

EMISNÍ DOKUMENT

Tříletý dluhopis XXI. Guaranteed investment a.s

Emisní dokument obsahující detailní informace o emisi dluhopisů:

Předpokládaná celková hodnota emise:	13 500 000 Kč
Jmenovitá hodnota jednotlivého dluhopisu:	100 000 Kč
Datum emise:	31.07.2026
Emisní kurz:	102%
Pevný úrokový výnos:	7 % p. a.
Výplata výnosů:	ročně
Splatnost dluhopisů:	01.08.2029
ISIN:	CZ0003585648

(dále jen „Emise“)

Tento dokument představuje emisní dokument (dále jen „Dokument“) obsahující informace o emisi nezajištěných listinných dluhopisů s pevným úrokovým výnosem ve výši 7 % p. a. o jmenovité hodnotě každého jednotlivého dluhopisu ve výši 100 000 Kč a o celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 13 500 000 Kč se splatností 3 let (dále jen „Dluhopisy“) vydávané společností Guaranteed investment a.s., IČO: 03312682, LEI: 315700N6FGJPQPRHLA45, sídlo: Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno (dále jen „Emitent“). Jmenovitá hodnota a výnos Dluhopisů jsou splatné v českých korunách (Kč). Datum emise je stanoveno na 31.07.2026 (dále jen „Datum emise“) a emisní kurz k Datu emise činí 102 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Cílem tohoto Dokumentu je pomoci investorům získat informace pro jejich kvalifikované rozhodnutí o vhodnosti investice.

1. ÚVOD

1.1. Název cenných papírů a ISIN

Název vydávaných Dluhopisů: Tříletý dluhopis XXI. Guaranteed investment a.s. („Dluhopisy“)

ISIN: CZ0003585648

1.2. Emitent a jeho kontaktní údaje

Emitentem Dluhopisů je Guaranteed investment a.s., IČO: 03312682, LEI: 315700N6FGJPQPRHLA45, sídlo/kontaktní adresa: Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, tel.: +420 737 224 455, datová schránka: fa8mz45, email: info@zajistenainvestice.cz, web: <https://www.zajistenainvestice.cz/>

1.3. Upozornění

Česká národní banka (dále jen „ČNB“) není orgánem dohledu Emitenta, tento Dokument neschvalovala, neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta ani negarantuje budoucí ziskovost Emitenta, jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Investice do těchto Dluhopisů není nijak pojištěna, zajištěna ani jinak garantována (např. Garančním fondem). Investor může investicí do těchto Dluhopisů přijít o část nebo i veškerý svůj kapitál investovaný do Dluhopisů.

Investor by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů a zvážit rizikové faktory spojené s touto investicí. Rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno min. na prostudování tohoto Dokumentu, emisních podmínek Emise a zvážení všech rizik.

2. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

2.1. Kdo je emitentem cenných papírů?

2.1.1. Právní forma a právní předpisy

Emitentem Dluhopisů je Guaranteed investment a.s., IČO: 03312682, LEI: 315700N6FGJPQPRHLA45, akciová společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně pod spisovou značkou B 7120, sídlo: Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, Česká republika. Emitent vznikl 20. srpna 2014 v Brně.

Emitent se řídí právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákonem č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoD“). Tento Dokument je vydán dle § 36a zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu (dále jen „ZPKT“) a obsahuje informace podle čl. 7 odst. 3 až 10 a 12 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 (dále jen „Nařízení“).

2.1.2. Hlavní činnosti Emitenta

Emitent je česká akciová společnost s předmětem činnosti Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor a předmětem podnikání Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, obory činnosti: Zprostředkování obchodu a služeb; Velkoobchod a maloobchod; Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí; Reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení; Výroba, obchod a služby jinde nezařazené, živnost ohlašovací volná s oprávněním od 26.09.2014.

Emitent se zabývá především nákupem, pronájmem, příp. rekonstrukcí a následným prodejem zejména rezidenčních nemovitostí (rodinných domů a bytů, příp. pozemků) na území České republiky. Emitent se rovněž podílí na výstavbě rezidenčních nemovitostí na území České republiky.

Emitent spolupracuje s developerskou společností APOS Invest Stav s.r.o., IČ: 10900675, sídlo/kontakt: Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, web: aposinvest.cz, založenou v květnu 2021, kde je pan Tomáš Dračka jedním z jednatelů. Jedná se o stavební společnost zaměřující se na rezidenční bydlení v České republice (rekonstrukce, výstavba a vlastní projekty).

