

Stachonie Investment s.r.o.
KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ
DLUHOPISY Allseasons VIII.B ZERO BOND

Tento dokument představuje konečné podmínky nabídky (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3, 4 a 5 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 (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen těmito Konečnými podmínkami a základním prospektem společnosti Stachonie Investment s.r.o., se sídlem Silurská 1175/8, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČO: 178 12 895, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 377 164 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále také jen „**ČNB**“) č.j. 2025/110658/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00692/CNB/653, ze dne 10. září 2025, které nabylo právní moci dne 10. září 2025 (dále jen „**Základní prospekt**“ nebo „**Prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem.

Základní prospekt a jeho případné dodatky byly uveřejněny a jsou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.allseasonsresidence.cz v sekci „Pro investory“.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s čl. 8 odst. 5 Nařízení o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.allseasonsresidence.cz v sekci „Pro investory“, a byly v souladu s právními předpisy oznámeny ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami.

Součástí těchto Emisních podmínek je shrnutí Emise Dluhopisů.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 10. září 2026 včetně. Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 10. září 2026, ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt (dále jen „**Následný základní prospekt**“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta www.allseasonsresidence.cz v sekci „Pro investory“.

Investoři ve smyslu čl. 8 odst. 11 ve spojení s čl. 23 odst. 2 Nařízení o prospektu, kteří před uveřejněním případného Následného základního prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním cenných papírů, mají právo ve lhůtě dvou pracovních dnů po uveřejnění Následného základního prospektu svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu však mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním cenných papírů již před uveřejněním Následného základního prospektu a cenné papíry jim dosud nebyly dodány. Investoři se v případě uplatnění svého práva na odvolání souhlasu mohou obrátit na Emitenta.

Dluhopisy jsou vydávány jako 14. emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu vydaných a nesplacených dluhopisů **475.000.000 Kč (slovy: čtyři sta sedmdesát pět milionů korun českých)** a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen dne 31. března 2023 (dále jen „**Dluhopisový**“

program⁶⁾. Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole „**Společné emisní podmínky**“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. Základního prospektu „**Rizikové faktory**“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 2. března 2026 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Tyto Konečné podmínky připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Konečné podmínky prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Konečných podmínkách v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

V Praze dne 3. března 2026

za Emitenta – **Stachonie Investment s.r.o.**

Josef Musil, jednatel

SHRnutí EMISE DLUHOPISŮ

Níže uvedené údaje představují shrnutí vypracované pro účely těchto Konečných podmínek ve smyslu čl. 7 a čl. 8 odst. 8 Nařízení o prospektu. Shrnutí Prospektu uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí musí být vykládáno ve spojení s ostatními částmi těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, aby investorům pomohlo zvážit, zda do Dluhopisů investovat. Shrnutí je třeba chápat jako úvod Konečných podmínek a Základního prospektu.

ODDÍL 1 – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

Název cenných papírů: DLUHOPISY Allseasons VIII.B ZERO BOND

Mezinárodní identifikační číslo (ISIN) cenných papírů: CZ0003581480

Emitent: Stachonie Investment s.r.o., se sídlem Silurská 1175/8, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČO: 178 12 895, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 377 164, identifikační označení právnické osoby (LEI): 315700L51LOGHA3FQG42

Kontaktní údaje Emitenta: kontaktní adresa: Silurská 1175/8, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, telefonní číslo: +420 775 667 679, e-mail: info@allseasonsresidence.cz

Osoba nabízející cenné papíry (pokud je odlišná od Emitenta): Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem.

Orgán, který schvaluje Prospekt: Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, telefonní číslo: +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170, e-mail: podatelna@cnb.cz, www.cnb.cz

Datum schválení Prospektu: Prospekt schválila Česká národní banka rozhodnutím č. j. 2025/110658/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00692/CNB/653, ze dne 10. září 2025, které nabylo právní moci dne 10. září 2025.

