

Emisní podmínky dluhopisů společnosti

STACHONIE INVESTMENT S.R.O.

Tyto emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) upravují práva a povinnosti Emitenta a vlastníka dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisi dluhopisů vydávané v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o dluhopisech**“).

1. Základní charakteristika a náležitosti dluhopisů

- a) **Emitent:** Stachonie Investment s.r.o., IČO: 178 12 895, se sídlem Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 377164
- b) **Název: Dluhopis Stachonie Investment I.26, 2026-2029, ZERO BOND**
- c) **Identifikační označení:** číselná řada 001 až 500; emisi dluhopisů byl přidělen ISIN: **CZ0003587941**, LEI Emitenta: 315700L51LOGHA3FQG42
- d) **Podoba a forma dluhopisu:** listinný cenný papír na řad
- e) **Jmenovitá hodnota dluhopisu jako dlužná částka:** 2.700,- EUR (slovy: dva tisíce sedm set eur)
- f) **Výnos dluhopisu:** Dluhopisy jsou vydány jako diskontované dluhopisy ve smyslu § 16 písm. b) zákona o dluhopisech. Výnos dluhopisu je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem. Dluhopisy nejsou úročeny.
- g) **Způsob seznámení se s Emisními podmínkami:** Emisní podmínky jsou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.allseasonsresidence.cz a jsou dostupné v sídle Emitenta – Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Provozovna Emitenta**“), a to jako příloha příslušné dokumentace o úpisu cenných papírů.
- h) **První vlastník dluhopisu:** Identifikace prvního vlastníka dluhopisu je uvedena na lící straně dluhopisu. U fyzické osoby jde o jméno a příjmení, datum narození a adresu trvalého pobytu, u právnické osoby o obchodní firmu, sídlo a identifikační číslo.
- i) **Způsob a místo splacení dlužné částky a vyplacení výnosu dluhopisu:** Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu, jejíž součástí je i výnos dluhopisu, bude provedeno bezhotovostním převodem na bankovní účet vlastníka dluhopisu.
- j) **Datum splatnosti dluhopisu:** Splatnost dluhopisu nastává dne 31. března 2029.
- k) **Datum splatnosti výnosu dluhopisu:** S ohledem na povahu dluhopisů jako diskontovaných dluhopisů není výnos dluhopisu vyplácen samostatně ani v průběhu doby trvání dluhopisu; výnos je vyplácen v rámci splacení jmenovité hodnoty dluhopisu, tj. ke dni 31. března 2029.
- l) **Datum emise dluhopisů:** 1. října 2026.
- m) **Schválení Emisních podmínek:** Schváleno jednatelem společnosti Stachonie Investment s.r.o. dne 25. září 2026

2. Podoba a forma dluhopisů

Dluhopisy mají listinnou podobu, formu na řad a jsou vydány v počtu 500 kusů, každý o jmenovité hodnotě **2.700,- EUR** (slovy: dva tisíce sedm set eur). Každý z dluhopisů nese označení číselné řady od 001 do 500.

3. Lhůta pro upisování emise dluhopisů

Dluhopisy mohou být vydány naráz nebo postupně s datem emise 1. října 2026. Lhůta pro upisování dluhopisů je stanovena na maximálně 12 měsíců od data emise. Dluhopisy nelze upisovat přede dnem emise.

4. Emisní kurz

Emisní kurz dluhopisu k datu emise je roven 74,074074 % jmenovité hodnoty dluhopisu, tj. po zaokrouhlení částce **2.000,- EUR (slovy: dva tisíce eur)**.

Emisní kurz dluhopisu upsaného po datu emise se určí rovnoměrným navyšováním emisního kurzu o denní výnos podle čl. 9 těchto Emisních podmínek.“. Emisní kurz dluhopisu upsaného po datu emise bude vyšší než emisní kurz dluhopisu k datu emise a výnos jeho vlastníka bude tomu odpovídajícím způsobem nižší. Přesný emisní kurz sdělí Emitent upisovateli před uzavřením smlouvy o úpisu cenných papírů.

5. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů

Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise dluhopisů činí **1.350.000,- EUR (slovy: jeden milion tři sta padesát tisíc eur)**, tj. 500 kusů dluhopisů o jmenovité hodnotě 2.700,- EUR; předpokládaný výtěžek úpisu dluhopisů k datu emise činí 1.000.000,- EUR (slovy: jeden milion eur). Emitent je v souladu s § 7 odst. 1 písm. b) zákona o dluhopisech oprávněn vydat dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise, a to i po uplynutí lhůty pro upisování dluhopisů, nejvýše však do celkové jmenovité hodnoty **2.000.000,- EUR**; celková agregovaná hodnota veřejně nabízených dluhopisů však nesmí přesáhnout mez uvedenou v čl. 22 těchto Emisních podmínek. Dluhopisy mohou být vydány i v menší celkové jmenovité hodnotě emise v souladu s § 7 zákona o dluhopisech.

6. Způsob a místo upisování dluhopisu

Dluhopisy je možné upisovat ode dne 1. října 2026 a dále v průběhu emisní lhůty až do zastavení upisování Emitentem. Upsání proběhne formou uzavření smlouvy o úpisu cenných papírů s Emitentem, případně s osobou pověřenou Emitentem k obstarání úpisu dluhopisů.

Místem upisování dluhopisů je Provozovna Emitenta nebo místo, na kterém se dohodne Emitent s upisovatelem.

Emitent neomezuje minimální výši investice jednoho upisovatele. Dluhopisy mohou upisovat kvalifikovaní i jiní než kvalifikovaní (zejména retailoví) investoři.

7. Způsob a lhůta předání dluhopisu jednotlivým upisovatelům

Předání dluhopisu bude probíhat do rukou prvního vlastníka dluhopisu v místě určeném pro upisování dluhopisů. Před předáním budou na dluhopis vyznačeny identifikační údaje upisovatele. Nebezpečí škody přechází na upisovatele převzetím dluhopisu. Emitent je oprávněn podmínit předání dluhopisu splacením částky emisního kurzu dluhopisu upisovatelem. Vlastnictví k dluhopisu přechází na upisovatele dnem úplného splacení emisního kurzu dluhopisu.

8. Způsob a místo splacení emisního kurzu upsaného dluhopisu

Splacení emisního kurzu upsaného dluhopisu provede upisovatel do pěti dnů od data úpisu převodem na bankovní účet určený Emitentem. Emisní kurz upsaného dluhopisu je splacen okamžikem, kdy je celá částka připsána na bankovní účet určený Emitentem.

9. Způsob výpočtu výnosu dluhopisu

Dluhopisy jsou vydány jako diskontované dluhopisy ve smyslu § 16 písm. b) zákona o dluhopisech. Dluhopisy nejsou úročeny a není s nimi spojeno právo na výplatu úrokového výnosu v průběhu doby jejich trvání.

Výnos dluhopisu je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem. U dluhopisu upsaného k datu emise činí výnos 700,- EUR (slovy: sedm set eur) na jeden dluhopis. Tento výnos odpovídá výnosu 14 % p.a. z emisního kurzu dluhopisu k datu emise za dobu od data emise do data splatnosti dluhopisu, tj. za 30 měsíců (souhrnně 35 % emisního kurzu).

Emisní kurz dluhopisu upsaného po datu emise se zvyšuje rovnoměrně o denní úrok ve výši 0,7675438596 EUR, tj. o denní diskont ve výši 0,0284275504 % jmenovité hodnoty dluhopisu, a vypočte se podle vzorce $EK = 2.000 + 0,7675438596 \times n$, kde EK je emisní kurz v eurech a n je počet dnů ode dne emise do dne úpisu dluhopisu. Vyjádřeno v procentech jmenovité hodnoty činí emisní kurz 74,074074 % + 0,0284275504 % × n. Vypočtená částka se zaokrouhuje na celé eurocenty nahoru. Ke dni splatnosti dluhopisu, tj. po uplynutí 912 dnů od data emise, dosahuje emisní kurz 100 % jmenovité hodnoty

dluhopisu. Výnos vlastníka dluhopisu upsaného po datu emise je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a takto vypočteným emisním kurzem.

