

SMV | INVEST

Informace pro investory do dluhupisů

Představení společnosti SMV INVEST a.s.

across wealth

aktualizováno
12. 2. 2026

SMV INVEST se zaměřuje na zhodnocování pozemků a na výstavbu rezidenčních projektů v Praze a jejím okolí.

Cílem společnosti je vytvářet kvalitní a funkční developerské projekty, které spojují promyšlenou architekturu a efektivní urbanistické řešení s respektem k okolí.

Společnost tvoří tým odborníků s více než třicetiletou praxí napříč klíčovými obory realitního trhu – od akvizic, projektové přípravy a realizace staveb až po obchodní strategii a prodej. Tato kombinace zkušeností představuje pevný základ pro úspěšnou realizaci developerských záměrů.

“

Věříme v dlouhodobé vztahy a odpovědný přístup k rozvoji území. Každý projekt stavíme na kvalitě, ekonomické logice a reálném přínosu pro lokalitu i budoucí obyvatele. Spolupracujeme s partnery, kteří sdílejí stejnou vizi – budovat kvalitní český realitní trh s dlouhodobým výhledem.



Petr Mareš
CEO & člen představenstva



4,27

Hodnota portfolia
4,27 mld. Kč

12

Developerských
projektů

320

Více než 320+
nových domovů

1500

Přes 1500+
investorů

O SMV INVEST

Proč investovat do SMV INVEST

- ✓ Investice do reálného majetku
- ✓ Vyšší výnos oproti tržnímu nájmu
- ✓ Pravidelné měsíční výplaty výnosů
- ✓ Diverzifikace do více realitních projektů
- ✓ Nezávislost na vývoji akciového trhu
- ✓ Minimální investice 50 000 Kč

50%



Průměrný nárůst cen nemovitostí
v České republice za posledních 5 let*



Struktura financování developerských projektů

Standardní struktura financování stojí na třech pilířích:

1.

Vlastní zdroje tvoří výši 15-20 % a pokrývají přípravné práce před akvizicí a později i samotnou akvizici projektu.

2.

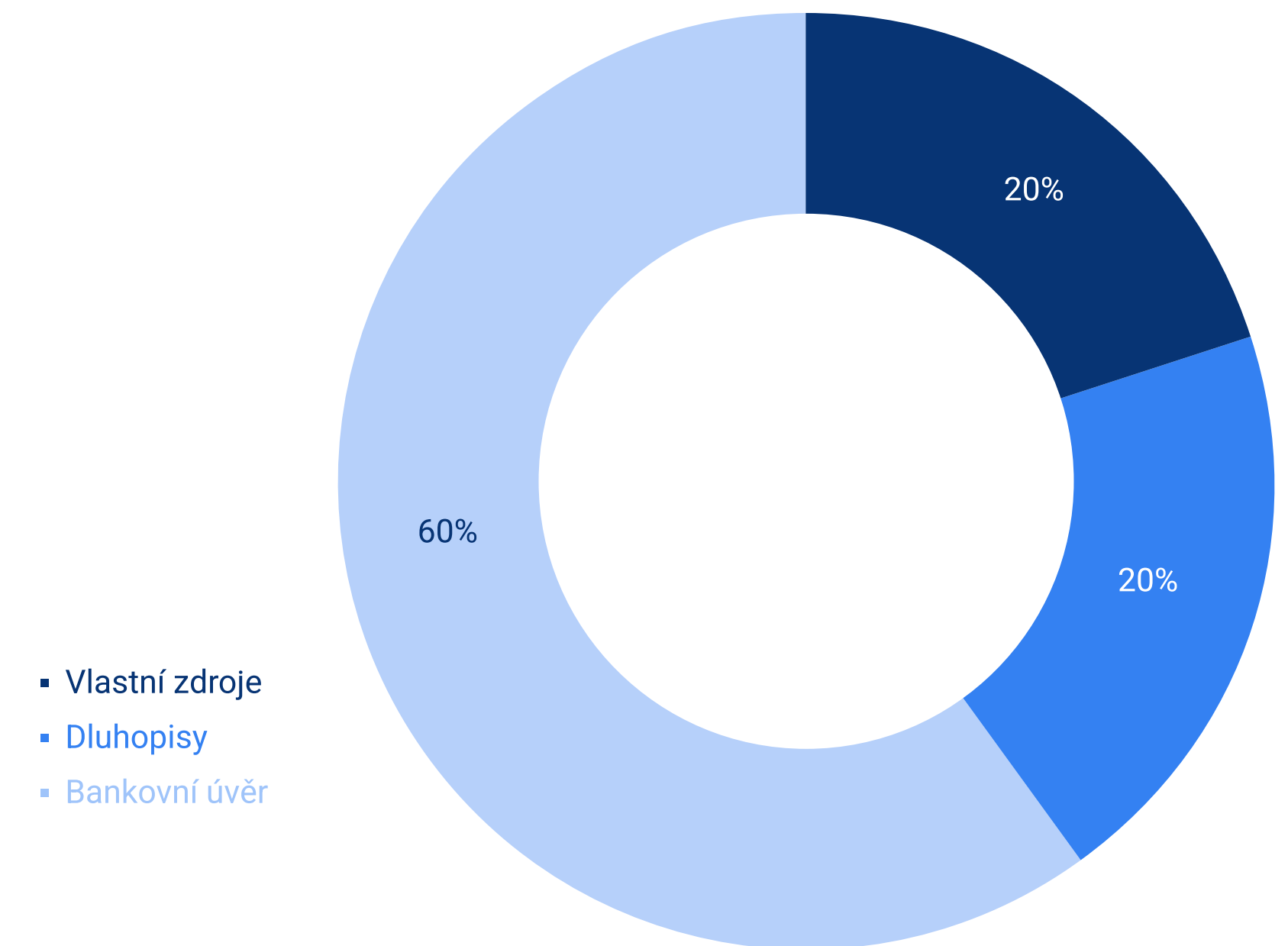
Investice získané od investorů formou dluhopisů ve výši 15-20 %, společně s vlastními zdroji slouží k financování akvizice.

