

DOKUMENT S KLÍČOVÝMI INFORMACEMI PRO INVESTORY

Prohlášení

Tuto nabídku skupinového financování neověřila ani neschválila Česká národní banka ani Evropský orgán pro cenné papíry a trhy (ESMA). Předtím než vám byl umožněn přístup k této investici, nemusela být nutně posouzena přiměřenost vašich zkušeností a znalostí. Uskutečněním této investice přebíráte plné riziko této investice, včetně rizika částečné nebo úplné ztráty investovaných peněžních prostředků.

Varování před riziky

Investice do tohoto projektu skupinového financování je spojena s riziky včetně rizika částečné nebo úplné ztráty investovaných peněžních prostředků. Na vaši investici se nevztahují systémy pojištění vkladů zřízené v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2014/49/EU (). Na vaši investici se nevztahují ani systémy pro odškodnění investorů zřízené v souladu se směrnicí Evropského parlamentu a Rady 97/9/ES (**).*

Ze své investice nemusíte získat žádný výnos.

Nejedná se o spořicí produkt a doporučujeme, abyste do projektů skupinového financování neinvestovali více než 10 % vašeho čistého jmění.

Investiční nástroje nemusíte být schopni prodat v okamžiku, kdy tak chcete učinit. I když je budete moci prodat, můžete utrpět ztráty.

() Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/49/EU ze dne 16. dubna 2014 o systémech pojištění vkladů (Úř. věst. L 173, 12.6.2014, s. 149).*

*(**) Směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/9/ES ze dne 3. března 1997 o systémech pro odškodnění investorů (Úř. věst. L 84, 26.3.1997, s. 22).*

Předsmluvní lhůta na rozmyšlenou

Nekvalifikovaný Investor je v souladu s ustanovením čl. 22 odst. 2 ESCPR oprávněn odvolat svou nabídku investování do daného projektu ve lhůtě 4 pracovních dní ode dne učinění nabídky k investici v příslušné sekci svého Členského účtu. Nekvalifikovaný Investor je oprávněn v rámci této lhůty odvolat svou nabídku bez udání důvodu a jakéhokoliv sankčního postihu.

Nekvalifikovaný Investor může odvolat svou nabídku na investování do příslušného Dluhopisu v příslušné části svého Členského účtu na internetové platformě www.dluhopisomat.cz. Odvoláním nabídky dojde ke zrušení smlouvy o úpisu Dluhopisu a peněžní prostředky Investora určené na investici do příslušného Dluhopisu budou uvolněny zpět Investorovi.

Identifikační kód nabídky	CZ0003580508	
Emitent a název projektu Dluhopisu	Emitent:	BIG SMASH s.r.o. , IČO: 09113380, sídlem Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika
	Název dluhopisů:	Nízkoenergetické domy u Prahy: moderní bydlení v přírodě
	Označení projektu na Platformě:	Nízkoenergetické domy u Prahy: moderní bydlení v přírodě
Druh nabídky a druh nástroje	Veřejná nabídka skupinového financování – účelová emise listinných dluhopisů určená ke spolufinancování rozvoje 8 stavebních pozemků o celkové výměře 8.060 m ² v obci Struhařov u Prahy (k popisu účelu blíže viz část A v části „Popis projektu“)	
Cílová částka	24.000.000,- Kč, resp. 987.654 EUR dle kurzu České národní banky ke dni 02.02.2026	
Lhůta	31.12.2029	

Část A: Informace o Emitentovi či Emitentech a o projektu skupinového financování

