Euro Holiday House s.r.o.

Základní prospekt dluhopisového programu ve formě unijního prospektu pro růst zřízeného v roce 2022 v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1 500 000 000 Kč s celkovou dobou trvání programu 10 let

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (dále jen „**Základní prospekt**“) určený pro veřejnou nabídku listinných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávaných v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti Euro Holiday House s.r.o., IČ: 140 15 072, se sídlem Křížová 111/2, 586 01 Jihlava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126158 (dále jen „**Společnost**“ nebo také „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy České republiky a příslušnými právními normami Evropské Unie jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 1 500 000 000,- CZK (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, činí 10 let. Dluhopisový program byl zřízen v roce 2022. Dluhopisy jsou vydávány za účelem financování nákupu apartmánů ve Španělsku, a případně v dalších zemích Evropské unie a Evropského hospodářského prostoru.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením 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 (dále jen „**Nařízení o prospektu**“).

Pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru, připraví Emitent zvláštní dokument, který bude představovat konečné podmínky nabídky Dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) ve smyslu čl. 8 odst. 3 Nařízení o prospektu. Konečné podmínky budou vždy obsahovat doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota, podoba, forma a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob vydání Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů a datum konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise dluhopisů.

Veřejná nabídka Dluhopisů je omezena na území České republiky. Základní prospekt nebyl schválen žádným zahraničním správním ani jiným orgánem.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky, příslušným orgánem ke schválení Základního prospektu dle Nařízení o prospektu, č. j. 2025/020468/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00071/CNB/653 ze dne 26. února 2025, které nabylo právní moci dne 6. března 2025. Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 6. března 2026 včetně.

Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 6. března 2026, ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt („**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 https://ehhouse.eu/cs/, v části „Pro investory". Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti Základního prospektu.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje požadavky Nařízení o prospektu na úplnost, soudržnost a srozumitelnost informací v prospektu. Rozhodnutí ČNB neposuzuje kvalitu dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu. ČNB zejména neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Základního prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. Investoři by proto měli sami zvážit vhodnost své investice do Dluhopisů.

Cílem tohoto Základního prospektu je poskytnout investorům dostatečné a ucelené informace o Společnosti a Dluhopisech. Investoři by vždy měli zvážit rizikové faktory, které jsou uvedeny v části 3 tohoto Základního prospektu.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven ke dni 18. února 2025. Informace uvedené v Základním prospektu jsou aktuální pouze k určenému dni. Případné podstatné změny údajů, nové skutečnosti, podstatné chyby nebo podstatné nepřesnosti týkající se informací uvedených v Základním prospektu budou publikovány prostřednictvím dodatku Základního prospektu, který podléhá příslušnému schválení ze strany České národní banky (dále jen „**Dodatek prospektu**"). Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 22. července 2022. Zájemci o koupi Dluhopisů by měl svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných Dodatků prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Základní prospekt, Konečné podmínky, případné Dodatky prospektu, příslušné finanční údaje Společnosti (zejm. výroční zprávy) a dokumenty, které jsou do Základního prospektu začleněny formou odkazu, jsou přístupné:

i. v elektronické podobě na webových stránkách Společnosti https://ehhouse.eu/cs/, v části „Pro investory";

ii. v listinné podobě v sídle Společnosti na Křížová 111/2, 586 01 Jihlava, a to v pracovní dny od 9:00 do 16:30 hodin.

OBSAH

ZAČLENĚNÍ FORMOU ODKAZU 5
1. Seznam dokumentů začleněných do prospektu formou odkazu 5
Obecný popis nabídkového programu 6
2. Odpovědné osoby, údaje třetích stran, zprávy znalců a schválení příslušným orgánem 8
2.1. Osoby odpovědné za údaje uvedené v registračním dokumentu 8
2.2. Prohlášení osob odpovědných za registrační dokument 8
2.3. Údaje o znalci 8
2.4. Potvrzení o shodě údajů 8
2.5. Schválení prospektu 9
3. Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí 10
3.1. Údaje o emitentovi a organizační struktura 10
3.2. Přehled podnikání 11
3.3. Investice 17
3.4. Údaje o trendech 18
3.5. Prognózy nebo odhady zisku 19
4. Rizikové faktory 20
4.1. Popis významných rizik specifických pro emitenta 20
5. Společné Emisní podmínky 28
5.1. Náležitosti Dluhopisů 29
5.2. Práva a povinnosti Emitenta a vlastníka Dluhopisu 37
6. Formulář konečných emisních podmínek 42
6.1. Zvláštní shrnutí emise dluhopisů 44
6.2. Část A / Doplněk dluhopisového programu 45
6.3. Část B / Informace o veřejné nabídce dluhopisů 48
7. Správa a řízení společnosti 52
7.1. Správní, řídicí a dozorčí orgány a vrcholové vedení 52
8. Finanční údaje a klíčové ukazatele výkonnosti 53
8.1. Historické finanční údaje 53
8.2. Mezitímní a jiné finanční údaje 55

8.3. Ověření ročních finančních údajů 56
8.4. Klíčové ukazatele výkonnosti (KPI) 56
8.5. Významná změna finanční pozice emitenta 56
8.6. Dividendová politika 56
9. Údaje o vnitřní struktuře společnosti 57
9.1. Společníci 57
9.2. Soudní a rozhodčí řízení 57
9.3. Střet zájmů 57
10. Dostupné dokumenty 58
ADRESÁŘ 59

ZAČLENĚNÍ FORMOU ODKAZU

SEZNAM DOKUMENTŮ ZAČLENĚNÝCH DO PROSPEKTU FORMOU ODKAZU

Následující dokumenty jsou do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu a jsou investorům přístupné na webových stránkách Společnosti následovně:

Dokument	Umístění na webu	Rozsah
Účetní závěrka za rok 2023 a zpráva auditora	https://ehhouse.eu/wp-content/uploads/2024/10/23%20EHH%20Z%20Z%C3%A1v%C4%9Brka%20s%20v%C3%BDrokem_OCR.pdf	Zpráva auditora na str. 1-2 Účetní závěrka na str. 3-12

(dále jen „**Údaje začleněné formou odkazu**“).

OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

(dále jen „**Obecný popis**“)

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1 500 000 000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí deset (10) let.

Pro každou Emisi Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu Emitent vyhotoví Doplněk dluhopisového programu, který blíže stanoví podmínky dané Emise. V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise.

Emitent:	**Euro Holiday House s.r.o.**, IČ: 140 15 072, se sídlem Křížová 111/2, 586 01 Jihlava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126158
Popis nabídkového programu:	První dluhopisový program Emitenta zřízený v roce 2022, jak je popsán v tomto Základním prospektu
Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu:	Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 1 500 000 000,- Kč (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách)
Podoba a forma Dluhopisů:	Dluhopisy budou vydávány jako listinné cenné papíry na řad
Emisní kurz Dluhopisů a lhůta pro jeho splacení:	Bude stanoveno v Doplňku dluhopisového programu.
Jmenovitá hodnota Dluhopisů:	Bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu.
Výnosové období:	Bude stanoveno v Doplňku dluhopisového programu.
Převoditelnost Dluhopisů:	Převoditelnost není omezena. Vlastnické právo k Dluhopisu se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje oznámení změny osoby vlastníka Dluhopisu Emitentovi a předložení Dluhopisu s

	nepřetržitou řadou rubopisů Emitentovi nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu.
Měna:	Měna (CZK, EUR, nebo USD) bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu.
Splatnost Dluhopisů:	Den konečné splatnosti Dluhopisů bude stanoven v Doplňku dluhopisového programu.
Předčasné splacení Dluhopisů:	Emitent je při dodržení podmínek stanovených v Emisních podmínkách (jak jsou definované níže v čl. 4.1) oprávněn splatit Dluhopisy předčasně. Vlastník je při dodržení podmínek stanovených v Emisních podmínkách (jak jsou definované níže v čl. 4.1) oprávněn podat žádost o předčasné splacení Dluhopisů.
Výnos Dluhopisů:	Konkrétní výše pevného úrokového výnosu bude stanovena v Doplňku dluhopisového programu.
Status a zajištění Dluhopisů:	Dluhopisy nejsou zajištěny ani podřízeny.
Země nabízení a potencionální investoři do Dluhopisů:	Dluhopisy budou nabízeny k úpisu v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umisťování přípustné dle příslušných předpisů platných v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny, tzn. za podmínek, za kterých lze Dluhopisy v daných zemích nabízet bez nutnosti vypracovat a nechat schválit prospekt cenných papírů.
Způsob a místo úpisu Dluhopisů:	Bude stanoveno v Doplňku dluhopisového programu.
Rozhodné právo:	Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

1. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

1.1. OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA ÚDAJE UVEDENÉ V REGISTRAČNÍM DOKUMENTU

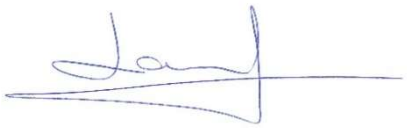
Za údaje uvedené ve všech částech Základního prospektu je odpovědná Společnost, za kterou jedná Tomáš Laudát, jednatel.

1.2. PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA REGISTRAČNÍ DOKUMENT

Společnost prohlašuje, že jsou podle nejlepšího vědomí Společnosti údaje obsažené v Základním prospektu v souladu se skutečností a v Základním prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Jihlavě dne 18. února 2025

Za společnost Euro Holiday House s.r.o.



Tomáš Laudát,

jednatel

1.3. ÚDAJE O ZNALCI

Do Základního prospektu nebylo zařazeno žádné prohlášení ani zpráva znalce, s výjimkou auditora. Auditorem odpovědným za vypracování auditorské zprávy je Ondřej Krátký, číslo oprávnění KAČR 2437, z auditorské společnosti kratkyaudit s.r.o., IČ: 070 84 153, se sídlem K nádraží 225, 664 59 Telnice (dále jen „**Auditor**“). Emitent prohlašuje, že oprávněný auditor je nezávislou osobou na Emitentovi a není vědom jakéhokoliv významného zájmu auditora na Emitentovi. Zpráva Auditora k účetní závěrce byla zpracována na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z této účetní závěrky byly zařazeny do Základního prospektu se souhlasem Auditora.

1.4. POTVRZENÍ O SHODĚ ÚDAJŮ

Pocházejí-li některé údaje v tomto Základním prospektu od třetích stran, Společnost potvrzuje, že tyto údaje byly přesně reprodukovány a pokud je Společnosti známo a je schopna to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované údaje byly nepřesné nebo zavádějící.

Emitent v Základním prospektu vycházel z následujících zdrojů, které jsou vždy označeny u konkrétních informací uvedených v rámci Základního prospektu. Informace na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny příslušným orgánem.

www.booking.com

www.investinandalucia.es/en/industries/tourism/

https://marbellainvestpro.com/2023-2024-property-trends-in-marbella-and-costa-del-sol/

https://www.azcostadelsol.com/andalucia/los-aeropuertos-andaluces-superan-los-21-millones-de-viajeros-hasta-julio-un-136-mas-con-records-en-malaga-y-sevilla/?fbclid=IwY2xjawFKxVJleHRuA2FlbQIxMQABHd07zmHtR6GzNqWpx5ZcHg-6w-Z89KSznSZcLqRS9icQMLz_XbyAx7pSLg_aem_yGyL31BT5n3KJXGCDy-BQw

https://www.ttg.cz/spanelsko-loni-navstivil-rekordni-pocet-zahranicnich-turistu/2024/01/

https://www.lucasfox.com/news-and-press/2021/05/24/new-property-tax-breaks-andalucia-spain/

https://rightcasa.com/what-are-the-new-regional-tax-breaks-in-spain-and-how-could-they-help-you/

https://myspanishpropertyfinder.com/costa-del-sol-property-price-index/

https://www.ervpojistovna.cz/cs/overturismus

https://csu.gov.cz/mira_inflace

1.5. SCHVÁLENÍ PROSPEKTU

Společnost prohlašuje, že:

- Základní prospekt byl schválen Českou národní bankou, která je příslušným orgánem podle Nařízení o prospektu, a to rozhodnutím č. j. 2025/020468/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00071/CNB/653 ze dne 26. února 2025, které nabylo právní moci dne 6. března 2025;
- Česká národní banka schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu;
- toto schválení Základního prospektu by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta, ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu;
- investoři by měli provést vlastní nezávislé hodnocení vhodnosti investice do Dluhopisů; a
- tento Základní prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15 Nařízení o prospektu, kdy Emitent splňuje všechna tři kritéria pro malé a střední podniky uvedená v článku 2 písm. f) bod I) Nařízení o prospektu, ve spojení s článkem 15 odst. 1 písm. a) Nařízení o prospektu.

2. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

2.1. ÚDAJE O EMITENTOVI A ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

2.1.1. ÚDAJE O EMITENTOVI

Název:	Euro Holiday House s.r.o.
Místo registrace:	Česká republika
Spisová značka:	oddíl C, vložka 126158
IČ:	140 15 072
Datum založení:	29. listopadu 2021
Doba trvání:	Společnost byla založena na dobu neurčitou
Sídlo:	Křížová 111/2, 586 01 Jihlava
Webové stránky:	https://ehhouse.eu/cs/ (informace uvedené na webových stránkách nejsou součástí Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do Základního prospektu začleněny formou odkazu)
Kód LEI:	315700RW7SZNT4W03M63
Kontaktní e-mail:	info@euroholidayhouse.cz
Kontaktní telefonní číslo:	+420 705 956 347

Společnost je společností s ručením omezeným se sídlem v České republice, založenou a existující podle českého práva. Společnost provozuje svou činnost podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Hlavním předmětem činnosti Společnosti je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku.

2.1.2. INFORMACE O VÝZNAMNÝCH ZMĚNÁCH STRUKTURY VÝPŮJČEK A FINANCOVÁNÍ

Emitent vydal v roce 2024 dvě emise v rámci aktuálního dluhopisového programu (EHH EUR 5,50/2030 a EHH 7,00/2030, detaily viz čl. 2.1.5). Od konce finančního roku 2023 dále nedošlo k významným změnám struktury výpůjček a financování Společnosti.

2.1.3. POPIS OČEKÁVANÉHO FINANCOVÁNÍ ČINNOSTÍ EMITENTA

Emitent očekává, že své budoucí investice bude financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, prodejem apartmánů ve svém vlastnictví a z vlastních zdrojů. V budoucnu Emitent nevylučuje též financování pomocí dotací a veřejné podpory.

Společnost očekává financování své běžné činnosti zejména z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů a z vlastních zdrojů.

2.1.4. ÚVĚROVÁ HODNOCENÍ PŘIDĚLENÁ V PROCESU HODNOCENÍ

Emitentovi nebyla přidělena úvěrová hodnocení v procesu hodnocení na žádost Emitenta nebo ve spolupráci s ním.