3.

Bankovní úvěry představují zbývajících 60-70 % nákladů projektu a jsou klíčovým prvkem realizační fáze.

Jaké závazky musí společnost splňovat

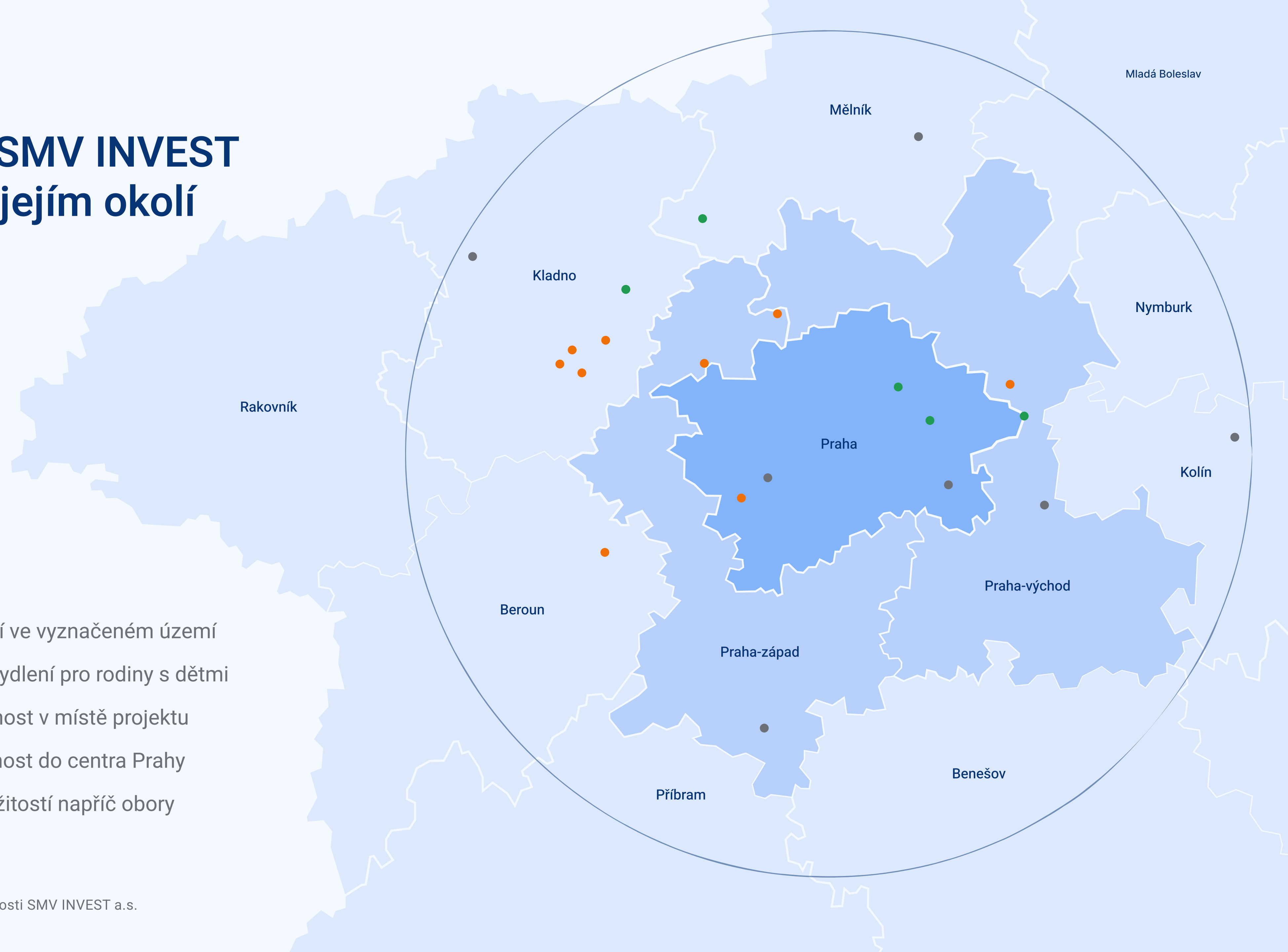
- ✓ Účelové využití prostředků (na nákup pozemků a realizace výstavby)
- ✓ Informační povinnost emitenta vůči investorům
- ✓ Limit maximální zadluženosti do 80 % LTV
- ✓ Vlastní kapitálová angažovanost minimálně 20 %