Upozornění pro investory: Shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení. Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

ODDÍL 2 – KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVĚ**Pododdíl 2.A – Kdo je emitentem cenných papírů?**

Emitentem Dluhopisů je společnost **Stachonie Investment s.r.o.** Emitent je společností s ručením omezeným založenou a existující podle práva České republiky. Sídlo Emitenta je na adrese Silurská 1175/8, Hlubočepy, 152 00 Praha 5. IČO Emitenta je 178 12 895. Identifikační označení právnické osoby (LEI) je 315700L51LOGHA3FQG42. Zemí registrace Emitenta Česká republika. Emitent je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 377 164.

Jediným společníkem a osobou přímo ovládající Emitenta je společnost BURSA HOLDINGS LIMITED, společnost založená a existující podle právního řádu Kyprské republiky, IČO: HE202738, se sídlem Ιφιγενείας, 17, Στροβόλος, 2007 Κύπρος (v češtině: Ifigenias, 17, Strovolos, 2007 Kypr (dále jen „**Mateřská společnost**“)). Skutečným majitelem Mateřské společnosti je p. Paul Chester Kusmierz, občan

Spojených států amerických, nar. 19. listopadu 1969, bytem 55448-7055 Coon Rapids, stát Minnesota, 1958 127th Ln Nw, Spojené státy americké.

Emitent provozuje svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

Emitent je společníkem společnosti Stachonie I. s.r.o., IČO: 172 38 641, se sídlem Silurská 1175/8, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 368 725 (dále jen „**Stachonie I. s.r.o.**“), a to s podílem ve výši 6129/10000.

Společnost Stachonie I. s.r.o. je pak vlastníkem 88,75 % podílu na společnosti Pewitt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, se sídlem ul. Konstancińska, 3B/49, 02-942, Varšava, Polská republika, zapsaná v registru podnikatelů vedeném Obvodním soudem pro hlavní město Varšavu, XIII obchodní oddělení Národního soudního registru, pod číslem KRS 0000243374, s čísly NIP: 5272522488 a REGON: 140395694, se základním kapitálem ve výši PLN 1,176,000.00 (dále jen „**Pewitt sp. z o.o.**“). Společnost Pewitt sp. z o.o. je vlastníkem pozemků o celkové výměře cca 11.300 m² v obci Zakopane, části obce Stachonie, na nichž realizuje projekt v oblasti rezidenčního developmentu zahrnující výstavbu 220 bytů, a to včetně souvisejících nebytových prostor, zejména garážových stání (dále jen „**Projekt Stachonie**“).

Emitentovou hlavní činností je realizace tohoto Dluhopisového programu a následné financování Projektu Stachonie. Prostředky získané z této emise Dluhopisů budou proto z převážné části formou zápůjčky poskytnuty společnosti Pewitt sp. z o. o., a to za účelem nesení nákladů spojených se samotnou realizací Projektu Stachonie (tedy na jednotlivé tzv. soft costs jako např. náklady na architektonické a projekční služby, právní poradenství apod., jakož i na samotné stavební náklady) a též k úhradě závazků souvisejících s nabytím podílu na společnosti Pewitt sp. z o.o. ze strany společnosti Stachonie I. s.r.o.

Klíčovým výkonným ředitelem Emitenta je jednatel Emitenta – pan Josef Musil, nar. dne 15. dubna 1978, bytem Dolní Libchavy 77, 561 16 Libchavy.

Statutárním auditorem Emitenta je společnost AUDISA SERVICE, s.r.o., IČO: 282 19 716, se sídlem Praha 10 - Záběhlice, Želivecká 1419/5, PSČ 10600, číslo oprávnění KA ČR: 486. Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Josef Špeta, číslo oprávnění: KA ČR: 0062.

Pododdíl 2.B – Které finanční informace o emitentovi jsou klíčové?

Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z auditované řádné účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 a rozvahy sestavené ke dni 31. prosince 2024:

Výkaz zisku a ztráty:

	1. ledna 2024 až 31. prosince 2024	Minulé účetní období
Provozní zisk / ztráta	-137	-137

Čistý finanční dluh

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Čistý finanční dluh <i>(dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</i>	-12868	-1152

Výkaz peněžních toků

	1. ledna 2024 až 31. prosince 2024	Minulé účetní období
Čisté peněžní toky z provozní činnosti před zdaněním	-1675	-813
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	16844	1152
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	0	0

Emitent upozorňuje na skutečnost, že údaje uvedené ve výkazu zisku nebo ztráty a výsledky hospodaření za minulé účetní období jsou vyhotoveny za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023.

Emitent od data poslední auditorem ověřené účetní závěrky neuveřejnil žádné další hospodářské výsledky.

Emitent nevypracoval ani neuveřejnil žádné pro forma finanční údaje.

Zprávy auditora k historickým finančním údajům Emitenta byly bez výhrad či varování.

Pododdíl 2.C – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného emitenta?

Nejvýznamnější rizikové faktory, které jsou specifické pro Emitenta, jsou:

- Riziko sekundární závislosti – vzhledem k tomu, že Emitent sám nevykonává žádnou podnikatelskou činnost, je schopnost Emitenta splácet závazky z Dluhopisů závislá na úspěšné realizaci Projektu Stachonie, a to tak, aby příjmy z prodeje jednotlivých bytů vygenerovaly dostatek prostředků pro navrácení zápůjčky, kterou Emitent poskytne společnosti Pewitt sp. z o.o.
- Riziko ztráty kontroly nad společností Pewitt sp. z o.o. – podíl Emitenta na společnosti Stachonie I. s.r.o. je v současné době zastaven ve prospěch společnosti PULS - PRAHA, s.r.o., IČO: 612 48 991, se sídlem Praha 4, ul. 5. května 70/851, PSČ 14000, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 28845, a to k zajištění dluhů vyplývajících ze smlouvy o termínovaném úvěru ve výši 5.500.000 USD ze dne 3. července 2024, na jejímž základě byl společnosti Stachonie I. s.r.o. poskytnut úvěr ve výši 5.500.000 USD. Dále z téhož důvodu došlo ke zřízení zástavního práva k 88,75 % podílu společnosti Stachonie I. s.r.o. na společnosti Pewitt sp. z o.o. rovněž ve prospěch společnosti PULS - PRAHA, s.r.o. uvedené výše. Eventuální nesplnění závazků společnosti Stachonie I. s.r.o. z výše uvedené smlouvy o úvěru by tedy mohlo vyústit v realizaci zástavního práva k podílu na společnosti Stachonie I.

s.r.o., čímž by se společníkem společnosti Stachonie I. s.r.o. (a tedy osobou nepřímou ovládající společnosti Pewitt sp. z o.o.) mohla stát osoba odlišná od Emitenta. Tým důsledek by měla realizace zástavního práva k 88,75% podílu společnosti Pewitt sp. z o.o. • <u>Rizika v oblasti realit a realitního developmentu</u> – vzhledem k zaměření činnosti Emitenta na realizaci Dluhopisového programu a použití výtěžku za účelem financování Projektu Stachonie jsou pro Emitenta specifické rizikové faktory v oblasti realit a realitního developmentu. Činnost Emitenta a úspěšná realizace Projektu Stachonie tedy kupříkladu závisí na kladném výsledku jednotlivých povolovacích procesů; stejně tak může úspěšnou realizaci Projektu Stachonie ovlivnit případný pokles poptávky po nemovitostech, případně též pohyb cen nemovitostí. • <u>Rizika v oblasti stavebnictví</u> – úspěšnou realizaci Projektu Stachonie mohou ovlivnit též jednotlivá rizika v oblasti stavebnictví jako například nedostatek stavebních materiálů či růst jejich ceny, nedostatek kvalifikovaných pracovníků, případně též další rizika specifická pro to, že jednotlivé nemovitosti realizované v rámci Projektu Stachonie budou realizovány dodavatelsky.
ODDÍL 3 – KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH
Pododdíl 3.A – Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?
Stručný popis cenných papírů: Dluhopisy budou vydávány jako tzv. diskontované dluhopisy v listinné podobě. Výnos z Dluhopisů tedy bude představován rozdílem mezi emisním kursem Dluhopisů a jejich jmenovitou hodnotou, která bude činit 67.500,- Kč (slovy: šedesát sedm tisíc pět set korun českých). Počet Dluhopisů vydávaných v rámci této Emise činí 500, celková předpokládaná jmenovitá hodnota této emise tedy činí 33.750.000,-Kč (slovy: třicet tři milionů sedm set padesát tisíc korun českých). Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů přidělen následující ISIN: CZ[...]. Dluhopisy jsou splatné za 30 měsíců ode Dne emise, tj. dne 4. září 2028. Práva spojená s cennými papíry: Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků Dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti (resp. snížené jmenovité hodnoty Dluhopisů počítané dle Diskontní sazby v případě případů uvedených v Emisních podmínkách, např. v jejich čl. 4.10). S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent má právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů k datům předčasného splacení Dluhopisů uvedeným níže, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení. Emitent je oprávněn předčasně splatit Dluhopisy k těmto datům: 30. června 2026, 30. září 2026, 31. prosince 2026, 31. března 2027, 30. června 2027, 30. září 2027, 31.