2.1.5. NEDÁVNÉ UDÁLOSTI SPECIFICKÉ PRO EMITENTA

Emitent vydal podlimitní emisi nezajištěných dluhopisů (k datu vyhotovení Základního prospektu byly prodány dluhopisy v hodnotě 25 000 000,- Kč, úrok je 5,5 % p.a., datum splatnosti emise 15. 12. 2027) a celkem sedm emisí v rámci aktuálního dluhopisového programu:

Název emise:	**Objem:**	**Měna:**	**Upsáno:**	**Úrok:**	**Splatnost:**
EHH CZK 5,5/2028	50 mil.	CZK	4,35 mil.	5,5 % p.a.	1. 8. 2028
EHH EUR 5,5/2028	2 mil.	EUR	0,75 mil.	5,5 % p.a.	1. 8. 2028
EHH 7,00/2028	30 mil.	CZK	30 mil.	7 % p.a.	1. 12. 2028
EHH 3,50/2026	30 mil.	CZK	0	3,5 % p.a.	1. 5. 2026
EHH 5,00/2026	25 mil.	CZK	3,29 mil.	5 % p.a.	1. 12. 2026
EHH EUR 5,50/2030	1,2 mil.	EUR	0	5,5 % p.a.	1. 2. 2030
EHH 7,00/2030	50 mil.	CZK	18,3 mil.	7 % p.a.	1. 2. 2030

2.2. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

2.2.1. STRATEGIE A CÍLE

Společnost vlastní a případně dále obchoduje s lukrativními apartmány, které následně pronajímá turistům pro krátkodobou rekreaci. Vždy jsou to exkluzivní apartmány nacházející se především v tzv. *first line apartments*, nemovitostí přímo u mořského břehu, případně takové apartmány, které se vyznačují specifickým a velice žádaným místem. Jedná se typově převážně o střešní apartmány typu *penthouse*, jež představují spíše menší domy na střechách bytových domů než prosté byty, či přízemní patra s terasami a okamžitým přístupem na pláž. Nabízené apartmány mají velmi často komunitní zahrady, které nabízejí turistům příjemný oddech od ruchu města.

Cílová skupina pronajímatelů jsou především zahraniční turisté, ale též místní obyvatelé, kteří v těchto apartmánech vyhledávají odpočinek od velkoměsta. Apartmány jsou nabízeny k pronájmu na mezinárodních serverech typu Booking či Airbnb.

Emitent se plánuje stát komplexním průvodcem v oblasti pronájmu i nákupu nemovitostí v zahraničí. Do 5 let zamýšlí založit realitní divizi, jež bude v oblasti nákupu a prodeje svých nemovitostí zajišťovat komplexní služby. Divize se bude soustředit zejména na českou a slovenskou klientelu, které bude zprostředkovávat seznámení se se zahraničním trhem a bude nabízet prvotřídní servis a porovnání nabídek napříč španělským realitním trhem. Prodej apartmánu prostřednictvím vlastní realitní divize společnost maximalizuje svůj zisk, neboť i případné provize za zprostředkování prodeje budou plynout přímo Emitentovi. Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu dlouhodobě provozně generuje ztráty a očekávaného zisku bude dosaženo až prodejem minimálně části apartmánů.

Na základě výše uvedené snahy o maximalizaci zisku plánuje Emitent založit rovněž i pojišťovací divizi, která bude zajišťovat svým klientům kompletní služby v oblasti pojišťovnictví. Klienti tak budou moci v rámci jedné společnosti řešit pronájem, koupi, prodej, financování nemovitosti i pojištění.

Vizí Emitenta je pak v horizontu 10 let vlastnictví apartmánů po celém evropském pobřeží, čímž bude schopna svým klientům nabídnout exkluzivní nemovitosti po celé Evropské unii. Společnost též počítá s pravidelnou obměnou nemovitostního portfolia, čímž se zajistí lukrativnost apartmánů, a též se maximalizuje zisk při prodeje zhodnocených vlastních nemovitostí.

2.2.2. HLAVNÍ ČINNOSTI

Hlavní činností Emitenta je nákup nemovitostí v přímořských oblastech, a to za účelem krátkodobého pronájmu, a jejich případný následný prodej. Při realizaci nákupů dbá Emitent především na atraktivitu lokace, ve které se nemovitost nachází. Společnost se zaměřuje na vyhledávácí lokalit vhodných pro celoroční využívání. Kupovaná nemovitost musí splňovat přísná kritéria. Předpokládaná pronajímatelnost v oblasti musí být podle serveru booking.com alespoň 70–80 % z celého kalendářního roku. K datu vyhotovení Základního prospektu Emitent nabízí k pronájmu svých pět nemovitostí:

- **Dva apartmány v Alcazaba Lagoon Residence** (adresa: Calle Cortijo del Beneficiario, 29690 Casares, Málaga – ubytování pro 4 osoby, dispozicí 2 ložnice a 2 koupelny, obytná plocha 100 m^2 a 70m^2 terasa, průměrná cena týdenního pronájmu jednoho apartmánu se pohybuje kolem 1 190 EUR, resp. 990 EUR) – jedinečný rezidenční komplex v moderním stylu s umělou lagunou obklopený exotickou zahradou;

- **Přízemní apartmán s privátním bazénem** (adresa: 42 Calle del Mare Nostrum, Bahia de la Plata, Estepona – ubytování pro 4 osoby, dispozicí 2 ložnice a 2 koupelny, obytná plocha 110 m² a terasa 62 m², průměrná cena týdenního pronájmu se pohybuje kolem 1 360 EUR) – součástí je soukromý vyhřívaný bazén s vestavěným vodopádem, v areálu je dále možné využít venkovní bazén, kurt na padel, plně vybavenou posilovnu a krytý bazén s wellness.

- **Přízemní apartmán s privátním bazénem** (adresa: 42 Calle del Mare Nostrum, Bahia de la Plata, Estepona – ubytování pro 6 osob, dispozicí 3 ložnice a 3 koupelny, obytná plocha 265 m² a terasa 83 m², průměrná cena týdenního pronájmu se pohybuje kolem 1 480 EUR) – součástí je privátní bazén a gril, v areálu je dále možné využít venkovní bazén, kurt na padel, plně vybavenou posilovnu a krytý bazén s wellness.

- **Dvoupatrový penthouse** (adresa: Urb. Cosmo Beach, Apartment 135, H, Planta 4, Av. Del Pirata, Estepona 29680 – ubytování pro 4 osoby, dispozicí 2 ložnice a 2 koupelny, obytná plocha 110 m^2 a terasa je 75 m^2, Emitent vzhledem k akvizici v říjnu 2024 zatím nemá roční data o průměrné ceně týdenního pronájmu) – apartmán s výhledem na moře a se soukromým vstupem k veřejnému vyhřívanému střešnímu infinity bazénu v rámci budovy;