Emitent využije peněžní prostředky získané z emise Dluhopisů na nákup, renovaci a výstavbu nemovitostí na území České republiky.

2.1.3. Ovládající osoby a vlastníci Emitenta

Emitentův statutární orgán je správní rada, která má jediného člena pana Tomáše Dračku, nar. 29.07.1987, bytem Veselská 256/100, 664 41 Popůvky, oprávněného jednat za společnost Emitenta. Emitent nemá dozorčí radu.

Emitent je česká akciová společnost s 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200 000 Kč. Jediným akcionářem Emitenta je česká finančně-poradenská společnost APOS CONSULT s.r.o., IČ: 292 31 591, sídlo/kontakt: Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, web: <https://www.aposconsult.cz/>, email: centrala@aposconsult.cz,

tel. +420 737 224 455, poskytující služby na finančním trhu pod dohledem ČNB. Společnost APOS CONSULT s.r.o. má dva jednatele: od roku 2010 pana Tomáše Dračku a od 2011 pana Michala Šandaru, nar. 1. listopadu 1978, bytem Nábřeží 86, Strakonice II, 386 01 Strakonice, kteří jsou zároveň skutečnými majiteli a konečnými vlastníky společnosti (pan Tomáš Dračka má podíl 30 % a pan Michal Šandara má podíl 70 %). APOS CONSULT s.r.o. nemá dozorčí radu.

Základní kapitál Emitenta je 2 000 000 Kč a je plně splacen.

2.1.4. Vedení společnosti Emitenta

Společnost Emitenta vede pan Tomáš Dračka jako jediný člen správní rady (statutární orgán), viz bod 2.1.3 výše.

2.2. Jaké jsou klíčové finanční údaje o Emitentovi?

Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje z účetní závěrky Emitenta k 31.12.2025 a k 31.12.2024 s možností srovnání údajů s předchozím účetním obdobím. Účetní závěrka byla vypracována v souladu s českými účetními předpisy. Mezitímní finanční údaje nejsou k dispozici. Finanční výkazy Emitenta nejsou auditovány.

	Rok 2025 (stav k	Rok 2024 (stav
AKTIVA CELKEM (netto)	39 650 000 Kč	58 069 000 Kč
B. Stálá aktiva	5 211 000 Kč	7 271 000 Kč
B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek	211 000 Kč	245 000 Kč
B.II. Dlouhodobý hmotný majetek	5 000 000 Kč	7 026 000 Kč
B.II.1.1. Pozemky	1 185 000 Kč	1 185 000 Kč
B.II.1.2. Stavby	3 815 000 Kč	5 841 000 Kč
C. Oběžná aktiva	34 439 000 Kč	50 783 000 Kč
C.I. Zásoby	1 933 000 Kč	4 283 000 Kč
C.II. Pohledávky (C.II.2. Krátkodobé	30 188 000 Kč	43 817 000 Kč
C.IV. Peněžní prostředky	2 318 000 Kč	2 683 000 Kč
PASIVA CELKEM (netto)	39 650 000 Kč	58 069 000 Kč
A. Vlastní kapitál	-67 686 000 Kč	-62 989 000 Kč
A.IV. Výsledek hospodaření minulých let	-64 988 000 Kč	-58 589 000 Kč
B.+C. Cizí zdroje (C. Závazky)	107 320 000 Kč	120 786 000 Kč
C.I.1. Vydané dluhopisy	82 318 000 Kč	92 484 000 Kč
Výsledek hospodaření za účetní období	-4 698 000 Kč	-6 400 000 Kč
Čistý obrát za účetní období	6 833 000 Kč	6 303 000 Kč

Emitent každoročně uveřejňuje své finanční výkazy ve [Sbírce listin](#), kde jsou dostupné v plné verzi ke stažení.

2.3. Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a jenž mohou mít dopad na hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost splácet závazky z Dluhopisů:

- **Rizika spojená s makroekonomickou situací**

Politická či ekonomická nestabilita, která může negativně ovlivnit podnikatelské aktivity Emitenta a/nebo podnikatelské aktivity jeho obchodních partnerů. Může se jednat o recesi ekonomiky či hospodářskou krizi na

regionální, celostátní nebo mezinárodní úrovni v důsledku válečného konfliktu, pandemie, závažné ekologické katastrofy apod.

▪ **Operační riziko**

Emitent je závislý na finančních, účetních, správních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejich činnost může být ovlivněna řadou problémů. Součástí je i právní riziko, že smlouvy a nároky Emitenta budou nevyvratitelné.