prosinec 2027, 31. března 2028, 30. června 2028.

Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění emisních podmínek Dluhopisů.

Relativní pořadí přednosti cenných papírů v případě úpadku Emitenta: V případě úpadku Emitenta by pohledávky investorů vyplývající z Dluhopisů byly uspokojeny sekundárně po uspokojení pohledávek za majetkovou podstatou, pohledávek jim postavených na roveň a pohledávek zajištěných věřitelů. Současně by však pohledávky investorů z Dluhopisů byly uspokojeny přednostně před podřízenými pohledávkami a pohledávkami akcionářů Emitenta vyplývající z jejich účasti v Emitentovi. Emitent není institucí regulovanou podle směrnice 2014/59/EU, kterou se stanoví rámec pro ozdravné postupy a řešení krize úvěrových institucí a investičních podniků. Případné řešení krize podle této směrnice by tak nemělo potenciální dopad na investici do Dluhopisů.

Převoditelnost Dluhopisů: Převoditelnost Dluhopisů není omezena.

Splacení jmenovité hodnoty: Jmenovitá hodnota Dluhopisu je splatná jednorázově 30 měsíců po Dni emise, tj. dne 4. září 2028.

Politika týkající se dividend nebo jejich vyplácení: Emitent nevyplácí podíly na zisku a kumuluje výsledky hospodaření běžného účetního období v rámci vlastního kapitálu.

Záruka za Dluhopisy: Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoli dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zaručeno.

Oznámení: Není-li v právním předpisu nebo v těchto emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení vlastníkům dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta www.allseasonsresidence.cz v sekci „Pro investory“; jiné možnosti doručení oznámení tímto nejsou dotčeny. Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Pododdíl 3.B – Kde budou cenné papíry obchodovány?

Dluhopisy nepodléhají ani nebudou podléhat žádosti Emitenta (nebo jiné osoby s vědomím Emitenta) o přijetí k obchodování na regulovaném trhu

Pododdíl 3.C – Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

Nejvýznamnější rizikové faktory, které jsou specifické pro Dluhopisy, jsou:

- Riziko úpadku Emitenta – v případě úpadku Emitenta nespádají pohledávky jednotlivých vlastníků z Dluhopisů do žádné zvláštní kategorie pohledávek, (např. pohledávka za majetkovou podstatou či pohledávka postavená jí na roveň), ale jednalo by se o standardní pohledávku, jež by musela být vlastníkem Dluhopisu přihlášena do insolvenčního řízení. Věřitelé pohledávek z Dluhopisů by následně byli uspokojeni v závislosti na způsobu řešení úpadku, a to rozvrhem při konkursu nebo plněním reorganizačního plánu při reorganizaci. V krajním případě (např. při zrušení konkursu pro nedostatek majetku Emitenta) může být uspokojení vlastníků Dluhopisů

i nulové.