Výnos dluhopisu je splatný spolu se jmenovitou hodnotou dluhopisu; samostatná výplata výnosu se neprovádí. Výnos dluhopisu náleží osobě, která je k Rozhodnému dni pro výplatu zapsána v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném Emitentem.

10. Způsob výplaty jmenovité hodnoty dluhopisu a výnosu dluhopisu

Pracovním dnem se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí den, kdy jsou banky v České republice otevřeny pro veřejnost a kdy se provádí mezibankovní platební styk.

Rozhodným dnem pro výplatu jmenovité hodnoty dluhopisu (dále jen „**Rozhodný den pro výplatu**“) je poslední Pracovní den bezprostředně předcházející dni splatnosti dluhopisu. Převod dluhopisu po Rozhodném dni pro výplatu nemá vliv na nárok na částku splatnou k tomuto dni.

Emitent se zavazuje, že do 15 (slovy: patnácti) Pracovních dnů ode dne splatnosti dluhopisů splatí jejich jmenovitou hodnotu, jejíž součástí je i výnos dluhopisu, podle těchto Emisních podmínek.

Splacení jmenovité hodnoty dluhopisu bude provedeno převodem na účet uvedený vlastníkem dluhopisu v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném Emitentem k Rozhodnému dni pro výplatu. Případně-li poslední den lhůty pro výplatu na den, který není Pracovním dnem, bude výplata provedena první následující Pracovní den.

Výplatu jmenovité hodnoty dluhopisu je Emitent oprávněn podmínit vrácením dluhopisu jeho vlastníkem, a to v Provozovně Emitenta nebo způsobem, jakým byl dluhopis vydán jeho upisovateli.

Dluhopisy jsou denominovány v eurech (EUR) a Emitent se zavazuje zaplatit jmenovitou hodnotu dluhopisů v eurech. Vlastník dluhopisu bere na vědomí, že je-li jeho funkční měnou česká koruna, je s dluhopisy spojeno měnové riziko, neboť výše jeho výnosu a splacené částky vyjádřená v českých korunách závisí na vývoji kurzu eura vůči české koruně.

11. Údaje o zdaňování výnosu dluhopisu

Zdanění dluhopisů bude prováděno podle právních předpisů České republiky, nestanoví-li právní předpisy jinak. Stanoví-li tak příslušné právní předpisy České republiky, zejména zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, bude výplata výnosu, popřípadě splacení jmenovité hodnoty, prováděna se srážkou daně. V případě provedení zákonné srážky daně nebo poplatků nebude Emitent povinen hradit vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek.

Upisovatel bere na vědomí, že rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem představuje u fyzické osoby, která je českým daňovým rezidentem, příjem z kapitálového majetku podle § 8 zákona o daních z příjmů; podle právní úpravy účinné ke dni vyhotovení těchto Emisních podmínek činí sazba srážkové daně 15 %. Upisovatel dále bere na vědomí, že u diskontovaného dluhopisu se výnos zdaňuje až při splacení jmenovité hodnoty dluhopisu.

Plyne-li výnos dluhopisu právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo české stálé provozovně právnické osoby, která českým daňovým rezidentem není, je výnos dluhopisu součástí jejího obecného základu daně podléhajícího sazbě daně z příjmů právnických osob. U vlastníků dluhopisů, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, je nutné přihlídnout k příslušné smlouvě o zamezení dvojímu zdanění, je-li sjednána. Za českého daňového rezidenta se považuje každý vlastník dluhopisu, pokud Emitentovi písemně neoznámí a prokazatelně nedoloží, že jím není.

Emitent výslovně upozorňuje upisovatele, že údaje o zdaňování výnosu dluhopisu mohou podléhat změnám právních předpisů a že daňový režim závisí na individuálním postavení každého vlastníka dluhopisu.