Emitent			
Jméno/obchodní firma	BIG SMASH s.r.o. , IČO: 09113380, sídlem Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika (dále jen „Emitent“)		
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným		
Kontaktní údaje:	Poštovní adresa:	Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha 2	
	Kontaktní e-mail:	info@silverlinere.com	
	Webová stránka:	www.silverlinere.com	
	Telefonní kontakt:	+420 601 576 328	
Skutečným majitelem je dle Evidence skutečných majitelů:	Jméno:	Mgr. Ing. Dan Vaško, dat. nar. 8. března 1987, bytem Na Švihance 1501/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2 (dále jen „Dan Vaško“)	
	Kontaktní údaje:	Poštovní adresa:	Na Švihance 1501/2, Vinohrady, 120 00 Praha 2
		Kontaktní e-mail:	dan.vasko@Silverlinere.com
		Telefonní kontakt:	+420 601 576 328
Povaha postavení skutečného majitele:	Dan Vaško je dle evidence skutečných majitelů nepřímým skutečným majitelem Emitenta s podílem o velikosti 41,67 %.		
	Jméno:	Ing. Martin Benroth, dat. nar. 18. dubna 1992, bytem Žitná 639, Kostelec, 763 14 Zlín (dále jen „Dan Benroth“)	
	Kontaktní údaje:	Poštovní adresa:	Žitná 639, Kostelec, 763 14 Zlín
	Povaha skutečného majitele:	Ing. Martin Benroth je dle evidence skutečných majitelů nepřímým skutečným majitelem Emitenta s podílem o velikosti 29,17 %.	
	Jméno:	Ing. Vojtěch Brix, dat. nar. 15. září 1995, bytem K lukám 650/14, Libuš, 142 00 Praha 4	
	Kontaktní údaje:	Poštovní adresa:	K lukám 650/14, Libuš, 142 00 Praha 4
	Povaha postavení skutečného majitele:	Ing. Vojtěch Brix je dle evidence skutečných majitelů nepřímým skutečným majitelem Emitenta s podílem o velikosti 29,17 %.	
Vlastnická struktura Emitenta:	Jediným společníkem Emitenta je společnost Silverline Fund SICAV a.s., IČO: 141 77 111, sídlem Panská 854/2, Nové Město, 110 00 Praha 1 jednající na účet svého podfondu s názvem Silverline Real Estate, podfond Silverline Fund SICAV a.s., přičemž tyto společnosti jsou součástí skupiny Silverline Real Estate. K poslední změně v majetkové struktuře Emitenta došlo dne 12.04.2022.		
Údaje o dalších osobách jednajících za Emitenta:	Statutárním orgánem Emitenta je jeden jednatel, který jedná za společnost samostatně, přičemž tímto jednatelem je Dan Vaško.		
Odpovědnost za informace uvedené v tomto Dokumentu s klíčovými informacemi pro investory			
Emitent prohlašuje podle svých nejlepších znalostí, že žádné informace nebyly vynechány a že žádné informace nejsou významně zavádějící ani nepřesné. Za přípravu dokumentu s klíčovými informacemi pro investory je odpovědný Emitent.			
Prohlášení každé níže uvedené osoby o její/jejich odpovědnosti za informace uvedené v tomto dokumentu s klíčovými informacemi pro investory podle čl. 23 odst. 9 nařízení ECSPR je součástí přílohy tohoto dokumentu.			

Osobou odpovídající za informace v tomto Dokumentu s klíčovými informacemi pro investory je Emitent a jednatel Emitenta, tj. Dan Vaško.			
Hlavní činnosti Emitenta:	Emitent je společnost, která vznikla dne 27.04.2020 a podniká v oblasti real-estate a developmentu.		
Hypertextový odkaz na poslední účetní závěrku Emitenta: https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=1083822			
Klíčové roční finanční údaje a ukazatele Emitenta za rok 2025, 2024 a 2023 v tis. Kč			
	2025	2024	2023
Tržby:	0	0	0
Provozní výsledek:	-477	-1 014	-594
EBITDA:	880	-1 014	-594
Roční čistý zisk/ztráta:	-903	-2 359	-2 841
Celková aktiva:	32 416	34 132	47 791
Vlastní kapitál:	7 678	5 835	21 774
Čistý dluh:	24 097	27 659	24 882
Poměr dluhu k vlastnímu kapitálu:	3,22	4,78	1,18
Dlouhodobý hmotný majetek k celkovým aktivům:	0,39	0,38	0,54
Rentabilita vlastního kapitálu:	-11,7 %	-40 %	-13 %
Popis projektu Dluhopisu včetně jeho účelu a hlavních rysů			
Finanční prostředky, které Emitent obdrží za úpis dluhopisů z této emise jsou určeny na rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta, a to ke spolufinancování rozvoje pozemků v obci Struhařov u Prahy o celkové výměře 8.060 m ² . Cílem projektu je vytvořit 8 zasíťovaných stavebních parcel určených k výstavbě rodinných domů a tyto stavební parcely následně prodat či zahájit samotnou výstavbu na klíč. Detailní popis účelu je uveden v příslušné sekci Platformy.			

