

## 1. DODATEK K UNIJNÍMU PROSPEKTU PRO RŮST

podfond SOLID FOUNDATIONS Nemovitostní I podfond, na jehož účet jedná SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s.

Tento 1. dodatek k prospektu (dále jen „**První dodatek**“) aktualizuje Unijní prospekt pro růst (dále jen „**Prospekt**“) nezajištěných listinných dluhopisů vydaných podle českého práva s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,1 % (slovy: osm celých a jedna desetina procenta) p. a. o jmenovité hodnotě každého dluhopisu ve výši 50.000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 300.000.000 Kč (slovy: tři sta milionů korun českých), se splatností v roce 2027 (dále jen „**Dluhopisy**“), vydávaných společností SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s., se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 176 26 242, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8746, LEI: 315700PG3BGR4Y5XQ330 (dále jen „**Společnost**“), na účet svého podfondu SOLID FOUNDATIONS SICAV Nemovitostní I podfond (dále jen „**Emitent**“).

Prospekt byl vyhotoven a schválen rozhodnutím tehdejšího člena představenstva Společnosti dne 24.6.2024. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“), č. j. 2024/077984/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2024/00030/CNB/659 ze dne 25. června 2024, které nabylo právní moci dne 26. června 2024. **Prospekt má platnost do 26. června 2025 včetně.**

Tento První dodatek byl vyhotoven a schválen rozhodnutím člena představenstva Společnosti dne 28.11.2024. První dodatek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2024/136562/CNB/650, ke sp. zn. S-Sp-S-Sp-2024/00328/CNB/653, ze dne 5.12.2024, které nabylo právní moci dne 11.12.2024. Rozhodnutím o schválení Prvního dodatku ČNB osvědčuje, že schválený Prospekt, ve znění tohoto Prvního dodatku, obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda Dluhopisy nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu a Prvního dodatku k prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Tento První dodatek aktualizuje Prospekt ve smyslu s čl. 23 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“) a je třeba jej číst vždy společně s Prospektem. Pojmy nedefinované v tomto Prvním dodatku mají význam, který jim je přiřazen v Prospektu.

Tento První dodatek reflektuje změnu v osobě člena představenstva Společnosti z DELTA Investiční společnost, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 032 32 051, jež byla oprávněná Emitenta obhospodařovat a vykonávat jeho administraci do 31.10.2024 na AVANT investiční společnost, a.s., sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 14078, IČ: 275 90 241, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou: B 11040, která je oprávněná Emitenta obhospodařovat a vykonávat jeho administraci od 1.11.2024.

Prospekt, První dodatek a případné další dodatky k Prospektu budou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://solidfoundations.cz/> v sekci „O fondu“ a dále také na požádání bezplatně v sídle Emitenta na adrese Pražákova 1008/69, 639 00 Brno, v pracovní dny v době od 10 hod do 15 hod.

## **UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY**

**Investoři, kteří již před uveřejněním tohoto Prvního dodatku souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů, jsou oprávněni ve lhůtě tří pracovních dnů po uveřejnění tohoto Prvního dodatku svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů již před uveřejněním tohoto Prvního dodatku, a jestliže jim v okamžiku, kdy se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost objevila nebo byla zjištěna, nebyly cenné papíry dosud dodány. Investoři mohou právo na odvolání souhlasu uplatnit na adrese Určené provozovny do tří pracovních dnů od zveřejnění tohoto Prvního dodatku. Tato lhůta uplyne dne 27.12.2024.**

## ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Prvního dodatku je Společnost, tj. SOLID FOUNDATIONS SICAV a.s., se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno, IČO: 176 26 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8746, jednající na účet Emitenta, tj.

Společnost prohlašuje, že údaje uvedené v tomto Prvním dodatku jsou dle jeho nejlepšího vědomí k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne 2.12.2024.