5 důvodů proč SMV INVEST staví v Praze a jejím okolí

- Dokončené projekty
- Projekty v realizaci
- Plánované projekty

- ✓ Rostoucí ceny nemovitostí ve vyznačeném území
- ✓ Nedostatek dostupného bydlení pro rodiny s dětmi
- ✓ Kvalitní občanská vybavenost v místě projektu
- ✓ Výborná dopravní dostupnost do centra Prahy
- ✓ Dostatek pracovních příležitostí napříč obory



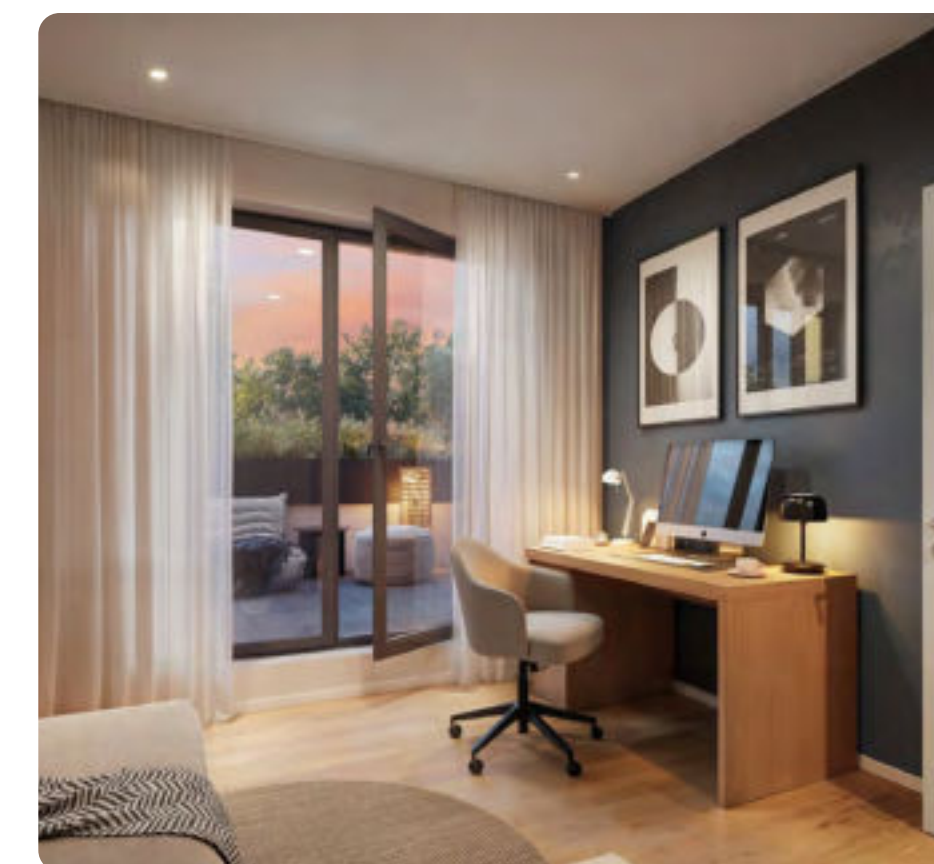
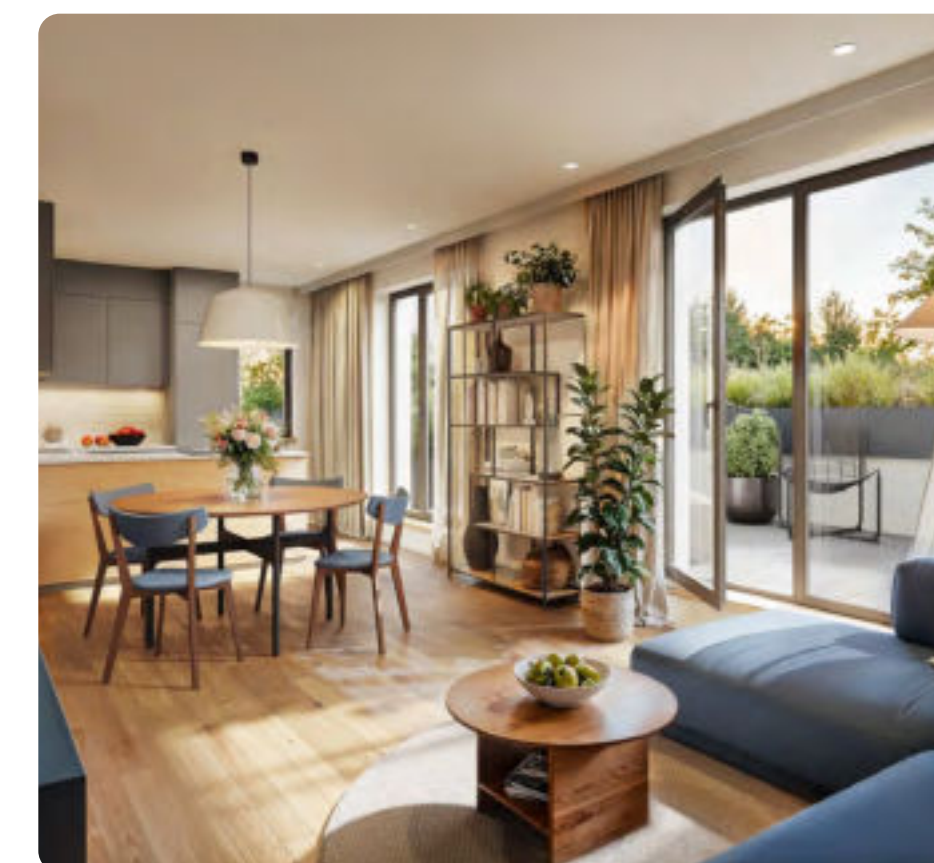
Panská zahrada Kladno

Panská zahrada Kladno

- Typ projektu Výstavba bytových domů
- Počet bytových domů 5
- Počet bytových jednotek 194
- Plánovaný začátek realizace 2026
- Plánované tržby 1 493 650 000 Kč (bez DPH)

- Ve stávající zástavbě rodinných domů v centru Kladna je plánovaná výstavba 5 bytových domů. Na pozemku o rozloze víc než 11 000 m² vznikne rezidenční projekt o celkem 194 bytových jednotkách. Byty v dispozicích 1+kk až 4+kk poskytnou kvalitní a moderní bydlení pro zhruba šest stovek obyvatel.

Stavba jde ruku v ruce s udržitelností a počítá s využitím obnovitelných zdrojů včetně podzemního parkování s podporou elektromobility. Lokalita se nachází v blízkosti již brzy revitalizovaného parku a nabízí skvělou dostupnost do metropole.



AKTUÁLNÍ PROJEKTY

Dvojdomy Řeporyje

Dvojdomy Řeporyje

- Typ projektu Výstavba rodinných domů
- Počet rodinných domů 6
- Plánovaný začátek realizace 2026
- Plánované tržby 108 159 000 Kč (bez DPH)

- V lukrativní městské části Praha-Řeporyje vznikne výstavbu tří rodinných dvojdomů. Dvoupatrové domy budou funkčně rozdělené na dvě samostatné bytové jednotky. Ke každému domu náleží terasa a balkony s výhledem do vlastní zahrady. Bonusem budou i krytá parkovací místa, sklad a technická místnost v suterénu každého domu.

