033 – 30.6.2033, 1.7.2033 – 31.7.2033, 1.8.2033 – 31.8.2033, 1.9.2033 – 30.9.2033, 1.10.2033 – 27.10.2033. Výnosová období jsou uvedena vždy včetně prvního a včetně posledního dne Výnosového období. Uvedené dny tedy vždy spadají do příslušného Výnosového období.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pododdíl 3.2 - Kde budou cenné papíry obchodovány?</td></tr>
<tr><td>Přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému</td><td>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</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pododdíl 3.3 - Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</td></tr>
<tr><td>Popis povahy a rozsah záruky</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Popis ručitele, včetně jeho LEI</td><td>SMV INVEST a.s.
IČO: 08131341
sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika
LEI: 315700RV3SYS50XYQX21
Ručitel byl založen v souladu s právem České republiky. Ručitel je akciovou společností ve smyslu § 243 a násl. ZOK.</td></tr>
<tr><td>Klíčové finanční informace pro účely posouzení schopnosti ručitele dostát svým závazkům vyplývajícím ze záruky</td><td>Výkaz zisků a ztrát – vybrané údaje v tis. Kč
<table>
<tr><td>Položka</td><td>Od 1.1.2024 do 31.12.2024</td><td>Od 1.1.2023 do 31.12.2023</td><td>Od 1.1.2025 do 30.6.2025</td><td>Od 1.1.2024 do 30.6.2024</td></tr>
<tr><td>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</td><td>6 487</td><td>-2 132</td><td>1 834</td><td>436</td></tr>
<tr><td>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</td><td>538</td><td>56 128</td><td>12 385</td><td>95</td></tr>
</table>
Rozvaha – vybrané údaje v tis. Kč
<table>
<tr><td>Položka</td><td>Rozvaha
k 31.12.2024</td><td>Rozvaha
k 31.12.2023</td><td>Rozvaha
k 30.6.2025</td></tr>
<tr><td>Čistý finanční dluh</td><td>240 527</td><td>243 777</td><td>264 650</td></tr>
<tr><td colspan="4">Běžná likvidita</td></tr>
<tr><td>Oběžná aktiva</td><td>92 358</td><td>101 930</td><td>107 062</td></tr>
<tr><td>Krátkodobé závazky</td><td>63 644</td><td>51 031</td><td>138 246</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Poměr cizích zdrojů a vlastního kapitálu

Závazky	251 495	248 986	264 927
Vlastní kapitál	73 829	68 358	89 048

Peněžní toky – vybrané údaje v tis. Kč

Položka	**Od 1.1.2024 do 31.12.2024**	**Od 1.1.2023 do 31.12.2023**	**Od 1.1.2025 do 30.6.2025**	**Od 1.1.2024 do 30.6.2024**
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	22 736	-4 937	-3 465	31 017
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-14 837	24 157	-6 538	-38 541
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	-2 140	-17 835	-688	6 950

Popis nejvýznamnějších rizikových faktorů týkajících se ručitele

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

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

(iii) **Riziko dalšího dluhového financování či jiných závazků**
Ručitel není dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům omezen co do objemu a ostatních parametrů budoucího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (zápůjčky, úvěru, vydání dluhopisů atd.), nebo poskytnutí dalšího ručení či jiného zajištění Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků Dluhopisů z Ručitelského prohlášení uspokojeny v menší míře. S nárůstem objemu dluhového financování, případně jiných závazků Ručitele se tak navyšuje riziko, že bude ohrožena schopnost Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení.

Pododdíl 3.4 - Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

Popis nejvýznamnějších rizikových faktorů obsažených v prospektu, které jsou specifické dluhopisy

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

(ii) **Riziko likvidity**
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.