12. Údaje nutné k jednoznačné identifikaci osob, které se podílejí na zabezpečení vydání dluhopisu, splacení dluhopisu a na vyplacení výnosu dluhopisu, s uvedením způsobu jejich účasti na těchto činnostech

Zabezpečení vydání dluhopisů, splacení dluhopisů a vyplacení výnosu dluhopisů zajišťuje Emitent samostatně.

13. Vlastníci dluhopisů a převod dluhopisů

Práva spojená s dluhopisem je oprávněna ve vztahu k Emitentovi vykonávat osoba uvedená v seznamu vlastníků dluhopisů vedeném Emitentem, není-li zákonem stanoveno jinak. Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky i v zahraničí.

Převody dluhopisů se provádějí rubopisem a oznámením změny vlastníka Emitentovi. K účinnosti převodu vůči Emitentovi se vyžaduje zápis změny vlastníka v seznamu vlastníků dluhopisů; Emitent je povinen provést takovou změnu bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna prokázána. Převoditelnost dluhopisů není omezena. Posledním dnem, kdy může dojít k převodu dluhopisů v evidenci Emitenta, je 28. únor 2029.

14. Schůze vlastníků dluhopisů a den rozhodný pro účast na schůzi vlastníků

Oznámení o svolání schůze vlastníků dluhopisů se v souladu s § 22 zákona o dluhopisech v zákonné lhůtě uveřejní na internetových stránkách Emitenta www.allseasonsresidence.cz. Rozhodným dnem pro účast na schůzi vlastníků je den konání schůze vlastníků dluhopisů. Další informace o dluhopisech a jakákoli oznámení podle těchto Emisních podmínek budou uveřejňovány a vlastníkům dluhopisů zpřístupňovány rovněž na internetových stránkách Emitenta.

15. Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating)

Ohodnocení finanční způsobilosti Emitenta (rating) nebylo provedeno. Emitentovi ani dluhopisům nebyl přidělen rating žádnou ratingovou agenturou.

16. Obchodovatelnost dluhopisů

Emitent nehodlá požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu ani v mnohostranném obchodním systému.

17. Promlčení práv z dluhopisů

Práva spojená s dluhopisy se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

18. Oddělení práva na výnos dluhopisu

Oddělení práva na výnos dluhopisu podle § 18 zákona o dluhopisech se vylučuje.

19. Další práva a povinnosti Emitenta a vlastníka dluhopisu

Emitent má právo kdykoli předčasně splatit dosud nesplacené dluhopisy, oznámí-li toto své rozhodnutí vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami nejméně 60 dnů přede dnem předčasného splacení. Datum předčasného splacení je Emitent oprávněn určit podle svého uvážení. Oznámení o předčasném splacení je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny vydané dluhopisy, a to ve výši emisního kurzu vypočteného ke dni předčasného splacení podle vzorce uvedeného v čl. 9 těchto Emisních podmínek. Vlastník dluhopisu není oprávněn žádat o předčasné splacení dluhopisu.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

S dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva, ani hlasovací práva či práva na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta.

Emitent je se souhlasem vlastníka dluhopisu oprávněn dluhopisy kdykoli odkupovat za dohodnutou cenu. Odkoupené dluhopisy nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či rozhodne o jejich zániku; v takovém případě dluhopisy zanikají splnutím práva a povinnosti v jedné osobě.

Vlastník dluhopisu, který je ve vztahu k Emitentovi spotřebitelem podle zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů, je v případě sporu při výkonu práv a povinností z dluhopisů oprávněn obrátit se v rámci mimosoudního řešení sporů na Českou obchodní inspekci (www.coi.cz, Štěpánská 567/15, 120 00 Praha 2), v případě sporu

s obchodníkem s cennými papíry pak na finančního arbitra podle zákona č. 229/2002 Sb., o finančním arbitrovi, ve znění pozdějších předpisů (www.finarbitr.cz, Legerova 1581/69, 110 00 Praha 1). Podle povahy sporu může být příslušný i jiný orgán; na žádost spotřebitele jej Emitent informuje o orgánu příslušném pro mimosoudní řešení konkrétního sporu.