▪ **Soudní a jiná řízení Emitenta**

Emitent aktuálně nevede žádné spory, které by mohly ohrozit nebo ovlivnit hospodářský výsledek Emitenta. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna existenci těchto sporů nelze vyloučit, přestože Emitent takové spory neočekává.

▪ **Neschopnost Emitenta splácet závazky plynoucí z Dluhopisů**

Jedná se o riziko, že Emitent nebude schopen dostát závazkům z dluhopisů z vlastních zdrojů, vznikne vysoký tlak na vlastní jmění společnosti a zároveň mu vznikne hrozba nenaplnění finančního plánu. Nebude-li Emitent schopen splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů včetně výnosů, budou vlastníci Dluhopisů nuceni vymáhat splacení jmenovité hodnoty a výnosů Dluhopisů soudní cestou.

▪ **Riziko nedostatečného obchodního plánu a nesprávných analýz**

Riziko spočívá v tom, že Emitent při vytváření obchodního plánu svůj podnikatelský záměr nevyhodnotil dostatečně komplexně a nebral v úvahu veškeré faktory důležité pro dosažení podnikatelského úspěchu. Emitent v predikci vývoje na trzích, na kterých hodlá působit a s nimiž nemusí mít dostatečné předchozí zkušenosti, vychází z vlastních analýz, které se mohou ukázat jako nesprávné. To se může negativně projevit při jeho činnosti a v případě strategických nebo důležitých rozhodnutí Emitenta. To může mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

▪ **Riziko koncentrace**

Riziko koncentrace znamená, že v důsledku soustředění investic Emitenta do jednoho segmentu ekonomiky, jednoho území nebo jednoho typu aktiv může být Emitent ve významné míře vystaven rizikům spojeným s daným segmentem ekonomiky, územím či typem aktiv. Riziko koncentrace je u Emitenta dáno tím, že se Emitent zaměřuje na investice do nemovitostí na území České republiky, zejména na rezidenční nemovitosti (byty, rodinné domy) a v menší míře také na nebytové prostory a pozemky, které se nachází především v Praze, Brně a jejich okolí (případně též na nákupy pohledávek zajištěných nemovitostmi). Emitent tedy je proto ve zvýšené míře vystaven rizikům ekonomického vývoje na takto vymezeném území a segmentu realitního trhu.

▪ **Konkurence v oborech podnikání Emitenta**

Pokud Emitent nebude schopen obstát v konkurenci v oborech svého podnikání, může to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

▪ **Riziko spojené s nedostatečnou likviditou nemovitostí**

Na trhu nemovitostí může nastat situace, kdy se Emitentovi nemusí podařit dosáhnout při odprodeji jeho aktiv předpokládané prodejní ceny, což by mohlo vést ke snížení či k úplné neschopnosti Emitenta plnit závazky vyplývající z Dluhopisů.

▪ **Riziko spojené s prodejem nemovitostí a s pohybem cen na realitním trhu**

Úrokové výnosy budou vypláceny mimo jiné z prodejů nemovitostí. Emitent nemusí být vůbec schopen úrokové výnosy vyplácet, nepodaří-li se mu nemovitosti prodat, či mu mohou vzniknout ztráty související s nevýhodným či vynuceným prodejem.

▪ Rizika spojená s rekonstrukcí nemovitostí

Rekonstrukce nemovitosti je vždy založena na obchodním záměru (tj. zvýšení prodejní ceny nemovitosti), který se však nemusí v důsledku vývoje na trhu ukázat jako správný, tj. nemusí být dosažen očekávaný výnos prodeje nemovitosti, který byl při plánování rekonstrukce zamýšlen. Při rekonstrukcích nemovitostí je Emitent dále vystaven riziku, že dodavatel rekonstrukce nebude schopen zakázku splnit nebo ji splní v nižší než dohodnuté kvalitě nebo s prodlením. Z toho vyplývá i riziko ušlého zisku v případě prodlení s dodáním rekonstrukce nebo riziko odpovědnosti za škodu nebo následných škod, včetně případných správních sankcí, v případě dodání rekonstrukce s vadami. Při případných složitějších rekonstrukcích může být obtížné sjednat cenu jako konečnou a existuje tedy riziko překročení původně předpokládané ceny.

3. KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

3.1. Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Druh a třída cenných papírů	listinné dluhopisy na řad
ISIN	CZ0003585648
Měna cenných papírů	česká koruna (Kč)
Jmenovitá hodnota	100 000 Kč
Počet vydávaných cenných papírů	135 kusů
Splatnost cenných papírů	3 roky

- Práva spojená s cennými papíry: S dluhopisy nejsou spojena žádná zvláštní práva. Pouze práva obecně s dluhopisy spojená, která jsou blíže upravena v emisních podmínkách a v ZoD, zejména právo na výplatu, na splacení jistiny a případné předčasné splacení dluhopisů dle emisních podmínek, právo svolat a hlasovat na schůzi vlastníků Dluhopisů.
- Relativní pořadí přednosti cenných papírů v rámci kapitálové struktury Emitenta: Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nezajištěné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem budoucím nezajištěným a nepodřízeným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent v minulosti vydal zajištěné dluhopisy, které by – pokud by ještě nebyly plně splaceny – byly uspokojeny přednostně před nezajištěnými dluhopisy.
- Převoditelnost: Dluhopisy jsou volně převoditelné.
- Výplata výnosů: Výnosy z Dluhopisů se vyplácí ročně, a to vždy k 01.08. příslušného roku.

3.2. Kde budou cenné papíry obchodovány?

Emitent ani jiná osoba 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.

3.3. Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

Za Dluhopisy není poskytnuta žádná záruka ani zajištění.

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

▪ Riziko nesplacení

Riziko plynoucí ze skutečnosti, že Dluhopisy podléhají riziku nesplacení.

▪ Riziko přijetí dalšího dluhového financování

Případné přijetí dalšího nepodřízeného dluhového financování Emitentem, jež by bylo nadřazené závazkům z Dluhopisů, které by mohlo znamenat, že by v případě insolvenčního řízení pohledávky z Dluhopisů byly uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.

- **Riziko likvidity**

Investorovi se nemusí podařit Dluhopisy prodat/převést v požadovaném čase a za požadovanou cenu.

- **Riziko předčasného splacení**

Vlastník Dluhopisů nemá právo žádat Emitenta o předčasné splacení Dluhopisů (Emitent může udělat výjimku). Riziko finančních ztrát v případě předčasného splacení Dluhopisů.

- **Inflační riziko**

Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.

4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPIRŮ

4.1. Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do cenných papírů?

Dluhopisy budou nabízeny od 20.07.2026 do 31.07.2026. Dluhopisy mohou být vydávány v tranších. Emitent bude nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice. Emitent vyvine veškeré úsilí k tomu, aby Dluhopisy byly na finančním trhu umístěny, avšak v případě, že se takové umístění nepodaří, nebude Emitent povinen zbývající Dluhopisy upsat. Emitent bude Dluhopisy nabízet a umisťovat sám. Investoři budou osloveni osobně nebo za použití prostředků komunikace na dálku. Emitent nehodlá žádné osobě poskytnout v souvislosti s nabídkou Dluhopisů jakékoli předkupní právo nebo jiné zvláštní upisovací právo; obchodování s upisovacími právy se tedy neuplatní. Za účelem úspěšného vypořádání převodu Dluhopisů musí investoři postupovat v souladu s pokyny Emitenta nebo jeho zástupců.

Emitent stanovil Emisní kurz Dluhopisů ve výši 102 % jmenovité hodnoty. Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, činí 102 000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen předpokládaným celkovým objemem Dluhopisů vydávaných k datu emise. Odhad celkových nákladů Emitenta spojených s emisí je max. 270 000 Kč. V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. V souvislosti s nabytím Dluhopisů investorovi nebudou v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo daně.

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

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování v žádném obchodním systému ani tuto žádost v budoucnosti nepředpokládá. Emitent plánuje nabízet Dluhopisy primárně sám.

4.3. Proč je tento Dokument sestavován?

Tento Dokument je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů dle § 36a ZPKT. Čistý celkový výnos z Emise Dluhopisů bude Emitentem použit na podnikatelské aktivity Emitenta, které má ve svém důsledku vést k posílení pozice Emitenta na trhu, kde sám působí, a k maximalizaci zisku. Emitent zamýšlí použít čistý výtěžek z emise Dluhopisů k vytvoření vlastního portfolia nemovitostí na území ČR a výhledově rozšiřovat toto portfolio a nakupovat i další dlouhodobější majetek k dalšímu finančnímu zhodnocení.

Podle odhadu Emitenta budou celkové náklady emise Dluhopisů max. 270 000 Kč a její čistý výtěžek pak 13 500 000 Kč (při upsání max. objemu vydávaných Dluhopisů). Žádná osoba v souvislosti s emisí Dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat či koupit.

Jediný možný střet zájmů je mezi Emitentem a jeho ovládající osobou spočívající v personálním a majetkovém propojení společností. Jiný střet zájmů identifikován nebyl.