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

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

	žádnou protiinflační složku. (v) **Riziko pevně určeného výnosu** 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.
Oddíl 4 - Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů nebo o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu	
Pododdíl 4.1 - Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?	
Podmínky veřejné nabídky	Dluhopisy mohou být nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění. 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. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy je 1.000 Kč.
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Lhůta pro upisování je od 27.10.2026 do 27.4.2027.
Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	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.
Plán distribuce dluhopisů	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. Osoba nabízející cenné papíry, tedy Emitent sám nebo prostřednictvím společnosti Across Wealth, jakožto Manažera emise, bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 15.000.000 Kč (resp. 25.000.000 Kč) nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. 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 zaplacením emisního kurzu Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet vedený ve smluvní dokumentaci uzavírané s Emitentem nebo společností Across Wealth, jakožto Manažerem emise a zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů ve lhůtě nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od data úpisu Dluhopisů investorem. Dluhopisy budou zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě třiceti (30) dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent, a to buď sám, nebo prostřednictvím Manažera emise.
Částka a procentní podíl okamžitého zředění vyplývajícího z nabídky	Nepoužije se.
Odhad celkových nákladů spojených s emisí nebo nabídkou, včetně odhadovaných nákladů, které emitent nebo osoba nabízející cenné papíry naúčtují investorovi	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 765.000 Kč (včetně DPH) v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů bez navýšení, resp. 1.275.000 Kč (včetně DPH) v případě vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů s navýšením. Emitent jako osoba nabízející Dluhopisy sama nebo prostřednictvím společnosti Across Wealth, jakožto Manažera emise 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. Každý investor bude hradit daně spojené s nabytím Dluhopisů dle příslušných platných a účinných právních předpisů.
Pododdíl 4.2 - Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	
Popis osoby nabízející dluhopisy	Dluhopis bude nabízet Emitent sám nebo prostřednictvím obchodní společnosti Across Wealth, jakožto Manažera emise.

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

KONEČNÉ PODMÍNKY

Popis osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	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.
Pododdíl 4.3 - Proč je tento prospekt sestavován?	
Využití a odhad čisté částky výnosů z dluhopisů	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 snížené o cca 765.000 Kč (včetně DPH), a bude tedy činit cca 14.235.000 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 1.275.000 Kč (včetně DPH), a bude tedy činit cca 23.725.000 Kč. 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.
Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou nabízeny (umístěny) Emitentem prostřednictvím společnosti Across Wealth (Manažer), přičemž Emitent může umístění Dluhopisů provádět zároveň sám
Uvedení, zda je nabídka předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí, s uvedením jakékoli části, které se to netýká	Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
Střet zájmů týkajících se nabídky nebo přijetí k dluhopisů obchodování	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.

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

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:	CZ0003588527
2.	CFI Dluhopisů:	DBFGGN
3.	FISN Dluhopisů:	SMV REZIDENCNI/10.5 DEB 20331027
4.	Podoba Dluhopisů:	zaknihované cenné papíry; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář
5.	Forma Dluhopisů:	nepoužije se
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:	1.000 Kč
10.	Celková předpokládaná hodnota Emise Dluhopisů:	15.000.000 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 celková jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů po navýšení nepřekročí 25.000.000 Kč
12.	Počet Dluhopisů:	15 000 kusů; v případě vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise Dluhopisů, než

		byla předpokládaná celková jmenovitá hodnoty Emise Dluhopisů, až 25 000 kusů.
13.	Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné dluhopisy):	nepoužije se
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 10,50/2033
16.	Datum emise:	27.10.2026
17.	Lhůta pro upisování:	27.10.2026 do 27.4.2027
18.	Diskontní sazba	nepoužije se
19.	Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů
20.	Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty upisovaných Dluhopisů, přičemž tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu upisovaných Dluhopisů dále připočten odpovídající alikvotní výnos.
21.	Výnos:	pevný
22.	Pevná úroková sazba Dluhopisů:	Pevný úrokový výnos 10,5 % p.a.
23.	Jedná-li se o Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem:	nepoužije se
24.	Jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu:	nepoužije se
25.	Výplata Dluhopisů:	měsíčně zpětně
26.	Den výplaty výnosů:	Den výplaty dluhopisů připadá na první den po konci předcházejícího Výnosového období, přičemž výplata výnosů Dluhopisů je splatná do 14 dnů, jednotlivá Výnosová období jsou 27.10.2026 – 31.10.2026, 1.11.2026 – 30.11.2026, 1.12.2026 – 31.12.2026, 1.1.2027 – 31.1.2027, 1.2.2027 – 28.2.2027, 1.3.2027 – 31.3.2027, 1.4.2027 – 30.4.2027, 1.5.2027 – 31.5.2027, 1.6.2027 – 30.6.2027, 1.7.2027 – 31.7.2027, 1.8.2027 – 31.8.2027, 1.9.2027 – 30.9.2027, 1.10.2027 – 31.10.2027, 1.11.2027 – 30.11.2027, 1.12.2027 – 31.12.2027, 1.1.2028 – 31.1.2028, 1.2.2028 – 29.2.2028, 1.3.2028 – 31.3.2028, 1.4.2028 –