20. Závazky Emitenta

a) Účelové využití výnosů z emise dluhopisů

Emitent se zavazuje, že výnos z emise dluhopisů využije výlučně k financování projektu Stachonie, který zahrnuje developerský projekt výstavby cca 220 bytů o celkové plánované bytové ploše cca 8 700 m² a dalších nebytových prostor, zejména garážových stání, realizovaný osobou propojenou s Emitentem – společností Pewitt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem ul. Konstancińska 3B/49, 02-942 Varšava, Polská republika, zapsanou v registru podnikatelů vedeném Obvodním soudem pro hlavní město Varšavu, XIII obchodní oddělení Národního soudního registru, pod číslem KRS 0000243374, NIP: 5272522488, REGON: 140395694, se základním kapitálem 1 176 000 PLN (dále jen „Pewitt sp. z o.o.“).

Za tímto účelem může Emitent poskytnout zápůjčku společnosti Pewitt sp. z o.o. Emitent se zavazuje v příslušné smlouvě o zápůjčce specifikovat tento účel poskytnutí zápůjčky a po dobu, po kterou bude s uvedenou společností propojen, průběžně kontrolovat, zda jsou prostředky ze zápůjčky vynakládány v souladu s tímto účelem, s tím, že v případě porušení účelového omezení bude Emitent oprávněn zápůjčku vypovědět.

Alternativně mohou být prostředky z emise dluhopisů užity k úhradě závazků souvisejících s nabytím podílu ve společnosti Pewitt sp. z o.o. ze strany společnosti Stachonie I. s.r.o., tedy poskytnuty zápůjčkou společnosti Stachonie I. s.r.o. za účelem splacení úvěru, jehož věřitelem je společnost PULS – PRAHA, s.r.o., IČO: 612 48 991, se sídlem Praha 4, ul. 5. května 70/851, PSČ 140 00.

b) Maximální limit úvěrového zadlužení společnosti Pewitt sp. z o.o.

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby úplného splacení této emise dluhopisů nepřekročí výše úvěrového financování společnosti Pewitt sp. z o.o. vůči aktuální predikci celkových nákladů projektu Stachonie (loan-to-cost, LTC) hodnotu 70 %. Pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že zápůjčka Emitenta vůči společnosti Pewitt sp. z o.o. podle písmene a) tohoto článku není úvěrovým financováním ve smyslu tohoto závazku.

c) Omezení výplaty podílu na zisku

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby úplného splacení dluhopisů této emise společnost Pewitt sp. z o.o. (resp. její orgány) nepřijme jakékoli rozhodnutí, kterým by došlo k výplatě podílu na zisku jejím společníkům, ledaže bude zároveň zajištěno, že prostředky vyplacené formou podílu na zisku společnosti Stachonie I. s.r.o. budou užity k úhradě dluhů Emitenta vyplývajících z dluhopisů.

d) Závazek neúčastnit se přeměny s negativním dopadem

Emitent se zavazuje neúčastnit se fúze, rozdělení či jiné formy přeměny obchodní společnosti ve smyslu zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou případů, kdy nástupnická společnost bude mít sídlo na území některého členského státu Evropské unie a převezme veškeré neuhrazené dluhy Emitenta vzniklé v souvislosti s dluhopisy v plné výši.

e) Negativní závazky Emitenta při poskytování financování

Emitent se nestane věřitelem (ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů) jakékoli třetí osobě, pokud by uzavřením takového vztahu mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu podle § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, aniž by současně byla naplněna některá z výjimek z působnosti uvedeného zákona, nebo k porušení § 2 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