Část B: Hlavní náležitosti procesu skupinového financování

Minimální výše upsaných peněžních prostředků a počet nabídek, které Emitent uskutečnil pro projekt Dluhopisu			
Minimální cílové finanční prostředky:	V rámci tohoto projektu má Emitent získat 24.000.000,- Kč.		
Maximální cílové finanční prostředky:	Maximální cílová částka finančních prostředků, které má Emitent získat je shodná s minimální cílovou částkou.		
Počet nabídek (veřejných i neveřejných), které již Emitent uskutečnil pro projekt Dluhopisu:			0
Typ nabídky a nabízené nástroje	Datum dokončení	Získaná/cílová částka	Další informace
X	X	X	X
Lhůta pro upsání cílové částky peněžních prostředků:			31.12.2029
Informace o následcích neupsání cílové částky peněžních prostředků:	Neupsání cílové částky nemá žádné následky pro investory v oblasti poplatků či dalších nákladů či v oblasti platnosti dluhopisů či v oblasti splatnosti dluhopisů. Neupsání cílové částky nezakládá možnost odstoupit od smlouvy o úpisu ani nezakládá právo na předčasné splacení. Projekt bude pokračovat i v případě nedosažení cílové částky, přičemž Emitent v takovém případě v rozsahu nedosažené částky zajistí náhradní zdroj financování projektu..		
Výše vlastních peněžních prostředků, které Emitent vyhradil na projekt Dluhopisu:			0,- Kč
Změna složení kapitálu nebo úvěrů Emitenta související s projektem Dluhopisu:	Po úpisu celé cílové částky se celkové zadlužení emitenta zvýší o 24 mil. Kč a příslušné úrokové náklady dluhopisů.		