		30.4.2028, 1.5.2028 – 31.5.2028, 1.6.2028 – 30.6.2028, 1.7.2028 – 31.7.2028, 1.8.2028 – 31.8.2028, 1.9.2028 – 30.9.2028, 1.10.2028 – 31.10.2028, 1.11.2028 – 30.11.2028, 1.12.2028 – 31.12.2028, 1.1.2029 – 31.1.2029, 1.2.2029 – 28.2.2029, 1.3.2029 – 31.3.2029, 1.4.2029 – 30.4.2029, 1.5.2029 – 31.5.2029, 1.6.2029 – 30.6.2029, 1.7.2029 – 31.7.2029, 1.8.2029 – 31.8.2029, 1.9.2029 – 30.9.2029, 1.10.2029 – 31.10.2029, 1.11.2029 – 30.11.2029, 1.12.2029 – 31.12.2029, 1.1.2030 – 31.1.2030, 1.2.2030 – 28.2.2030, 1.3.2030 – 31.3.2030, 1.4.2030 – 30.4.2030, 1.5.2030 – 31.5.2030, 1.6.2030 – 30.6.2030, 1.7.2030 – 31.7.2030, 1.8.2030 – 31.8.2030, 1.9.2030 – 30.9.2030, 1.10.2030 – 31.10.2030, 1.11.2030 – 30.11.2030, 1.12.2030 – 31.12.2030, 1.1.2031 – 31.1.2031, 1.2.2031 – 28.2.2031, 1.3.2031 – 31.3.2031, 1.4.2031 – 30.4.2031, 1.5.2031 – 31.5.2031, 1.6.2031 – 30.6.2031, 1.7.2031 – 31.7.2031, 1.8.2031 – 31.8.2031, 1.9.2031 – 30.9.2031, 1.10.2031 – 31.10.2031, 1.11.2031 – 30.11.2031, 1.12.2031 – 31.12.2031, 1.1.2032 – 31.1.2032, 1.2.2032 – 29.2.2032, 1.3.2032 – 31.3.2032, 1.4.2032 – 30.4.2032, 1.5.2032 – 31.5.2032, 1.6.2032 – 30.6.2032, 1.7.2032 – 31.7.2032, 1.8.2032 – 31.8.2032, 1.9.2032 – 30.9.2032, 1.10.2032 – 31.10.2032, 1.11.2032 – 30.11.2032, 1.12.2032 – 31.12.2032, 1.1.2033 – 31.1.2033, 1.2.2033 – 28.2.2033, 1.3.2033 – 31.3.2033, 1.4.2033 – 30.4.2033, 1.5.2033 – 31.5.2033, 1.6.2033 – 30.6.2033, 1.7.2033 – 31.7.2033, 1.8.2033 – 31.8.2033, 1.9.2033 – 30.9.2033, 1.10.2033 – 27.10.2033. Výnosová období jsou uvedena vždy včetně prvního a včetně posledního dne Výnosového období. Uvedené dny tedy vždy spadají do příslušného Výnosového období.
27.	Den konečné splatnosti Dluhopisů:	27.10.2033
28.	Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v čl. 4.5.5 Emisních podmínek):	Poslední den spadající do každého Výnosového období, tj. 31.10.2026, 30.11.2026, 31.12.2026, 31.1.2027, 28.2.2027, 31.3.2027, 30.4.2027, 31.5.2027, 30.6.2027, 31.7.2027, 31.8.2027, 30.9.2027, 31.10.2027, 30.11.2027, 31.12.2027, 31.1.2028, 29.2.2028, 31.3.2028, 30.4.2028, 31.5.2028, 30.6.2028, 31.7.2028, 31.8.2028, 30.9.2028, 31.10.2028, 30.11.2028, 31.12.2028, 31.1.2029, 28.2.2029, 31.3.2029, 30.4.2029, 31.5.2029, 30.6.2029, 31.7.2029, 31.8.2029, 30.9.2029, 31.10.2029, 30.11.2029, 31.12.2029,