- Riziko neexistence ručitele – v případě neschopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů neexistuje žádná jiná společnost ze Skupiny nebo jiná osoba, která by byla povinna uspokojit pohledávky vlastníků Dluhopisů vůči Emitentovi.
- Riziko fluktuace ceny – dluhopisy mohou podléhat riziku spojenému s fluktuací tržní ceny dluhopisu. Pokud by v případě takového prodeje byla tržní cena Dluhopisu nižší než jeho emisní kurz nebo než jeho jmenovitá hodnota, došlo by ke znehodnocení investorovy investice, neboť by investor z prodeje dluhopisu získal méně, než do něj investoval.
- Riziko nesplacení Dluhopisu – za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.
- Riziko předčasného splacení – Emitent může Dluhopisy předčasně splatit a tím vystavit investora riziku nižšího než předpokládaného výnosu.
- Riziko inflace – růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí úrokový výnos Dluhopisů, je hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisu záporná. Emisní podmínky neobsahují protiinflační doložku.

ODDÍL 4 – KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Pododdíl 4.A – Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?

Obecné podmínky nabídky, plán distribuce:

Dluhopisy Emise budou nabízeny investorům veřejně, a to ve lhůtě od 4. března 2026 do 10. září 2026.

Celková částka nabídky: **33.750.000 Kč (slovy: třicet tři milionů sedm set padesát tisíc korun českých)**. Investoři budou oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů.

Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu na území České republiky.

V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora nebo distančním způsobem, výjimečně též konkludentně zaplacením ceny Dluhopisů.

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit **67.500,- Kč (slovy: šedesát sedm tisíc pět set korun českých)**. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Emitent implementoval systém vnitřních pravidel úpisu, nastavený tak, aby nedošlo k upsání více Dluhopisů, než je jejich celkový nabízený objem. Pokud by tato preventivní opatření selhala, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány upsaný objem krátit, a to dle vlastního uvážení, s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.

Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta nebo jiné místo dohodnuté s investorem. Vydání Dluhopisů

zabezpečuje Emitent. Emisní kurs Dluhopisů bude uhrazen bezhotovostně na bankovní účet Emitenta. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že Dluhopisy budou předány v provozovně Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 1 měsíce ode dne splacení ceny Dluhopisů investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena e-mailem nebo telefonicky. Investorům nebudou ze strany Emitenta v souvislosti s předáním upsaných Dluhopisů účtovány žádné náklady.

Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu: Dluhopisy nepodléhají ani nebudou podléhat žádosti Emitenta (nebo jiné osoby s vědomím Emitenta) o přijetí k obchodování na regulovaném trhu nebo k obchodování v mnohostranném obchodním systému.

Odhad nákladů spojených s nabídkou: Emitent očekává, že celkové náklady související s veřejnou nabídkou nabízených Dluhopisů (zejména náklady na činnost Emitenta související s úpisem Dluhopisů, auditora Emitenta, právního poradce Emitenta či související propagací) nepřesáhnou 10,5 % celkového objemu emise Dluhopisů (bez DPH), tj. částku **3.543.750,- Kč (bez DPH)**.

Pododdíl 4.B – Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Dluhopisy budou nabízeny přímo Emitentem, tedy společností **Stachonie Investment s.r.o.**, se sídlem Silurská 1175/8, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČO: 178 12 895, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 377 164, LEI: 315700L51LOGHA3FQG42.

Pododdíl 4.C – Proč je tento Prospekt sestavován?

Dluhopisy jsou v rámci realizace Dluhopisového programu nabízeny za účelem zajištění prostředků nutných pro realizaci Projektu Stachonie. V rámci tohoto Emitent uvádí, že výtěžek Emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta:

- poskytnutí zápůjčky společnosti Pewitt sp. z o.o. za účelem hrazení aktuálně a v budoucnu vzniknuvších nákladů spojených s realizací Projektu Stachonie;
- k úhradě závazků souvisejících s nabytím podílu na společnosti Pewitt sp. z o.o. ze strany společnosti Stachonie I. s.r.o.;
- jiné provozní potřeby Emitenta související s realizací Projektu Stachonie.