---

Za Společnost  
AVANT investiční společnost, a.s., člen představenstva  
zastoupený JUDr. Petrem Krátkým, zmocněným zástupcem

## ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V PROSPEKTU

Tímto Prvním dodatkem jsou doplněny a aktualizovány následující kapitoly Prospektu:

- 1) ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ
- 2) STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ
- 3) RIZIKOVÉ FAKTORY
- 4) SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

Ostatní informace, údaje a sdělení uvedené v Prospektu, které nejsou v tomto Prvním dodatku zmíněny, zůstávají tímto Prvním dodatkem nedotčeny.

## ZVLÁŠTNÍ SHRNUŤÍ

*V kapitole ZVLÁŠTNÍ SHRNUŤÍ se v bodu 2.1 mění část Klíčové řídicí osoby Emitenta, která nově zní:*

Klíčovou řídicí osobou Emitenta (osobou zastávající rovnocennou funkci funkce generálního ředitele) byl k Datu prospektu Peter Koždoň, pověřený zmocněncem jediného člena představenstva Společnosti, kterým byla DELTA Investiční společnost, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 032 32 051.

Klíčovou řídicí osobou Emitenta (osobou zastávající rovnocennou funkci funkce generálního ředitele) je od 1.11.2024 JUDr. Petr Krátký a Ing. Pavel Hoffman, pověřený zmocněnci jediného člena představenstva Společnosti, kterým je 1.11.2024 AVANT investiční společnost, a.s., se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 14078, IČ: 27590241, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou: B 11040.

## STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

*V kapitole STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ se mění část Přehled podnikání, která nově zní:*

Emitent je podfondem Společnosti, která je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem. Společnost je investičním fondem s právní osobností, jejímž jediným členem představenstva byla k Datu prospektu společnost DELTA Investiční společnost, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 032 32 051, jež byla oprávněná Společnost obhospodařovat a vykonávat její administraci do 31.10.2024. Od 1.11.2024 je jediným členem představenstva společnost AVANT investiční společnost, a.s., sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 14078, IČ: 275 90 241, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou: B 11040, která je oprávněná Společnost obhospodařovat a vykonávat její administraci. Depozitářem Emitenta je společnost CYRRUS, a.s., se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 3800.

Emitent byl založen za účelem a s cílem podnikání v podobě setrvalého zhodnocování prostředků vložených akcionáři Emitenta skrze investiční činnost Emitenta. Emitent shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od akcionářů, kvalifikovaných investorů, vydáváním investičních akcií. Emitent vydává tři druhy investičních akcií:

- (a) Prioritní investiční akcie;
- (b) Prémiová investiční akcie;
- (c) Výkonnostní investiční akcie.

Shromážděné prostředky investorů Emitent investuje v souladu se svým statutem a svou investiční strategií. Dle svého statutu může Emitent investovat zejména do následujících typů aktiv, do nichž může být investováno až 100 % hodnoty majetku Emitenta:

- (a) Účastí v Nemovitostních společnostech (přímo či nepřímo),
- (b) Účastí ve společnostech (přímo či nepřímo), které nejsou předem sektorově vymezeny, přičemž pořizovány budou především akcie, obchodní podíly resp. jiné formy Účastí v takových korporacích, kde lze v budoucnosti očekávat nadprůměrné zhodnocení investice,
- (c) investičních cenných papírů
- (d) tuzemských akcií, tj. akcií vydaných emitentem se sídlem na území České republiky,
- (e) zahraničních akcií, tj. akcií vydaných emitentem se sídlem mimo území České republiky,
- (f) dluhových cenných papírů,
- (g) cenných papírů vydaných investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem,
- (h) nástrojů peněžního trhu,
- (i) finančních derivátů,
- (j) pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu,
- (k) poskytování úvěrů a zápůjček.

Více než 90 % majetku Emitenta je investováno do aktiv uvedených výše. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Likvidní část majetku Emitenta může být investována krátkodobě zejména do:

- (a) vkladů, se kterými je možno volně nakládat, anebo
- (b) termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle jeden rok, pokud se jedná o vklady v bankách.