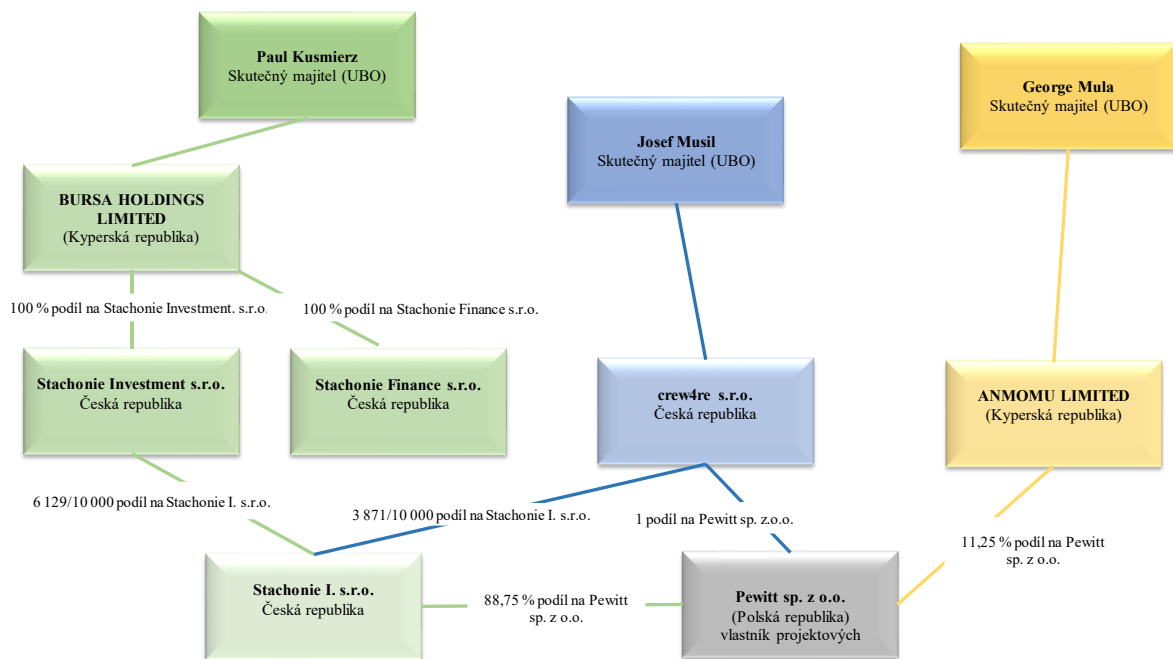
21. Další údaje o Emitentovi a o emisi dluhopisů

Emitent v tomto článku uvádí údaje přiměřené podle § 9a odst. 2 zákona o dluhopisech.

a) **Sídlo Emitenta:** Na strži 1702/65, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika.