Část C: Rizikové faktory

KAŽDÁ INVESTICE JE SPOJENA S RIZIKEM ČÁSTEČNÉ NEBO ÚPLNÉ ZTRÁTY INVESTOVANÝCH PENĚŽNÍCH PROSTŘEDKŮ <i>Následující seznam hlavních rizik není vyčerpávající ani úplný. V této části jsou popsána hlavní rizika, která mohou mít relevanci pro tyto dluhopisy, nabídku skupinového financování, nebo Emitenta.</i>	
Riziko projektu	Riziko projektu spočívá v tom, že během rozdělování pozemků na jednotlivé stavební parcely a jejich přípravě k dalšímu developmentu (příprava inženýrských sítí apod) může dojít k prodlení (např. v důsledku nekvalitní realizace stavebních prací nebo nezískání příslušných veřejnoprávních povolení). Po dokončení prací Emitent nemusí být schopen jednotlivé pozemky prodat v očekávaném časovém horizontu či za očekávanou cenu. Tyto skutečnosti mohou vést k tomu, že Emitent projekt realizuje s nižším než očekávaným výnosem.
Sektorové riziko	Sektorové riziko souvisí se specifiky existujícími v oblasti real estate a stavebnictví. Na očekávaný výnos Emitenta z Projektu může mít vliv náhlé zvýšení ceny stavebního materiálu či dodávek stavebních prací nebo nedostatek pracovních sil na trhu práce. Po dokončení stavebních prací Emitent nemusí být schopen vyhledat dostatek zájemců o jednotlivé stavební parcely.
Riziko prodlení	Riziko prodlení spočívá v tom, že Emitent např. v důsledku prodlení při realizaci projektu a neplnění harmonogramu, nemusí být schopen hradit úrokové výnosy dluhopisů či splatit jejich jmenovitou ve stanovených termínech.
Riziko selhání a úpadku	Riziko úpadku spočívá v tom, že pokud se Emitent bude nacházet ve stavu platební neschopnosti nebo předlužení, může proti němu být zahájeno insolvenční řízení v důsledku, čehož Emitent projekt nedokončí, což může vést k opožděné výplatě investic investorů a k jejich částečné či úplné ztrátě. Selhání Emitenta může být způsobeno celou řadou nepředvídatelných faktorů, např.: neupsání jednotlivých nabídkových etap tohoto projektu a neschopnost zajistit náhradní financování, závažnou změnou makroekonomických okolností, špatné řízení, nedostatek zkušeností, podvod, financování neodpovídající povaze podnikání, problémy při realizaci rekonstrukce.
Riziko nedostatečné hodnoty zajištění	Riziko nedostatečného zajištění spočívá v tom, že v případě selhání Emitenta nemusí investoři zpět obdržet celou investovanou částku, a to ani přestože je k dluhopisům zřízeno zajištění (bližší viz „část D“). Výtěžek ze zástavního práva ani v kombinaci s ručitelstvími závazky ručitelů nemusí postačovat pro úhradu všech závazků Emitenta z dluhopisů. Výtěžek získaný ze zajištění dluhopisů bude rovněž snížen o náklady na jeho realizaci (např. náklady a odměna exekutora, insolvenčního správce, dražebníka či agenta pro zajištění).
Riziko neplatnosti či napadnutelnosti zástavních práv	Existuje riziko, že zástavní právo bude napadeno co do platnosti (např. pro vady zástavní smlouvy, nedostatek oprávnění zřizovatele nebo vadný zápis do katastru nemovitostí) nebo co do účinnosti (odporovatelnost vůči ostatním věřitelům Emitenta či zkracující/zvýhodňující jednání Emitenta v případě jeho úpadku), v důsledku čehož by zajištění mohlo být zcela nebo zčásti nevymahatelné. Toto riziko je umocněno také tím, že zástavní práva jsou zřízena k pozemkům ve vlastnictví subjektů odlišných od Emitenta.
Riziko spojené s vymáháním agenta pro zajištění	Riziko spojené s vymáháním agentem pro zajištění spočívá v tom, že agent pro zajištění, který je u této dluhopisové emise ustanoven. je oprávněn po investorech požadovat zálohu na své náklady a odměnu, přičemž agent pro zajištění je rovněž oprávněn si své náklady a odměnu započíst oproti vymoženému plnění.
Riziko likvidity investice	Riziko likvidity investice spočívá zejména v tom, že: a) neexistuje sekundární regulovaný trh, na němž by bylo možné dluhopisy převést; b) převod dluhopisů podléhá předchozímu schválení ze strany Emitenta, který není povinen souhlas udělit a převod je následně nutné oznámit provozovateli platformy, tj. společnosti FUNDSTER a.s., IČO: 17355354, sídlem Vinohradská 2828/151, Žižkov, 130 00 Praha 3 (dále jen „Provozovatel“); c) předčasné splacení k žádosti investora je omezené a podléhá zpoplatnění.
Riziko předčasného splacení	Riziko předčasného splacení spočívá v tom, že Emitent je oprávněn kdykoliv a dle svého uvážení splatit jednotlivé dluhopisy společně s jejich poměrným výnosem a investoři tak nemusí získat očekávaný výnos za celou dobu do splatnosti dluhopisu.
Riziko selhání Provozovatele	Riziko selhání Provozovatele spočívá v tom, že Provozovatel nebude prostřednictvím Platformy schopen dočasně či trvale poskytovat své služby, což může vést k technickému opoždění výplaty výnosů a jmenovité hodnoty dluhopisů či k opoždění uvolnění finančních prostředků samotnému emitentovi, k prodlení při distribuci listinných dluhopisů a k omezení přístupu investorů k informacím a dokumentům.
Ostatní rizika	Veškerá rizika předem nikdy nelze dostatečně a úplně popsat. Při realizaci projektu může nastat celá řada těžko předvídatelných či nepravděpodobných rizik např. válečný stav, politická krize, vyšší moc.