Projekt představuje špičkové moderní bydlení s prvky chytré domácnosti jen pár kroků od přírodního parku Prokopské údolí. Dostupnost metra i pražského okruhu je otázkou několika minut.



Vilapark Úvaly

- Typ projektu Sítování a výstavba rodinných domů
 - Počet pozemků 19
 - Počet rodinných domů 10
 - Počet bytových jednotek 20
 - Plánovaný začátek realizace 2026
 - Plánované tržby 380 180 000 Kč (bez DPH)
- Projekt Vilapark Úvaly navazuje na stávající zástavbu rodinných domů u Klánovického lesa v klidné části města Úvaly – Zálesí. V první etapě se sítuje 19 stavebních parcel a vybuduje potřebná infrastruktura. V dalších etapách se plánuje prodej 9 pozemků pro individuální výstavbu a realizace výstavby 10 rodinných domů se dvěma samostatnými bytovými jednotkami na zbývajících pozemcích.



Žalovský statek Roztoky

- Typ projektu Rodinné domy
- Počet rodinných domů 4
- Počet bytových jednotek 12
- Počet nebytových jednotek 1
- Plánovaný začátek realizace 2026
- Plánované tržby 137 301 000 Kč (bez DPH)

- V okrajové části Roztok u Prahy se chystá výstavba tří rodinných domů s celkovým počtem šesti bytových jednotek. Mezonetové uspořádání jednotky nabízí pocit bydlení v rodinném domě, což ocení zejména rodiny hledající více prostoru a soukromí.

Každá bytová jednotka disponuje vlastním vstupem, vnitřní garáží, venkovním parkovacím stáním a prostornou zahradou. Rodinné domy vyrostou na místě bývalého statku v tiché části města s veškerou občanskou vybaveností.

Žalovský statek se nachází v těsné blízkosti přírodní rezervace Údolí Únětického potoka, která nabízí nespočet příležitostí k procházkám a rekreaci.



Rezidence Dolany

- Typ projektu Rodinné domy
- Počet rodinných domů 4
- Počet bytových jednotek 12
- Plánovaný začátek realizace 2026
- Plánované tržby 144 020 000 Kč (bez DPH)

- Tento projekt nabídne domy s dvěma až třemi bytovými jednotkami, které jsou ideální pro rodiny hledající cenově dostupné bydlení mimo dražší oblast Prahy, a přitom si přejí zachovat vysokou kvalitu života v klidném prostředí s výbornou dopravní dostupností, jak do hlavního města, tak do Kladna.



Nová Loděnice

- Typ projektu byty a řadové domy
- Počet rodinných domů 37
- Počet bytových jednotek 16
- Počet komerčních prostor 2
- Plánovaný začátek realizace 2027
- Plánované tržby 523 975 000 Kč (bez DPH)

- V atraktivní lokalitě obce Loděnice vznikne celkem 37 rodinných domů, 16 bytových jednotek a 2 komerční prostory. Projekt je koncipován s důrazem na kvalitní a komfortní bydlení v prostředí, které nabízí ideální rovnováhu mezi klidem menší obce a výbornou dostupností do Prahy i Berouna. Urbanistické řešení citlivě navazuje na okolní zástavbu a vytváří přirozeně působící rezidenční celek.

Budoucím obyvatelům nabídneme moderní bydlení s důrazem na soukromí, dostatek prostoru a blízkost přírody. Loděnice dlouhodobě patří mezi vyhledávané oblasti díky své poloze, občanské vybavenosti a kvalitnímu dopravnímu napojení.



REALIZOVANÉ PROJEKTY

Byty u lesa Hloubětín

Byty u lesa Hloubětín

- Typ projektu Bytový viladům
- Počet bytových jednotek 11
- Plánovaný začátek realizace 2026
- Plánované tržby 137 486 000 Kč (bez DPH)

- V klidné části starého Hloubětína na Praze 14, v těsné blízkosti lesa Lehovec s přírodním parkem Smetanka a Kyjským rybníkem, vznikne výstavba viladomu s 11 luxusními bytovými jednotkami s podzemním parkováním. K bytům v přízemí budou náležet předzahrádky a ostatní byty budou opatřeny velkými terasami, balkony či lodžemi. Projekční řešení výstavby podtrhuje neopakovatelný genius loci tohoto místa. Bydlení nabízí vyšší standard pro každého, kdo preferuje mít Prahu s veškerou vybaveností na dosah, a přitom přírodu coby kamenem dohodil.