- b) **Datum vzniku Emitenta a měsíc a rok zahájení jeho činnosti:** Emitent byl založen zakladatelskou listinou ze dne 6. prosince 2022 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 7. prosince 2022. Svou činnost zahájil v prosinci 2022. Emitent byl založen na dobu neurčitou.
- c) **Popis hlavních činností, které Emitent vykonává:** Emitent je účelově založenou obchodní společností (SPV). Jeho hlavní činností je držba majetkové účasti ve společnosti Stachonie I. s.r.o., IČO: 172 38 641, získávání finančních prostředků vydáváním dluhopisů a jejich následné poskytování na financování Projektu Stachonie způsobem uvedeným v čl. 20 písm. a) těchto Emisních podmínek. Emitent je vlastníkem podílu o velikosti 6129/10000 ve společnosti Stachonie I. s.r.o., která je vlastníkem podílu o velikosti cca 88,74 % ve společnosti Pewitt sp. z o.o.; ta je vlastníkem pozemků o celkové výměře cca 11 300 m² v obci Zakopane, části Stachonie, na nichž realizuje Projekt Stachonie. Podle zápisu v obchodním rejstříku je předmětem činnosti Emitenta pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku; předmětem podnikání je zejména zprostředkování obchodu a služeb, velkoobchod a maloobchod, nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí a poradenská a konzultační činnost. Emitent nemá zaměstnance a nevykonává jinou podnikatelskou činnost.
- d) **Výše minimální investice a jmenovitá hodnota dluhopisu:** Emitent minimální výši investice nestanoví; nejnižší možná investice odpovídá emisnímu kurzu jednoho dluhopisu. Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu činí 2.700,- EUR (slovy: dva tisíce sedm set eur); emisní kurz dluhopisu k datu emise činí 2.000,- EUR.
- e) **Předpokládaný objem emise: 1.350.000,- EUR (slovy: jeden milion tři sta padesát tisíc eur), tj. 500 kusů dluhopisů o jmenovité hodnotě 2.700,- EUR; předpokládaný výtěžek úpisu dluhopisů k datu emise činí 1.000.000,- EUR.**
- f) **Popis účelu využití peněžních prostředků získaných z emise dluhopisů:** viz čl. 20 písm. a) těchto Emisních podmínek.
- g) **Plánovaný poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu Emitenta, a to nejméně do 12 měsíců přede dnem splatnosti dluhopisů:** Emitent uvádí, že ke dni 31. prosince 2025 vykazoval vlastní kapitál ve výši -9 955 tis. Kč a cizí zdroje ve formě vydaných dluhopisů ve výši 39 231 tis. Kč. Vzhledem k tomu, že vlastní kapitál Emitenta je záporný, nelze poměr cizích zdrojů k vlastnímu kapitálu vyjádřit kladnou hodnotou; tento stav odpovídá povaze Emitenta jako účelové společnosti financované výlučně dluhem, jejíž výnosy vzniknou až po dokončení Projektu Stachonie.
- h) **Informace o tom, že k emisi dluhopisů nebyl schválen prospekt:** K této emisi dluhopisů nebyl vyhotoven ani Českou národní bankou schválen prospekt cenného papíru. Dluhopisy jsou veřejně nabízeny na základě výjimky podle čl. 3 odst. 2 nařízení (EU) 2017/1129 (viz čl. 22 těchto Emisních podmínek).
- i) **Výroční zprávy a účetní závěrky Emitenta za poslední dvě účetní období včetně zpráv auditora:** Emitent zpřístupňuje řádnou účetní závěrku sestavenou ke dni 31. prosince 2024 a řádnou účetní závěrku sestavenou ke dni 31. prosince 2025, v obou případech včetně zprávy nezávislého auditora. Obě závěrky byly ověřeny auditorem – společností AUDISA SERVICE, s.r.o., IČO: 282 19 716, se sídlem Praha 10 – Záběhlice, Želivecká 1419/5, PSČ 106 00, číslo oprávnění KA ČR 486; auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Josef Špeta, číslo oprávnění KA ČR 0062. Uvedené dokumenty jsou dostupné ve sbírce listin obchodního rejstříku a na internetových stránkách Emitenta www.allseasonsresidence.cz v sekci „Pro investory“.
- j) **Údaje o konsolidačním celku:** Emitent sestavuje pouze nekonsolidovanou účetní závěrku.
- k) **Ručitel:** Splacení dluhopisů ani výplata výnosu z nich nejsou zajištěny ručením třetí osoby; ručitel nebyl ustanoven. Emitent výslovně upozorňuje, že ručení, o němž Emitent jedná v souvislosti s dluhopisy vydávanými v rámci jeho dluhopisového programu, se na dluhopisy této emise nevztahuje.
- l) **Údaje identifikující osoby, které dluhopisy nabízejí:** Dluhopisy nabízí Emitent vlastními silami.
- m) **Informace o tom, čím je splacení dlužné částky zajištěno:** Splacení jmenovité hodnoty dluhopisů ani výplata výnosu z dluhopisů nejsou nijak zajištěny. Dluhopisy nejsou zajištěny majetkem Emitenta, zástavním právem, ručením ani jiným zajišťovacím institutem a nevztahuje se na ně žádné zákonné ani smluvní pojištění pohledávek.
- n) **Osoby ve vrcholném vedení Emitenta:** Jediným členem statutárního orgánu a zároveň klíčovým výkonným ředitelem Emitenta je pan Josef Musil, dat. nar. 15. dubna 1978, bytem Dolní Libchavy 77, 561 16 Libchavy, který vykonává funkci jednatele ode dne 7. prosince 2022 a zastupuje Emitenta samostatně. Emitent nemá dozorčí orgán ani další osoby ve vrcholném vedení.