Emitent odhaduje čisté výnosy nabídky Dluhopisů jako rozdíl mezi celkovým emisním kursem upsaných Dluhopisů a náklady emise, minimální výnos tedy bude představovat částku **21.456.250,- Kč**. Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci uvedených záměrů ve výši cca 130.000.000,- Kč (či ekvivalentu v EUR) plánuje Emitent získat dalšími emisemi v rámci Dluhopisového programu (včetně těch již vydaných), z vlastních zdrojů osob ovládajících Emitenta, případně též od jiných osob majetkově propojených s Emitentem. Nabídka není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách. Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	Allseasons VIII.B ZERO BOND
ISIN Dluhopisů:	CZ0003581480
FISN Dluhopisů:	STACHONIE INVES/0.0 DEB 20280904
CFI Dluhopisů:	DBZUGR
Podoba Dluhopisů:	listinná; evidenci o Dluhopisech vede Emitent
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	1-500
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	67.500 Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	33.750.000 Kč
Počet Dluhopisů:	500 ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)
Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů

2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	4. března 2026
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	od 4. března 2026 do 10. září 2026
Emisní kurz Dluhopisů vydaných k Datu emise:	74,074074 % jmenovité hodnoty Dluhopisů, tj. částka 50.000,- Kč
Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise:	Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude následně určen vždy na základě aktuálních tržních podmínek a při zohlednění Diskontní sazby a uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.allseasonsresidence.cz v sekci „Pro investory”
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že Dluhopisy budou předány v provozovně Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 1 měsíce ode dne splacení ceny Dluhopisů investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena e-mailem nebo telefonicky.
Způsob splacení emisního kurzu:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo uvedené v příslušné smlouvě o úpisu Dluhopisů. Investor je povinen uhradit emisní kurz Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem.
Způsob vydávání Dluhopisů:	v tranších
Způsob vydávání Dluhopisů:	v tranších

3. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	na bázi diskontu
Jedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	použije se
Diskontní sazba:	14 %

4. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	4. září 2028
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v článku 4.16 Emisních podmínek)	nepoužije se

Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ano, Emitent je oprávněn Dluhopisy předčasně splatit k těmto datům: 30. června 2026 30. září 2026 31. prosince 2026 31. března 2027 30. června 2027 30. září 2027 31. prosince 2027, 30. března 2028, 30. června 2028.
Amortizované Dluhopisy	nepoužije se
Splacení jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty Amortizovaných Dluhopisů:	nepoužije se

5. PLATBY

Finanční centrum:	nepoužije se
--------------------------	--------------

6. ADMINISTRÁTOR

Administrátor:	Emitent, tj. společnost Stachonie Investment s.r.o., se sídlem Silurská 1175/8, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, IČO: 178 12 895, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 377 164
Určená provozovna:	sídlo Emitenta
Manažer:	Emitent
Agent pro výpočty:	Emitent

7. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	nebyl ustanoven
---	-----------------

INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Tato část Konečných podmínek obsahuje doplňující informace (dále jen „**Doplňující informace**“), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu Konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

8. DALŠÍ INFORMACE	
Interní schválení emise Dluhopisů:	Vydání emise Dluhopisů schválil jednatel Emitenta dne 2. března 2026.
9. HLAVNÍ ÚDAJE	
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi /nabídce:	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
Důvody nabídky a použití výnosů:	Dluhopisy jsou nabízeny a výtěžek emise bude konkrétně použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta: • financování Projektu Stachonie formou zápůjčky společnosti Pewitt sp. z o.o., a to v rozsahu cca 80 % z celkového výtěžku objemu emise, • k úhradě závazků souvisejících s nabytím podílu na společnosti Pewitt sp. z o.o. ze strany společnosti Stachonie I. s.r.o.; a to v rozsahu cca 10 % z celkového výtěžku objemu emise • financování jiných provozních potřeb Emitenta souvisejících s realizací Projektu Stachonie. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 100.000,- Kč. Emitent předpokládá, že celkové náklady emise nepřesáhnou 10,5 % celkového objemu emise Dluhopisů (bez DPH), počítáno ke Dni emise, tj. částku 3.543.750,- Kč (bez DPH). Za předpokladu umístění celého předpokládaného objemu emise Dluhopisů Emitent odhaduje čistý výtěžek nabídky Dluhopisů ve výši minimálně 21.456.250,- Kč. Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci uvedených záměrů ve výši cca 130.000.000,- Kč (či ekvivalent v EUR) plánuje Emitent získat dalšími