Část D: Informace týkající se Dluhopisů

Cílová částka a druh převoditelných cenných papírů přijatých pro účely skupinového financování v nabídce		
Cílová částka:	24 000 000,- Kč	
Druh CP:	Listinný cenný papír na řad, ISIN CZ0003580508, měna CZK, na platformě má být celkem nabídnuto 2.400 ks dluhopisů o jmenovité hodnotě 10.000,- Kč.	
Priorita v kapitálové struktuře Emitenta	Dluhopisy nejsou podřízeny	
Upisovací cena Dluhopisu:	10.000,- Kč	
Jsou akceptovány úpisy převyšující výši cílové částky?	Ne	
Podmínky úpisu a platby		
Podmínky úpisu:	K úpis dluhopisů dochází na základě smlouvy o úpisu uzavřené mezi investorem a emitentem on-line prostřednictvím Platformy	
Platební podmínky:	K úhradě upisovací ceny dluhopisů dochází automatizovaně po uplynutí předšmluvní lhůty na rozmyšlenou z peněžních prostředků ve virtuální peněžence na Platformě. <i>K procesu úpisu a platby dluhopisů viz blíže čl. 4 všeobecných obchodních podmínek dostupných na následujícím odkazu:</i> https://cdn.dluhopisomat.cz/files/vop.pdf	
Úschova a vydání Dluhopisů	Vydání dluhopisů zajišťuje Emitent s tím, že jejich distribuci na základě smluvní dohody s Emitentem zajišťuje Provozovatel. Provozovatel je povinen zajistit doručení dluhopisů investorovi do 30 dnů ode dne uzavření smlouvy o úpisu mezi Emitentem a příslušným investorem. Provozovatel k distribuci dluhopisů využívá služeb České pošty. <i>Distribuce dluhopisů Provozovatelem nepředstavuje úschovu cenných papírů ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu ani jinou investiční službu.</i> Kontaktní údaje Provozovatele: +420 779 998 119, info@dluhopisomat.cz	
Zajištění		
Zástavní právo k nemovitostem:	Zástavní právo je zřízeno ve prospěch agenta pro zajištění k následujícím pozemkům: - pozemek parc. č. 245/9, druh pozemku orná půda, o výměře 1.556 m², v k.ú. Vysoký Újezd u Berouna; - pozemek parc. č. 245/10, druh pozemku orná půda, o výměře 1.484 m², v k.ú. Vysoký Újezd u Berouna; - pozemek parc. č. 140/139, druh pozemku orná půda, o výměře 1.293 m², v k.ú. Trnová u Jíloviště	
Ručitelské prohlášení:	Ručitelem za závazky Emitenta z dluhopisů je pan Dan Vaško , pan Martin Benroth a společnost Big Smash II s.r.o. , IČO: 2017 57 232, sídlem Londýnská 254/7, Vinohrady, 120 00 Praha.	
Notářský zápis:	Ano, notářský zápis dle § 71b zákona č. 358/1992 Sb., (notářský řád) o dohodě uznání o závazku a o závazku, kterou se osoby povinné (Emitent, ručitelé) zavážou splnit osobě oprávněné (agent pro zajištění) pohledávku nebo jiný nárok vyplývající ze závazkového právního vztahu, se svolením k vykonatelnosti s účinky podle § 274 písm. e) občanského soudního řádu a § 40 odst. 1 písm. d) exekučního řádu, v platném znění.	
Úroky		
Úroková sazba:	Výše úroků	8,00 %
	Metoda výpočtu:	Konvence „BCK standard 30E/360“
	Roční výnos:	Roční výnos z jmenovité hodnoty dluhopisu činí 800,- Kč před odečtením srážkové daně, za jejíž odvod je odpovědný Emitent.
Datum splatnosti úroků:	K 1. dni v měsíci, který následuje po konci předchozí výnosového období	
Frekvence výplat výnosů:	Čtvrtletní	
Den výplaty výnosů:	K 1. dni v měsíci, který následuje po konci výnosového období	
Datum konečné splatnosti jmenovité hodnoty:	31.01.2030	
Zpětný odkup:	Příslib zpětného odkupu dluhopisů není.	