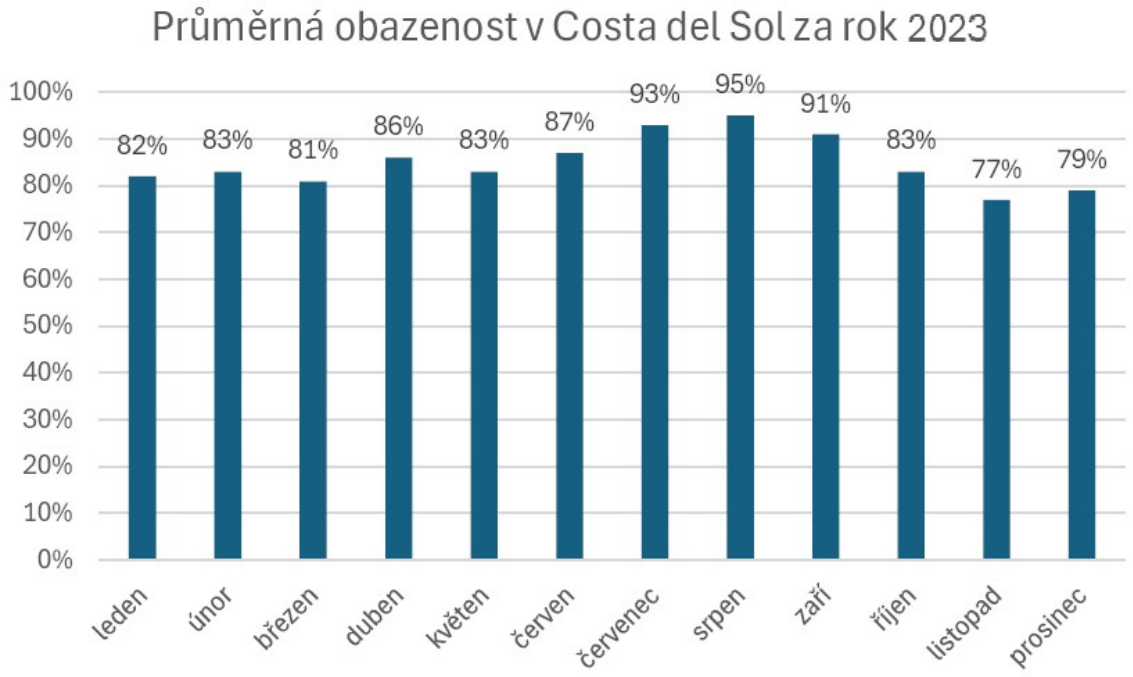
Emitent zároveň spravuje pro nového majitele svou bývalou nemovitost, kterou prodal v prosinci 2023 za 500 000 EUR (kupní cena činila 490 000 EUR)[1]:

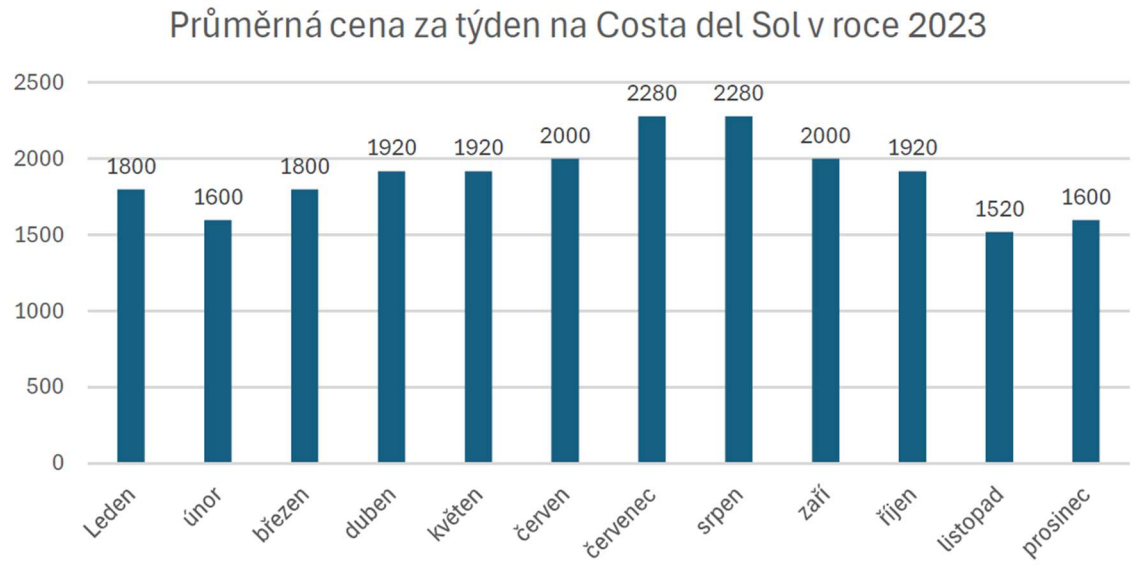
- **Apartmán v Luxury Frontline Residence** (adresa: Urb. Los Granados Playa, Block 10, Bajo 2, Guadalmansa, Estepona 29680 – ubytování pro 4 osoby, dispozicí 2 ložnice a 2 koupelny, obytná plocha 110 m^2, průměrná cena týdenního pronájmu se pohybuje kolem 1 230 EUR) – součástí je venkovní bazén, dětské hřiště, fitness s relaxační místností a tenisové kurty.

[1] Nemovitost byla prodána v prosinci 2023, ale v důsledku účetní chyby byla za rok 2023 zaúčtována pouze platba daně, a nikoli kupní cena.

Emitent své apartmány pronajímá přes platformu Booking.com, která si účtuje 20 % poplatek z rezervace. Ceny pronájmu apartmánů jsou uvedeny v hrubém před odečtením tohoto poplatku.

Údaje o nemovitostech v Costa del Sol, pobřežní oblasti, kde Emitent vyhledává objekty ke koupi, za rok 2023[2]:





Nemovitost musí být exkluzivní a v blízkosti moře, anebo na velice netradičním místě – například ekologicky udržitelná umělá laguna Alcazaba Lagoon v lokalitě Casares na Costa del Sol s 59 jedno až třípokojovými apartmány, která nabízí hostům soukromou pláž přímo u 1,4ha rozlehlé vodní plochy a 2000 m^2 tropických zahrad v rámci areálu s výhledem na Středozemní moře. Cílem je koupit nemovitost která svým exkluzivním umístěním nebude v čase snižovat svoji hodnotu a její cena se bude nadále zvyšovat, čímž si Emitent zajistí i maximální zisk při případném prodeji.

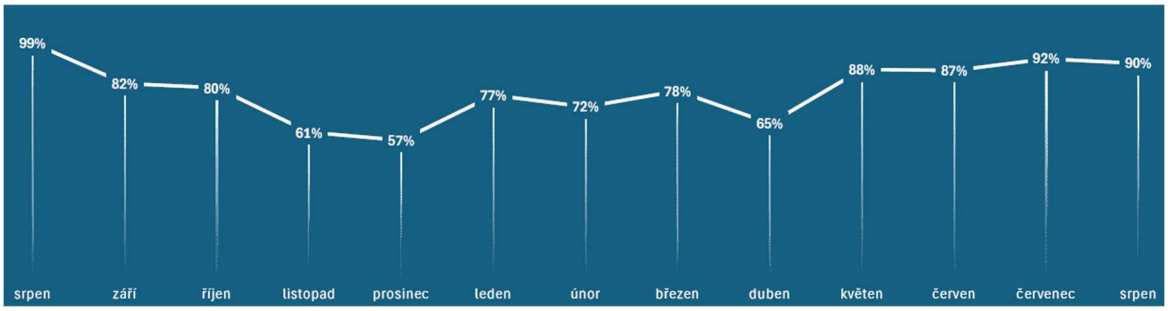
[2] Zdroje www.booking.com a Emitent

Cílem je udržování vysokého standardu vlastněných a pronajímaných nemovitostí a neustálé vylepšování podmínek pro zákazníky, kteří plánují strávit ničím nerušenou dovolenou přímo u moře s ubytováním v jedné z jejich luxusních vil. Důraz je proto kladen na perfektní vybavenost apartmánů a prvotřídní služby. Samozřejmostí je exkluzivní příslušenství apartmánů zprostředkující příjemně strávený odpočinek a volný čas – kola, koloběžky, surfingová prkna, míče atd. Prostředí apartmánů musí klientům zajišťovat příjemný pobyt, klid a soukromí, aby navštěvovali apartmány Emitenta pravidelně. Pravidelnou údržbou zajišťovanou lokálními servisními společnostmi se docílí zvýšení hodnoty pořízené nemovitosti a Emitent tak minimalizuje riziko opotřebení a poničení nemovitostí v průběhu poskytování pronájmu turistům. Nemovitost se navíc stane velmi zajímavou i pro budoucí kupující, až se Emitent případně rozhodne obměnit portfolio.