Aktiva, do kterých Emitent investuje, mohou být:

- (a) česká i zahraniční;
- (b) nakoupena nebo prodána s fyzickým vypořádáním nebo vypořádáním v penězích;
- (c) obchodována s využitím pákového efektu, včetně obchodování na úvěr či půjčku za účelem umožnění obchodu, přičemž nástroji, které může Emitent využít za účelem využití pákového efektu, jsou přijaté úvěry, zápůjčky a emise dluhopisů.

Obhospodařovatel Emitenta nezohledňuje dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088. Důvodem je skutečnost, že obhospodařovatel v tomto ohledu upřednostňuje finanční zájmy investorů, a proto je hlavním kritériem investičních rozhodnutí nejvyšší možný výnos v budoucnosti. Vedle toho, z posouzení pravděpodobných dopadů rizik týkajících se udržitelnosti vyplývá, že případná rizika týkající se udržitelnosti nemají relevantní dopad na celkovou hodnotu portfolia Emitenta, a tedy ani na návratnost případných investic Emitenta, přičemž důvodem je zejména specifická investiční strategie Emitenta.

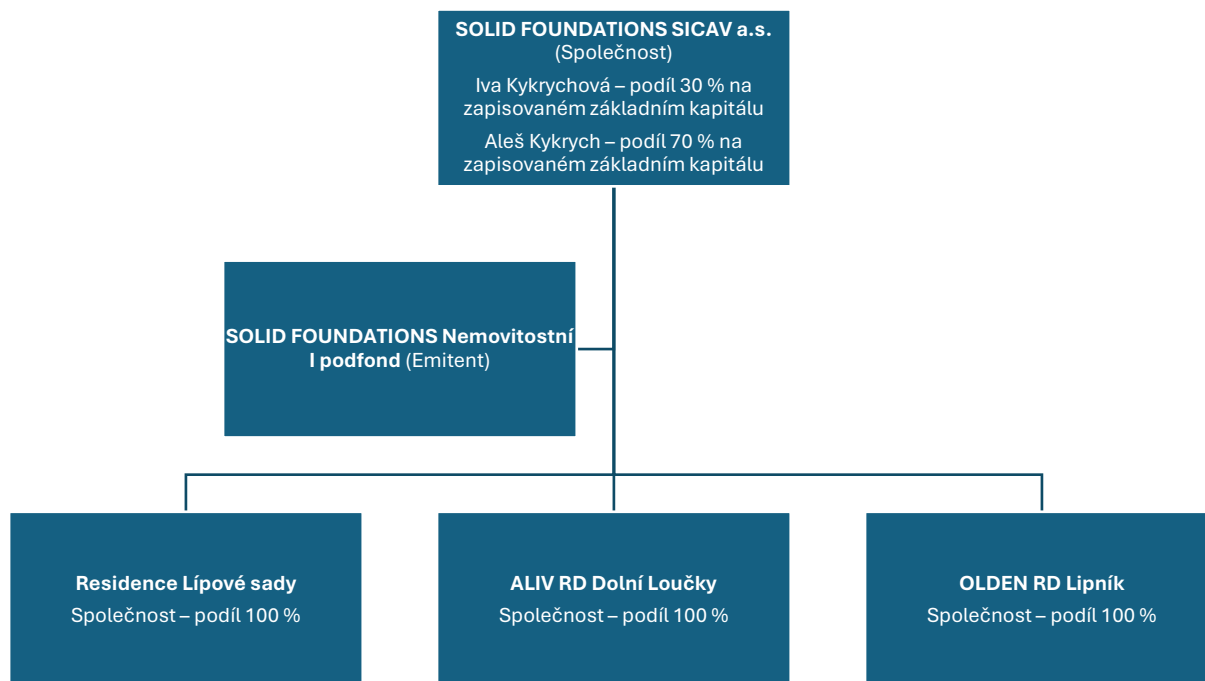
Cílem Emitenta je dosažení maximálního možného výnosu z přímých i nepřímých investic z majetku Emitenta. Tohoto cíle bude dosahováno především předpokládaným růstem tržních cen nemovitých věcí ve vlastnictví nemovitostních společností a realizací developerských projektů, účastí v kapitálových obchodních společnostech a úroků ze zajištěných úvěrů a zápůjček poskytnutých do kapitálových společností.