		31.1.2030, 28.2.2030, 31.3.2030, 30.4.2030, 31.5.2030, 30.6.2030, 31.7.2030, 31.8.2030, 30.9.2030, 31.10.2030, 30.11.2030, 31.12.2030, 31.1.2031, 28.2.2031, 31.3.2031, 30.4.2031, 31.5.2031, 30.6.2031, 31.7.2031, 31.8.2031, 30.9.2031, 31.10.2031, 30.11.2031, 31.12.2031, 31.1.2032, 29.2.2032, 31.3.2032, 30.4.2032, 31.5.2032, 30.6.2032, 31.7.2032, 31.8.2032, 30.9.2032, 31.10.2032, 30.11.2032, 31.12.2032, 31.1.2033, 28.2.2033, 31.3.2033, 30.4.2033, 31.5.2033, 30.6.2033, 31.7.2033, 31.8.2033, 30.9.2033 a 26.10.2033.
29.	Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v čl. 4.6.7 Emisních podmínek):	Je shodný s posledním rozhodným dnem pro výplatu výnosu uvedeným v bodu 28.
30.	Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta:	ano
31.	Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně 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 kdykoliv po skončení veřejné nabídky. 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:	Across Wealth a.s. IČO: 210 55 009 sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika
34.	Určená provozovna:	dle čl. 4.11.1.2 Emisních podmínek nebo v sídle Manažera
35.	Agent pro výpočty:	Across Wealth a.s. IČO: 210 55 009 sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika
36.	Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating), vč. stručného vysvětlení	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)

	významu hodnocení, pokud je poskytovatel zveřejnil:	
37.	Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů:	není ustanoven
38.	Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 13.10. 2026.
39.	Způsob a místo úpisu, předání a úhrady Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem nebo Manažerem a příslušnými investory v sídle Emitenta nebo Manažera nebo v jednotlivých pobočkách Emitenta nebo v sídle nebo pobočkách Emitentem zvolených finančních zprostředkovatelů nebo na jiném místě dle individuální dohody s investorem. Obchod s investorem bude vypořádán zaplacením emisního kurzu Dluhopisů investorem bezhotovostním převodem na účet Manažera č. 2402864820/2010 vedený u FIO banky, a.s. IBAN CZ52 2010 0000 0024 0286 4820 a zápisem zaknihovaných Dluhopisů na majetkový účet investora. 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 zapsány na majetkový účet investora ve lhůtě třiceti (30) dnů po zaplacení emisního kurzu Dluhopisů.
40.	Manažer:	Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent, a to buď sám, nebo prostřednictvím Manažera. Across Wealth a.s. IČO: 210 55 009 sídlem Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3, Česká republika

SMV REZIDENČNÍ PROJEKTY, s.r.o.

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 27.10.2026 do 27.4.2027.
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:	Emitent bude Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty 15.000.000 Kč (s možností navýšení až na 25.000.000 Kč) nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům. 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 1.000 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

		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 27.5. 2027, na webové stránce 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 Emitentem využity výhradně na účely

		uvedené v kapitole 6.7.1 (Hlavní činnosti a podnikatelské aktivity Emitenta). Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca 765.000 Kč (včetně DPH) při vydání celé předpokládané hodnoty Emise dluhopisů. Náklady Emitenta na Emisi dluhopisů činí cca 1.275.000 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) bude činit cca 14.235.000 Kč. Výnos Emise dluhopisů pro Emitenta po očištění o náklady (při vydání celé předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise s navýšením) bude činit cca 23.725.000 Kč. Očekávaný čistý výtěžek nabídky Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.
50.	Náklady a daně účtované investorovi:	Emitent jako osoba nabízející Dluhopisy sama nebo prostřednictvím společnosti Across Wealth, jakožto Manažera nebude investorovi účtovat žádné náklady ani 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:	Across Wealth na základě smlouvy s Emitentem bude pro Emitenta zejména (i) vyhledávat potencionální investory a zprostředkovávat úpis Dluhopisů a (ii) provádět na základě pokynů Emitenta výplaty úrokových výnosů a jistiny Dluhopisů investorům, a to včetně administrace a plnění zákonných povinností spojených s těmito činnostmi. Umístění Emise bude ze strany společnost Across Wealth činěno bez pevného závazku upsání, bez jakýchkoliv

		kvót. Společnost Across Wealth a ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit. Across Wealth, jakožto manažer emise nezískává žádnou specifickou provizi výlučně v souvislosti s touto Emisí dluhopisů.
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 v sekci „Pro investory“.
54.	Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:	od 27.10.2026 do 27.4.2027.
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