Komplexy mají vlastní security ochranku, která je na příjezdové cestě do areálu. Zde se po předložení dokladů totožnosti předávají hostům klíče od apartmánu. Co se týče úklidu, výměny ložního prádla apod., je zajišťován externí lokální společností. Opravy v apartmánech řeší přes správce dané rezidence. Každá nemovitost má své údržbáře, kteří provádí případné opravy – za tímto účelem se odvádí měsíční příspěvky do komunitního účtu. Objekty disponují vlastními zahradníky, správci objektů, plavčíky a dalším personálem.

Emitent na svém webu v sekci *Nemovitosti k prodeji* také uvádí apartmány k prodeji, které k nevlastní a pouze je inzeruje v rámci spolupráce s místní realitní kanceláří.

Graf průměrné obsazenosti apartmánů pronajímaných Emitentem a průměrné ceny za noc od srpna 2023 do srpna 2024:



Emitentovi se v tomto období povedlo stabilizovat obsazenost a zvýšit výnosy z pronájmů, nicméně za rok opět zaznamenal ztrátu, protože ne všechny své nemovitosti (pouze 3 z 5) Emitent vlastnil a pronajímal po celý rok 2023. V období od ledna do září 2024 již Emitent pronajímal všech 5 apartmánů a tržby dle dat Emitenta přesáhly výsledek za rok 2023. Emitent dále zamýšlí realizovat zisk až zhodnocením a prodejem apartmánů ve svém vlastnictvím, zároveň chce zahájit

podnikání v realitním zprostředkováním koupě nemovitostí ve Španělsku pro české klienty, začít nabízet pojištění nemovitostí a zajišťovat správu nemovitostí.

2.2.3. HLAVNÍ TRHY

Geografické členění: EU, Španělsko.

Emitent má v úmyslu rozvíjet podnikání na nemovitostním trhu v Evropské Unii, zejména ve španělské Andalusii a v okolí Malagy, v oblasti výstavby a pronájmu turisticky atraktivních nemovitostí. V první fázi se zaměří na španělský trh. V oblasti působení má velký podíl na trhu turismus, ve španělském regionu Andalusii tvoří turismus kolem 13 % HDP[3]. Výhoda cestovního ruchu ve Španělsku je, že se dá provozovat celoročně, počasí je vhodné na celoroční turistiku. Zejména v jižní části Španělska je neustále rozšiřována výstavba nových rezidencí k turistickému pronájmu, což zvyšuje atraktivitu lokace a z tohoto důvodu se výrazně zvyšuje poptávka po nových nemovitostech.

Turismus je ve Španělsku realizován po celém spektru od klasického plážového turismu přes návštěvu zajímavých památek, motoristických závodů, fotbalových zápasů až po vysokohorskou turistiku či zimní sporty.

V oblasti jižní Andalusie a okolí Estepony je možné navštívit i africký kontinent, což je pro mnoho turistů zajímavé zpestření dovolené. Z tohoto důvodu je letiště v Gibraltaru na jihu Španělska velmi využíváno i turisty z Velké Británie.

2.2.4. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Společnost není součástí skupiny.

Společnost vznikla 29. listopadu 2021. Jediným společníkem Společnosti je ke dni schválení Základního prospektu Tomáš Laudát, narozen 3. května 1992, bytem Nad Rybníkem 1340, 588 13 Polná (100% podíl odpovídá i podílu hlasovacích práv).

2.3. INVESTICE

2.3.1. POPIS VÝZNAMNÝCH INVESTIC EMITENTA OD KONCE PŘEDCHOZÍHO OBDOBÍ

Největší investicí od konce přechozího období je akvizice apartmánu v Málaze na adrese Calle Cortijo del Beneficiario, 29690 Casares, Málaga, za cenu 385 000 EUR, která proběhla v prosinci 2023, a apartmánu na adrese Urb. Cosmo Beach, Apartment 135, H, Planta 4, Av. Del Pirata, Estepona 29680, za cenu 370 000 EUR, která proběhla v říjnu 2024 – podrobnosti jsou popsané v kapitole 2.2.2. Emitent zároveň prodal apartmán v Los Granados Play za cenu 500 000 EUR (kupní cena činila 490 000 EUR); tento apartmán nicméně nadále spravuje pro nového majitele.

2.3.2. POPIS VEŠKERÝCH PROBÍHAJÍCÍCH PODSTATNÝCH INVESTIC EMITENTA

Emitent momentálně nerealizuje žádné podstatné investice.

[3] https://www.investinandalucia.es/en/industries/tourism/

2.4. ÚDAJE O TRENDECH

Od data poslední zveřejněné účetní závěrky (31. 12. 2023) Emitent stabilizoval obsazenost v pronajímaných apartmánech i v zimních měsících. Emitent eviduje od data poslední zveřejněné účetní závěrky (31. 12. 2023) na všech svých trzích následující trendy:

2.4.1. ROSTOUCÍ CENY NEMOVITOSTÍ

Emitent se zaměřuje na nemovitosti v první řadě u moře, které téměř nepodléhají poklesu cen i v období krize. Celkové hodnoty nemovitostí v Esteponě během roku 2023 zaznamenaly nárůst o 19,3 %.[4] Ceny na pobřeží Costa de Sol zvyšuje rostoucí ekonomika, limitovaná nabídka nemovitostí u moře, zlepšení infrastruktury a investice ze zahraničí[5]. Podle odhadu Emitenta ke konci roku 2024 za využití údajů z veřejně dostupných cenových map činí aktuální hodnota jím vlastněných pěti nemovitostí celkem 2 660 000 až 2 800 000 EUR, přičemž součet pořizovacích cen činí 2 290 000 EUR.

2.4.2. ATRAKTIVITA LOKALITY

Andaluská letiště za letošní rok do července 2024 přijala 21 117 125 cestujících, což znamená o 13,6 % více než ve stejném období loňského roku, a celkem cestujících 3 714 864 do Málagy a Sevilly jen v červenci (meziroční měsíční nárůst 9,1 %).[6] V jižní části Andalusie je počasí vhodné pro celoroční turismus, což zvyšuje možnost využití nemovitostí k pronájmu. V oblasti je též mnoho možností turistického vyžití. V hodinové dojezdové vzdálenosti jsou místa vhodná k nejrůznějším aktivitám, např. pro pěší turistiku, k návštěvě přírodních parků, v zimních měsících k lyžování, návštěvě Gibraltaru či možnost navštívit africké Maroko.

2.4.3. ZVÝŠENÁ POPTÁVKA PO TURISMU

V současnosti je podle Emitenta stále patrná zvýšená poptávka po cestování a rekreaci, což dokládá i překonání předpandemického objemu počtu turistů za rok 2023 ve Španělsku[7]. Z tohoto důvodu jsou ubytovací kapacity zaplněny i v období mimo hlavní sezónu. V okolí Andalusie (a přímo Estepony) celoroční obsazenost apartmánů vzrostla na 85 %[8].