Základní údaje týkající se aktiv v portfoliu Emitenta:

- (a) investiční portfolio Emitenta je k datu prospektu tvořeno zejména těmito obchodními podíly v nemovitostních společnostech:
  - a. obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o., IČO: 079 37 423, která má ve svém vlastnictví developerský projekt Residence Lípové sady ([www.residencelipovesady.cz](http://www.residencelipovesady.cz));
  - b. obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti OLDEN RD Lipník s.r.o., IČO: 140 60 892, která má ve svém vlastnictví developerský projekt OLDEN RD Lipník (<https://solidfoundations.cz/projekty/>);
  - c. obchodní podíl ve výši 100 % ve společnosti ALIV RD Dolní Loučky s.r.o., IČO: 119 88 924, která má ve svém vlastnictví developerský projekt ALIV RD Dolní Loučky (<https://solidfoundations.cz/projekty/>)
- (b) ocenění obchodních podílů v majetku Emitenta bylo na základě externích odborných stanovisek k 31.12.2023 na úrovni 186.304.000 Kč; tyto informace vycházejí z auditorem ověřené účetní závěrky Emitenta ke dni 31.12.2023.

Společnosti RESIDENCE LÍPOVÉ SADY s.r.o., OLDEN RD Lipník s.r.o. a ALIV RD Dolní Loučky s.r.o. byly do majetku Emitenta dne 28. 8. 2023 vloženy jedinými akcionáři Společnosti, Alešem Kykrychem a Ivou Kykrychovou na základě smlouvy o nepeněžitém vkladu.

V kapitole STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ se mění část Organizační struktura Emitenta - Diagram organizační struktury Skupiny, která nově zní:



Emitent vlastní 100% podíl jak na základním kapitálu, tak na hlasovacích právech společností ze Skupiny.

Skutečnými majiteli Společnosti jsou Iva Kykrychová a Aleš Kykrych. Paní Iva Kykrychová a pan Aleš Kykrych jsou skutečnými majiteli Společnosti z důvodu vlastnictví podílu ve Společnosti a podílu na hlasovacích právech o velikosti větší než 25 %.

Bližší informace o těchto osobách lze nalézt v části „Správa a řízení Společnosti“ tohoto Prospektu.



## RIZIKOVÉ FAKTORY

*V kapitole RIZIKOVÉ FAKTORY se mění písm. k) Operační riziko, které nově zní:*

Emitent je obhospodařován investiční společností AVANT investiční společnost, a.s., sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 14078, IČ: 275 90 241, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou: B 11040, která při obhospodařování jedná na účet Emitenta. Emitent je tak vystaven riziku vlivu nedostatků či selhání vnitřních procesů, systémů nebo lidských zdrojů investiční společnosti. Emitent je vystaven rovněž riziku dopadu vnějších událostí na činnost investiční společnosti, například výpadku dodávek energií nebo vnějšího útoku na počítačový systém investiční společnosti.

Operační rizika Emitent snižuje obezřetným přístupem ke konstrukci vnitřních procesů, budování systémů a náborem pracovních sil. Emitent dále aplikuje kontrolní systémy, jejichž cílem je včasná identifikace nedostatků a selhání plynoucích z realizace operačního rizika. Mezi tyto kontrolní systémy patří manažerská kontrola, vnitřní audit a kontrola souladu s právními předpisy (funkce compliance). Emitent rovněž k omezení operačního rizika zálohuje informační systémy a data, aplikuje v potřebné míře pravidla zastupitelnosti a kontrolu čtyř očí. Emitent však nemůže vyloučit, že i přes výše uvedené skutečnosti nedojde k selhání, které by mohlo mít negativní vliv na jeho podnikání či hospodářské výsledky.