REALIZOVANÉ PROJEKTY

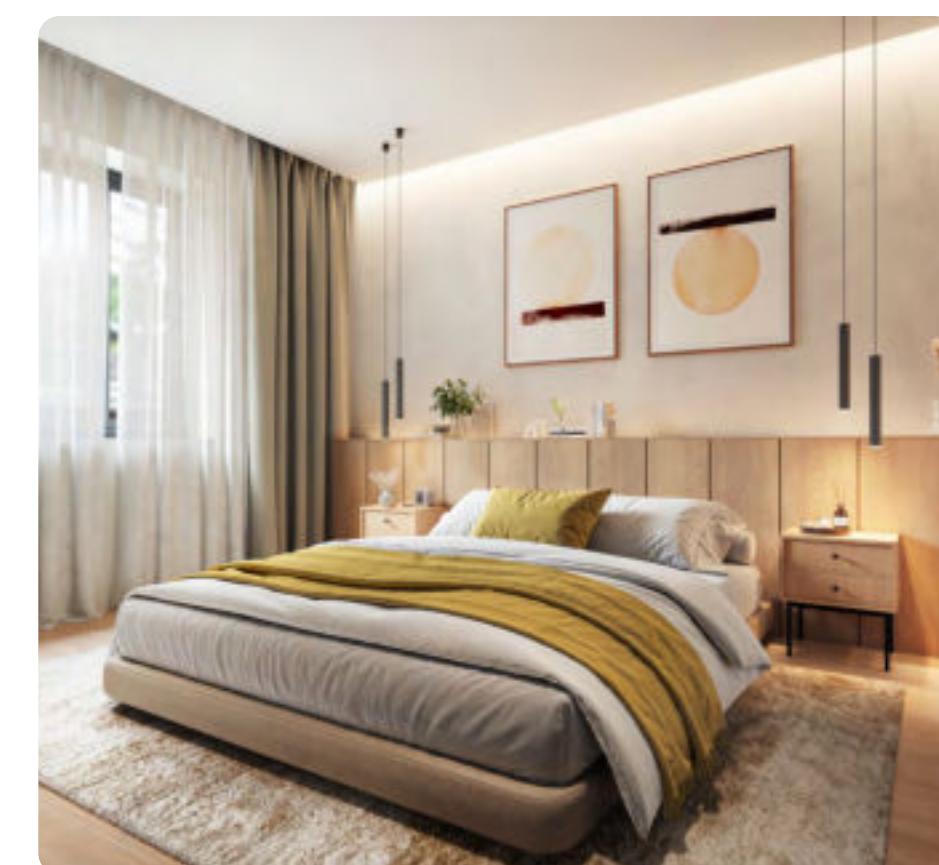
Statek Přední Kopanina

Statek Přední Kopanina

- Typ projektu Bytový komplex
- Počet bytových jednotek 25
- Počet nebytových prostor 3
- Plánovaný začátek realizace 2026
- Plánované tržby 395 750 000 Kč (bez DPH)

- Projekt Statek Přední Kopanina zahrnuje celkem 25 bytových jednotek rozdělených do sedmi objektů. Většina bytů disponuje vlastní předzahrádkou, zahrádkou a terasou, což poskytuje ideální prostor pro odpočinek a relaxaci. Prostor mezi jednotlivými objekty kombinuje zelené a zpevněné plochy s přístupem přímo z vnitřního dvora, který je uzavřený a bez dalších komunikací. Parkování je zajištěno v podzemních garážích, čímž je zachován klid a soukromí celého areálu.

Architektonicky celý projekt vychází z tradice klasických venkovských statků a nabízí možnost kvalitního a aktivního života v přírodě.



REALIZOVANÉ PROJEKTY



Panorama Úvaly

- Typ projektu Bytový viladům
- Realizace prodeje 2021
- Původním záměrem projektu byla demolice stávající stavby s následnou výstavbou viladomu s 12 bytovými jednotkami. Ještě před startem realizace byl celý záměr prodán soukromému investorovi.



Rezidence Dolnoměcholupská

- Typ projektu Rekonstrukce bytového domu
- Realizace prodeje 2022
- V lokalitě Hostivař byla realizována kompletní rekonstrukce bytového domu. Po rekonstrukci vzniklo 12 bytových jednotek o dispozici 2+kk. Všechny jednotky byly následně úspěšně prodány.

SMV | INVEST

across wealth

Across Wealth a.s.
budova Luxembourg Plaza
Přemyslovská 2845/43
130 00, Praha 3 – Žižkov

+420 252 252 806
info@acrosswealth.cz

www.acrosswealth.cz