2.4.4. VEŘEJNÁ PODPORA V OBLASTI PODNIKÁNÍ

V oblasti Estepony je od ledna 2022 cestovní ruch značně podporován z veřejných zdrojů. Regionální vláda Andalusie podporuje nákup nemovitostí slevou na dani a vytváří nové projekty

[4] https://marbellainvestpro.com/2023-2024-property-trends-in-marbella-and-costa-del-sol/

[5] https://myspanishpropertyfinder.com/costa-del-sol-property-price-index/#costa-del-sol-property-market-yearly-overview

[6] https://www.azcostadelsol.com/andalucia/los-aeropuertos-andaluces-superan-los-21-millones-de-viajeros-hasta-julio-un-136-mas-con-records-en-malaga-y-sevilla/?fbclid=IwY2xjawFKxVJleHRuA2FlbQIxMQABHd07zmHtR6GzNqWpx5ZcHg-6w-Z89KSznSZcLqRS9icQMLz_XbyAx7pSLg_aem_yGyL31BT5n3KJXGCDy-BQw

[7] https://www.ttg.cz/spanelsko-loni-navstivil-rekordni-pocet-zahranicnich-turistu/2024/01/

[8] Zdroj Emitent a www.booking.com

v oblasti výstavby apartmánů[9], v roce 2022 také nejprve snížila daň z příjmu a zároveň rozhodla o daňové úlevě pro španělské občany a cizince, kteří mají v tomto jihošpanělském regionu bydliště nebo druhý domov a jejichž celosvětový majetek je vyšší než 700 000 EUR – ti tak nově získali v rámci tohoto regionu stoprocentní slevu na dani z majetku.[10]

2.5. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Společnost nezveřejnila žádné prognózy ani odhady.

[9] https://www.lucasfox.com/news-and-press/2021/05/24/new-property-tax-breaks-andalucia-spain/

[10] https://rightcasa.com/what-are-the-new-regional-tax-breaks-in-spain-and-how-could-they-help-you/

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

3.1. POPIS VÝZNAMNÝCH RIZIK SPECIFICKÝCH PRO EMITENTA

3.1.1. HLAVNÍ RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S PODNIKÁNÍM EMITENTA

Tento oddíl popisuje hlavní rizika, kterým je vystavena Společnost a které mohou mít dopad na budoucí výkonnost Společnosti. Zájemce o koupi Dluhopisů by se proto měl podrobně seznámit s tímto Základním prospektem jako celkem. Informace, které Společnost v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu, by měly být každým zájemcem pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Společnost považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Následující shrnutí rizikových faktorů není vyčerpávající, nenahrazuje žádnou odbornou analýzu a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoliv rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů. Níže jsou uvedena rizika související s podnikáním Společnosti (sestupně řazena dle významnosti v rámci kategorií vysoké, střední a nízké riziko):

Riziko ztrátového hospodaření	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: vysoká* Emitent v roce 2023 vykázal významnou ztrátu a měl k 31. 12. 2023 záporný vlastní kapitál ve výši 6,5 mil. Kč. Nepříznivý hospodářský výsledek Emitenta by mohl mít negativní vliv na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vůči vlastníkům Dluhopisů. V případě budoucího ztrátového hospodaření může být pro Emitenta obtížné získávat cizí zdroje pro plnění svých dluhů. Rovněž hrozí citelné navýšení nákladů souvisejících s obstaráním cizích zdrojů. Při případné insolvenci či jiné formě řešení úpadku Emitenta by další věřitelé snižovali pozici vlastníků Dluhopisů a míru uspokojení jejich pohledávek vůči Emitentovi. Do hospodářských výsledků za rok 2024 se propíše pronájem všech pěti nemovitostí po celý rok (na rozdíl od 2023) a Emitent pracuje na vyšším využití vlastních kanálů pro účely pronájmů, aby se o tržby nemusel dělit s ubytovacími portály. Strategií Emitenta je realizace zisku až zhodnocením a prodejem aktiv (apartmánů ve svém vlastnictví), což by vyřešilo problém se záporným kapitálem, a zároveň chce zahájit podnikání v realitním zprostředkováním koupě nemovitostí ve Španělsku pro české klienty, začít nabízet pojištění nemovitostí a zajišťovat správu nemovitostí.
Rizika spojená s nájmem nemovitostí	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Průměrná obsazenost v Emitentem nabízených apartmánech činila od srpna 2023 do srpna 2024 78 % a

	oproti minulým letům se podařilo stabilizovat poptávku klientů. Emitenta za toto období překonal i průměrnou hodnotu v oblasti (kolem 70 %), a zaznamenal zvýšení výnosů, ale stále se nicméně nepodařilo dosáhnout průměrných cen pronájmů v oblasti. Ne všechny nemovitosti (pouze 3 z 5) navíc Emitent vlastnil po celý rok 2023, tudíž nezaznamenal větší tržby. V období od ledna do září 2024 již pronajímal všech 5 apartmánů a tržby již dle dat Emitenta přesáhly výsledek za rok 2023. S činností Emitenta zůstává spojeno riziko spočívající v případném poklesu poptávky po prostorách v nemovitostech Emitenta ústící buď v neobsazenost nemovitostí a následný výpadek příjmů, anebo v nutnost snížit ceny za pronájem a související pokles příjmů. Oba scénáře by mohly mít podstatný dopad na hospodářské výsledky Emitenta. Emitent výhledově pracuje na vyšším využití vlastních kanálů pro účely pronájmů, aby se o tržby nemusel dělit s ubytovacími portály.
Riziko spojené s prodejem nemovitostí	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* V případě prodeje některé z Emitentem vlastněných nemovitostí nemusí dojít k očekávanému zhodnocení aktiv z důvodů, jako jsou změny legislativy (například zakazující krátkodobé pronájmy nebo daňové regulace), nedostatečná poptávka, vady apartmánů (právní i faktické), podvodné jednání třetí strany při transakci nebo pokles cen nemovitosti (například z důvodů změnu klimatu v oblasti a nedostatku vody). V případě objevení zásadní technické závady na apartmánu, jejíž oprava by byla nákladná na opravu, je například jednodušší variantou prodej nemovitosti, ačkoli při něm nevyhnutelně dojde k poskytnutí slevy z kupní ceny a realizace menšího zisku než byl Emitentův záměr. Emitent hodnotí riziko jako střední, některým rizikům se snaží přecházet (spolupracuje s místními osvědčenými realitními kancelářemi), další rizika řeší veřejná moc (výstavba odsolovacích stanic na vodu) a zbývající rizika záleží na chování trhu, kde ale poptávka po apartmánech u moře zůstává stabilně vysoká[11].
Riziko regulace krátkodobých pronájmů	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* V exponovaných lokalitách je patrná nespokojenost místních obyvatel s tzv. overturismem (situace, kdy je nápor návštěvníků tak velký, že negativně ovlivňuje fungování destinace), k jehož negativním jevům patří například zvyšování cen nájmů a vytlačování místních obyvatel z center měst, změna struktury poskytovaných služeb, stejně jako zvýšené množství hluku a odpadků[12].