- o) **Grafické znázornění struktury skupiny, jejíž je Emitent součástí:** Jediným společníkem Emitenta se 100% podílem je společnost BURSA HOLDINGS LIMITED, registrační číslo HE 202738, se sídlem Ifigeneias 17, 2007 Nicosia, Kyprská republika. Emitent drží podíl o velikosti 6129/10000 ve společnosti Stachonie I. s.r.o., IČO: 172 38 641, která drží podíl o velikosti cca 88,74 % ve společnosti Pewitt sp. z o.o.



- p) **Údaje identifikující skutečného majitele Emitenta:** Skutečným majitelem Emitenta je ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, pan Paul Chester Kusmierz, občan Spojených států amerických, nar. 19. listopadu 1969.

Emitent uveřejní tyto Emisní podmínky na svých internetových stránkách www.allseasonsresidence.cz nejpozději k datu emise. Osoba, která dluhopisy nabízí, uveřejní Emisní podmínky nejpozději při zahájení nabízení a zajistí, aby byly bezplatně dostupné po celou dobu nabízení a dále nejméně po dobu 12 měsíců od skončení nabízení, a to ve formátu umožňujícím jejich stažení a uložení.

Dojde-li ke změně údajů uvedených v tomto článku, Emitent bez zbytečného odkladu uveřejní jejich změnu a úplné znění Emisních podmínek způsobem podle předchozího odstavce.

Emitent pro vyloučení pochybností uvádí, že dluhopisy této emise nejsou vydávány v rámci dluhopisového programu Emitenta zřízeného dne 31. března 2023 a nevztahují se na ně společné emisní podmínky tohoto dluhopisového programu ani základní prospekt Emitenta. Práva a povinnosti z dluhopisů této emise se řídí výlučně těmito Emisními podmínkami.

22. Závěrečná ustanovení

Dluhopisy jsou veřejně nabízeny bez povinnosti uveřejnit prospekt cenného papíru, a to na základě čl. 3 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017, 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, ve znění nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2809 (dále jen „Nařízení o prospektu“). Podle uvedeného ustanovení jsou od povinnosti uveřejnit prospekt osvobozeny veřejné nabídky cenných papírů, které nejsou předmětem oznámení podle čl. 25 Nařízení o prospektu a jejichž celková agregovaná hodnota v Unii je za období 12 měsíců nižší než 12 000 000 EUR. Emitent prohlašuje, že tyto podmínky jsou ve vztahu k této emisi dluhopisů splněny, a zavazuje se je po celou dobu nabízení dluhopisů průběžně sledovat a nabízení zastavit, pokud by měla být uvedená hranice překročena.

Česká národní banka tyto Emisní podmínky neposuzovala a neschvalovala. Dohled nad emisí dluhopisů a nad Emitentem vykonává Česká národní banka pouze v rozsahu, v jakém jí to umožňují zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a Nařízení o prospektu ve vztahu k subjektům, které nemají povinnost uveřejnit prospekt. Česká národní banka při svém dohledu neposuzuje tyto Emisní podmínky, neposuzuje hospodářské výsledky

ani finanční situaci Emitenta a negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů.

Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do cizích jazyků. Dojde-li k rozporu mezi jazykovými verzemi, je rozhodující verze česká.

Není-li v právním předpisu nebo v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení vlastníkům dluhopisů platné a účinné, bude-li uveřejněno v českém jazyce na internetových stránkách Emitenta www.allseasonsresidence.cz v sekci „Pro investory“.

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z dluhopisů se řídí právem České republiky. Soudem příslušným k řešení sporů mezi Emitentem a vlastníkem dluhopisu v souvislosti s dluhopisy je Městský soud v Praze.

Vydáno společností Stachonie Investment s.r.o. ke dni 25. září 2026

Josef Musil, jednatel