*V kapitole Rizikové faktory se mění písm. o) Rizika plynoucí ze špatně zvolené investiční strategie, jejichž častých změn nebo jejího nedodržování, které nově zní:*

Riziko spočívá ve špatném odhadu předpokladů, na kterých je založena investiční strategie Emitenta, nedodržení stanovené investiční strategie, příp. její přizpůsobování krátkodobým odchylkám od předpokladů stanovené investiční strategie. Špatně nastavená investiční strategie může vést ke ztrátě či nedosažení plánovaného výsledku hospodaření. Nedodržením stanovené investiční strategie se Emitent může vystavit rizikům postihu ze strany orgánu dohledu (především ČNB) nebo civilních žalob. Časté změny investiční strategie mohou vést k nadměrným transakčním poplatkům.

Riziko je snižováno sdílenou kompetencí při tvorbě investičních strategií a pravidelnými analýzami investičních rozhodnutí. O jednotlivých investicích rozhoduje obhospodařovatel Emitenta, tj. AVANT investiční společnost, a.s., který je povinen si vyžádat předchozí stanovisko investičního výboru Emitenta, kterým však není vázán.

Investiční strategie Emitenta je podrobně popsána v oddílu „Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí“.

## SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

*V kapitole SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI se mění část Představenstvo, které nově zní:*

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, jenž řídí činnost Společnosti a zastupuje Společnost. Představenstvo vykonává působnost svěřenou mu ZOK, ZISIF a stanovami Společnosti, včetně toho, že zabezpečuje v plném rozsahu obchodní vedení, včetně řádného vedení účetnictví Společnosti. Do působnosti představenstva patří též obhospodařování a administrace Emitenta v souladu se ZISIF a jmenování a odvolávání členů investičního výboru jako poradního orgánu představenstva.

Představenstvo má jednoho (1) člena, přičemž s ohledem na to, že Společnost není investičním fondem s oprávněním se sám obhospodařovat, popřípadě provádět svou administraci, ve smyslu § 8 odst. 1 ZISIF, je jediným členem představenstva investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Společnost jako investiční fond v souladu se ZISIF, jež povinně určuje pověřeného zmocněnce, který člena představenstva, a tím i Společnost, zastupuje (dále jen „**Pověřený zmocněnec**“). Pověřený zmocněnec musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva a výkon funkce vedoucí osoby investičního fondu, přičemž nemůže být současně členem dozorčí rady.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Společnosti. Délka funkčního období člena představenstva je 10 (deset) let, přičemž opětovná volba člena představenstva je možná.

### **Členem představenstva je ke dni vyhotovení tohoto Prospektu následující osoba:**

Název: DELTA Investiční společnost, a.s. („**DELTA**“)

IČO: 032 32 051

Sídlo a pracovní adresa: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Společnost DELTA neprovádí vně Emitenta žádné činnosti, které by byly pro Emitenta významné.

### **Členem představenstva je od 1.11.2024 následující osoba:**

Název: AVANT investiční společnost, a.s.

IČO: 275 90 241

Sídlo a pracovní adresa: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 14078

Společnost AVANT investiční společnost, a.s. neprovádí vně Emitenta žádné činnosti, které by byly pro Emitenta významné.

### **Pověřeným zmocněncem je ke dni vyhotovení tohoto Prospektu následující osoba:**

Jméno a příjmení: Peter Koždoň MSc. MBA

Datum narození: 19. února 1981

Pracovní adresa: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Pan Peter Koždoň MSc. MBA neprovádí vně Emitenta žádné činnosti, které by byly pro Emitenta významné.

### **Pověřenými zmocněnci jsou od 1.11.2024 následující osoby:**

Jméno a příjmení: JUDr. Petr Krátký

Datum narození: 4. ledna 1975

Pracovní adresa: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 14078

Jméno a příjmení: Ing. Pavel Hoffman

Datum narození: 14. ledna 1971

Pracovní adresa: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Doručovací číslo: 14078

JUDr. Petr Krátký ani Ing. Pavel Hoffman neprovádí vně Emitenta žádné činnosti, které by byly pro Emitenta významné.