	emisemi v rámci Dluhopisového programu (včetně těch již vydaných), z vlastních zdrojů osob ovládajících Emitenta, případně též od jiných osob majetkově propojených s Emitentem.
10. PODMÍNKY NABÍDKY	
Země, v níž je veřejná nabídka prováděna:	Česká republika
Podmínky nabídky:	Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu na území České republiky.
Veřejně nabízený objem:	celý předpokládaný objem emise, tedy 33.750.000,- Kč
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:	od 4. března 2026 do 10. září 2026
Cena Dluhopisů v rámci veřejné nabídky:	74,074074 % jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni emise a pak následně určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a při zohlednění Diskontní sazby a uveřejněna na webových stránkách Emitenta www.allseasonsresidence.cz
Uveřejnění výsledků nabídky:	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.allseasonsresidence.cz
Podmínky nabídky, metoda a lhůty pro splacení Dluhopisů a pro doručení Dluhopisů, resp. jejich připsání na účet investora	Kupní cena Dluhopisů bude uhrazena bezhotovostně na bankovní účet Emitenta. Investor je povinen uhradit kupní cenu Dluhopisů ve lhůtě dohodnuté individuálně s každým investorem. Obchod s Dluhopisy bude vypořádán tím způsobem, že Dluhopisy budou předány v provozovně Emitenta nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do 1 měsíce ode dne splacení ceny Dluhopisů investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, bude mu informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena e-mailem nebo telefonicky.
Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům:	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 67.500,- Kč (slovy: šedesát sedm tisíc pět set korun českých) . Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Emitent implementoval systém vnitřních pravidel úpisu, nastavený tak, aby nedošlo k upsání více Dluhopisů, než je jejich celkový nabízený objem. Pokud by tato preventivní opatření selhala, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány upsaný objem krátit, a to dle vlastního uvážení, s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl,

	bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
Náklady účtované investorovi:	Investorům nebudou ze strany Emitenta či Administrátora účtovány žádné náklady.
Koordinátoři nabídky nebo jejich jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:	nepoužije se
Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci:	nepoužije se
Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, data uzavření a významné znaky smlouvy o upsání, provize za upsání:	nepoužije se
Umístění Emise prostřednictvím obchodníka (jiného než Emitenta) na základě pevné či bez pevné povinnosti / uzavření dohody o umístění Emise, provize za umístění:	nepoužije se
Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají souhlas použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:	nepoužije se
Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:	nepoužije se
Další podmínky souhlasu:	nepoužije se
Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém:	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím 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.
Regulované trhy, trhy třetích zemí a mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty k obchodování cenné papíry stejné třídy jako Dluhopisy	nepoužije se
Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker) a popis hlavních podmínek jeho závazku:	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).

Identifikační a kontaktní údaje osoby nabízející Dluhopisy (pokud je odlišná od Emitenta):	nepoužije se
Poradci:	Právní poradce Emitenta: Advokátní kancelář Vařečka, Šulc, Kabrhel s.r.o., IČO: 097 68 793, Česká 154/12, Brno-střed, 602 00 Brno, Česká republika Auditor Emitenta: Auditorská společnost: AUDISA SERVICE, s.r.o., KA ČR: 486, Praha 10 - Záběhlice, Želivecká 1419/5, PSČ 106 00, statutární auditor: Ing. Josef Špeta, KA ČR: 0062
Kotační agent:	nepoužije se
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací.	nepoužije se