Část E: Informace o zvláštní účelové jednotce:

Mezi Emitenta a investory není vložena zvláštní účelová jednotka
--

Část F: Práva Investorů

Klíčová práva spojená s Dluhopisy:	(a) Právo na splacení jmenovité hodnoty dluhopisů k datu splatnosti; (b) Právo na výplatu úrokového výnosů dluhopisů; (c) Právo účastnit se schůze vlastníků dluhopisů; (d) Investoři, jejichž jmenovitá hodnota dluhopisů představuje alespoň 10 % celkového objemu emise mohou požadovat svolání schůze vlastníků po agentovi pro zajištění; (e) Právo svolat schůzi vlastníků dluhopisů, pokud ji v případech vyžadovaných zákonem či emisními podmínkami nesvolá Emitent.
Klíčová omezení, kterým Dluhopisy podléhají:	(a) Právo na výplatu úrokového výnosu od dluhopisu nelze oddělit; (b) Dluhopis je převoditelný pouze se souhlasem Emitenta. Převod dluhopisu je nutné oznámit Provozovateli; (c) Investoři mohou žádat o předčasné splatnosti až po uplynutí poloviční doby ode dne nabytí dluhopisu do data splatnosti, přičemž předčasné splacení podléhá schválení ze strany Emitenta a je zpoplatněno ve výši jednorozhodného úrokového výnosu z jmenovité hodnoty dluhopisu.
Příležitosti pro investora k vystoupení z investice	Investoři mohou (se souhlasem Emitenta a dalšími omezeními uvedenými výše) požádat o předčasné splacení dluhopisu či dluhopis prodat na sekundárním trhu

Část H: Poplatky, informace a opravné prostředky

Poplatky a další náklady účtované Investorovi v souvislosti s Investicí <i>(nominální hodnota je počítána z hypotetické investice 10 000 Kč)</i>				
Poplatky a další náklady		Nominální hodnota	Procento z výše Investice	Další informace
Jednorázové	Vstupní náklady	0 Kč	0,00 %	není zpoplatněno
Jednorázové	Výstupní náklady	0 Kč	0,00 %	není zpoplatněno
Průběžné	X	0 Kč	0,00 %	není zpoplatněno
Podmíněné	Výkonnostní poplatky	0 Kč	0,00 %	není zpoplatněno
	Poplatek v případě žádosti o předčasné splacení	800,- Kč za každý dluhopis.	8,00 %	Jedná se o poplatek za předčasné splacení dluhopisu k žádosti investora, který je stanoven ve výši jednorozhodného úrokového výnosu.
Kde lze bezplatně získat další informace o Projektu a Emitentovi		Platforma: www.dluhopisomat.cz Skupinový web Emitenta: www.silverlinere.com		
Komu a jak může Investor podat stížnost na Investici nebo na jednání Emitenta nebo Provozovatele:		Stížnost lze bezplatně podat následujícími způsoby: (a) do e-mailové schránky Provozovatele: info@dluhopisomat.cz ; (b) do datové schránky Provozovatele: 39yj9hv; (c) v listinné podobě do sídla Provozovatele na adrese: Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3; (d) prostřednictvím chatbotu uvnitř uživatelského rozhraní Platformy; (e) prostřednictvím formuláře a postupem uvedeným v reklamním řádu Platformy dostupným na odkaze: https://cdn.dluhopisomat.cz/files/reklamacni_rad.pdf		