[11] https://myspanishpropertyfinder.com/costa-del-sol-property-price-index/

[12] https://www.ervpojistovna.cz/cs/overturismus

	Z tohoto důvodu roste tlak na omezení krátkodobých pronájmů, které mohou být nově zakázány po dohodě zbývajících vlastníků jednotek v rámci budovy. Podobná omezení můžu přímo ovlivnit podnikání Emitenta, který nebude moci u některých apartmánů dále realizovat svůj obchodní záměr, a může být nucen prodat apartmán pod jeho tržní cenou.
Riziko konkurence	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Emitent je účastníkem hospodářské soutěže v opět vysoce konkurenčním odvětví turismu. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace Emitenta a může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. Emitent zaznamenal zpřísnění podmínek pro krátkodobé pronájmy, kdy v roce 2024 bylo odebráno tisíce licencí v oblasti Costa del Sol. Apartmány pronajímané Emitentem plní všechny regulatorní standardy a tím je riziko odebrání licence sníženo. Pronajímatelé se také potýkají s odporem místních obyvatel proti turismu, nicméně hlavní vlna odporu je proti turistům bydlícím v bytových domech v centrech města, zatímco Emitent pronajímá apartmány v turistických rezortech. Emitent průběžně investuje do vybavení apartmánů (v minulém roce v řádu jednotek mil. Kč) a zatraktivňuje je, dále se snaží o poskytnutí většího servisu pro klienty např. ve formě doporučení na aktivity a výlety v okolí.
Riziko nově založené společnosti a riziko společnosti s krátkou historií	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Emitent je společností vzniklou dne 29. listopadu 2021, působí tedy na realitním trhu pouze krátce. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, což se stalo v roce 2022, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům jako v roce 2023, snížení zisku, a následkem toho k případnému prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.
Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Výsledek projektu závisí na výši vstupních nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení

	projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může znamenat především navýšení pořizovací ceny apartmánů a následně ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů. Emitent v posledních dvou letech zaznamenal nárůst cen nemovitostí cca o třetinu, tento nárůst je příznivý ve vztahu k Emitentem vlastněným nemovitostem a jejich případnému prodeji, ale může negativně ovlivnit další nákupy nemovitostí.
Riziko poničení či poškození nemovitostí	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: nízká* Nemovitost je z důvodu působení moře pod větším vlivem rizika vnějšího poškození (poryvy větru, výkyvy počasí, vysoká vlhkost vzduchu), což zvyšuje náklady na její provoz a údržbu. Nemovitost může být poškozena či zničena i pojistnou událostí, přičemž pojistné krytí nemusí odpovídat veškerému ušlému zisku.
Riziko likvidity	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: nízká* Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů, např. vůči dodavatelům stavebních prací nebo v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům. To může vést ke zvýšení provozních Emitenta (tj. nákladů na penalizaci a hledání nových obchodních partnerů), a tím ke snížení zisku. Aktuální výše hotovosti Emitenta je 22 500 tis. Kč a 114 tis. EUR, krátkodobé pohledávky ve výši 240 tis. Kč a krátkodobé závazky ve výši 0 Kč.
Riziko související s umístěním a likviditou nemovitostí	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: nízká* Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Společnost správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. Toto riziko tak může ve svém výsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.
Riziko změny vlastnictví Emitenta	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: nízká* V listopadu 2024 proběhla změna jediného společníka a jednatele Emitenta, který je nově pan Tomáš Laudát. Nejedná se nicméně o manažerskou diskontinuitu, protože

	současný majitel a jednatel působil od založení v rámci Emitenta jako ředitel a podílel se na jeho každodenním chodu a obchodních aktivitách. Podnikatelské záměry Emitenta zůstávají stejné, a z tohoto důvodu hodnotí Emitent riziko jako nízké.

3.1.2. HLAVNÍ RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S CENNÝMI PAPÍRY

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika specifická pro cenné papíry Společnosti. Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy jsou:

Riziko inflace	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že na Dluhopisy se nevztahuje žádná protiinflační doložka. Reálná hodnota investice do Dluhopisů tak může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Průměrná míra inflace v roce 2023 dosáhla 10,7 %[13], avšak v srpnu 2024 již odpovídala hodnotě pouhých 2,2 %, což je v souladu s hodnotou dlouhodobého dvouprocentního. Pokud výše inflace překročí výši čistých výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.
Riziko refinancování	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* V případě, že Emitent nebude schopen získat dostatečné zdroje na splacení jmenovité hodnoty z financovaných projektů, bude muset přefinancovat Dluhopisy z nových cizích zdrojů, kde není jisté, zda se mu je podaří získat a za jak výhodných podmínek. Emitent riziko hodnotí jako střední, protože pokud by nastaly významné potíže s likviditou a splácením závazků z Dluhopisů, lze přikročit k prodeji některého z jeho projektů se ziskem v řádu nižších stovek tisíc EUR vzhledem k jejich umístění v atraktivních lokalitách.
Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostát svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům. Oproti těmto finančním produktům tak není Vlastníkům dluhopisů poskytnuta jistota, že jejich pohledávky z Dluhopisů budou uspokojeny.

[13] https://csu.gov.cz/mira_inflace

Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování Emitenta	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Emitent nemá žádné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších dluhopisů, navýšení maximálního objemu Dluhopisového programu atd.) Emitenta může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování Emitentem nedošlo. S růstem objemu dluhového financování Emitenta tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. K datu schválení Základního prospektu Emitent má na leasing jeden osobní automobil, jinak neeviduje žádné zadlužení z půjček, bilanční suma je 66 370 tis. Kč a zadlužení z emitovaných dluhopisů činí 56 950 tis. Kč a 748 tis. EUR. Žádné dluhopisy vydané Emitentem nejsou zajištěny.
Riziko pevné úrokové sazby Dluhopisů	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Investor by si měl být vědom, že ceny Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem a výše tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu tržních úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem na trhu a naopak. Držitele Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nominální úroková sazba stanovená v Doplňku dluhopisového programu je po dobu existence Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem neměnná. Platí také pravidlo, že čím je splatnost Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.
Měnové riziko	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Dluhopisy budou vydávány v CZK, EUR nebo USD. Držitel Dluhopisu, pro nějž není měna Dluhopisů měnou, ve které obvykle provádí své transakce, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které z jeho pohledu mohou negativně ovlivnit konečný úrokový výnos Dluhopisů, výši jmenovité hodnoty Dluhopisů při jejich splacení nebo výši jiné platby vyplývající z Dluhopisů. Změna v kurzu měny Dluhopisů vůči příslušné měně vyústí v příslušnou změnu hodnoty Dluhopisu vyjádřenou v takové cizí měně, jakož i v příslušnou změnu hodnoty úrokových výnosů Dluhopisů, jejich jmenovité hodnoty nebo jiné platby vyplývající z Dluhopisů vyjádřené v takové cizí měně. Pokud se např. výchozí směnný kurz měny Dluhopisů vůči příslušné měně sníží (tedy se relativně sníží hodnota měny Dluhopisů), sníží

	se i cena Dluhopisu a plateb z Dluhopisů vyjádřených v příslušné měně.
Schopnost Emitenta splatit Dluhopisy	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: střední* Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nulová. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky Vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po upokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů. Investoři do Dluhopisů jsou vystaveni riziku zhoršení kreditní kvality Dluhopisů vzhledem ke zhoršení kreditní kvality Emitenta, jeho snížené schopnosti dostát svým závazkům, případně vyhlášení úpadku, insolvence nebo konkurzu Emitenta. Každá taková situace by vedla ke snížení hodnoty Dluhopisů, případně významně ovlivnila výnos Dluhopisů a nezaručovala návratnost investované částky. Schopnost Emitenta splatit úrokové výnosy Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu závisí především na ceně, za kterou bude Emitent schopen pronajímat jím zrekonstruované apartmány. V případě, že by tato částka byla oproti očekáváním Emitenta nižší, mohla by tato skutečnost ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. Dalším následkem může být prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.
Riziko předčasného splacení Dluhopisů	*Míra rizika dle hodnocení Společnosti: nízká* Nebude-li takové právo Emitenta vyloučeno v Doplňku dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů, je Emitent oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů předčasně splatit ke dni uvedenému v takovém oznámení o předčasném splacení. Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise dluhopisů před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného

	splacení Dluhopisů. Emitent může učinit rozhodnutí splatit Dluhopisy předčasně zejména v případě, že výnosy z konkrétních projektů financovaných z prostředků získaných z příslušné Emise dluhopisů budou dosaženy ve výši dostatečné k uhrazení veškerých dluhů Emitenta z příslušné Emise dluhopisů předtím, než nastane Den konečné splatnosti dluhopisů příslušné Emise dluhopisů. Předčasná splatnost je možná i na žádost Vlastníka Dluhopisu, v takovém případě jsou Dluhopisy splatné do třech měsíců ode dne, kdy byla doručena žádost Emitentovi a úrokový výnos nabíhá pouze do dne doručení žádosti. Emitent nicméně nemá povinnost žádosti vyhovět. V případě předčasné splatnosti na žádost Vlastníka Dluhopisu tedy bude Vlastník Dluhopisů vystaven nižšímu než předpokládanému výnosu, a to i s ohledem na to, že neobdrží žádné úrokové výnosy za období mezi doručením žádosti o předčasnou splatnost a skutečnou splatností, což mohou být až 3 měsíce.

4. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

*podle zákona č. 190/2004, o dluhopisech, v platném a účinném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“)*

(dále jen „**Společné emisní podmínky**“)

Tyto Společné emisní podmínky vymezují některá práva a povinnosti emitenta a vlastníka dluhopisu, jakož i podrobnější informace o emisích níže popsaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopis**“ nebo podle okolností „**Dluhopisy**“).

Tyto Společné emisní podmínky obsahují společná ustanovení pro jednotlivé emise Dluhopisů. Emisní podmínky každé jednotlivé emise Dluhopisů budou tvořeny Společnými emisními podmínkami a doplňkem dluhopisového programu pro danou emisi.

Dluhopisy jsou vydávány společností **Euro Holiday House s.r.o.**, IČ: 140 15 072, se sídlem Křížová 111/2, 586 01 Jihlava, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126158 (dále jen „**Emitent**“).

Dluhopisy jsou vydávány za účelem poskytnutí financování nákupu nemovitostí Emitentem a jejich následného pronájmu, přičemž jednotlivé emise Dluhopisů mohou tento účel blíže specifikovat.

UPOZORNĚNÍ

K Dluhopisovému programu byl vyhotoven základní prospekt (dále jen „Základní prospekt“). Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/020468/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00071/CNB/653 ze dne 26. února 2025, které nabylo právní moci dne 6. března 2025.

Česká národní banka schvaluje Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá nařízení EU č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu (dále jen „**Nařízení o prospektu**“). Česká národní banka schvaluje Základní prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, při jeho schvalování neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisu. Tyto normy jsou stanoveny proto, aby investoři mohli učinit informované rozhodnutí o své investici do Dluhopisů. Česká národní banka neposuzuje finanční situaci či hospodářské výsledky Emitenta ani negarantuje budoucí ziskovost Emitenta či schopnost splatit výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů. Investoři by měli provést vlastní nezávislé hodnocení vhodnosti investice do Dluhopisů.

Veřejná nabídka Dluhopisů je omezena na území České republiky. Základní prospekt nebyl schválen žádným správním ani jiným orgánem s výjimkou České národní banky. Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka či prodej a koupě Dluhopisů v některých zemích je omezena právními předpisy.

4.1. NÁLEŽITOSTI DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, které se řídí českým právem (společně dále také jen „**Dluhopisy**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností **Euro Holiday House s.r.o.**, IČ: 140 15 072, se sídlem Křížová 111/2, 586 01 Jihlava, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126158 (dále jen „**Emitent**“). Tento Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2022.

Emitent:	**Euro Holiday House s.r.o.**, IČ: 140 15 072, se sídlem Křížová 111/2, 586 01 Jihlava, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126158
Název Dluhopisu:	[určen v příslušném doplňku dluhopisového programu]
ISIN:	[určen v příslušném doplňku dluhopisového programu]
Datum emise Dluhopisu:	[určeno v příslušném doplňku dluhopisového programu] (dále jen „**Den emise**“)
Podoba Dluhopisu:	Listinná podoba
Forma Dluhopisu:	Na řad
Převoditelnost Dluhopisů:	Převoditelnost není omezena. Vlastnické právo k Dluhopisu se převádí rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje oznámení změny osoby vlastníka Dluhopisu Emitentovi a předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů Emitentovi nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu.
Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu:	[určena v příslušném doplňku dluhopisového programu]
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[určena v příslušném doplňku dluhopisového programu]
Výnos Dluhopisu:	Pevný, jeho výše bude určena v příslušném doplňku dluhopisového programu.
Výnosové období:	Období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající dnem výplaty výnosů (včetně) a končící dalším následujícím dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje), až do dne konečné splatnosti dluhopisů. Datum emise, první den

	výplaty úrokových výnosů a délka výnosového období bude určena v Doplňku dluhopisového programu.
Datum splatnosti Dluhopisu:	[určeno v příslušném doplňku dluhopisového programu]
Předčasná splatnost:	V Doplňku dluhopisového programu může být uvedeno, že je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy dané emise předčasně splatnými, a to oznámením Vlastníkům dluhopisů o předčasné splatnosti alespoň 30 dnů přede dnem předčasné splatnosti dluhopisu (dále jen „**Den předčasné splatnosti**“), a to na internetových stránkách Emitenta v sekci Pro investory, nebo emailovou zprávou. Úrok bude nabíhat až do Dne předčasné splatnosti, ke splacení dojde do dvou pracovních dní po Dni předčasné splatnosti. Rozhodnutí o předčasné splatnosti se vztahuje vždy pouze ke konkrétní emisi dluhopisů, oznámení lze odvolat do 5 pracovních dnů od oznámení Vlastníkům dluhopisů. Vlastník dluhopisů má právo požádat Emitenta elektronicky na jeho emailovou adresu nebo písemně na jeho adresu sídla o předčasné splacení jím vlastněných Dluhopisů maximálně jednou za čtvrtletí v prvních dvou letech ode Dne emise. Žádost lze odvolat do 5 pracovních dní od doručení Emitentovi. Dluhopisy jsou splatné do třech měsíců ode dne, kdy byla doručena žádost Emitentovi (dále jen „**Den doručení žádosti**“). Úrokový výnos nabíhá do Dne doručení žádosti, ke splacení dojde bezhotovostním převodem na bankovní účet vlastníka. Po uplynutí dvou let ode Dne emise již není Předčasná splatnost možná. Emitent však nemá povinnost žádosti Vlastníka dluhopisu vyhovět.
Datum splatnosti výnosu:	[určeno v příslušném doplňku dluhopisového programu]
Rozhodný den (datum ex-jistina a ex-kupon):	Rozhodný den je stanoven na pátý kalendářní den před termínem splatnosti Dluhopisů nebo před termínem výplaty výnosu Dluhopisů, přičemž daná osoba musí být evidována v seznamu vlastníků Dluhopisů k počátku rozhodného dne.
Lhůta pro upisování:	[určena v příslušném doplňku dluhopisového programu]

4.1.1. ZPŮSOB VÝPOČTU VÝNOSU DLUHOPISU

Částka úrokového výnosu jednoho Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem).

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší jednoho roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku „30E/360“. Konvencí 30E/360 se rozumí podíl počtu dní v období, za nějž je úrok stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

Výsledná částka úrokového výnosu bude zaokrouhlena dolů na nejbližší celé číslo.

Dluhopis bude úročen ode Dne emise. Dluhopis přestane být úročen dnem splatnosti včetně.

Dluhopisy označené v příslušném doplňku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém doplňku dluhopisového programu.

Emitent vylučuje možnost oddělení práva na výnos Dluhopisu od Dluhopisu.

4.1.2. MĚNA PLATEB

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy a splatit nominální hodnotu Dluhopisů v českých korunách, případně v jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila, v eurech nebo amerických dolarech podle měny jednotlivé Emise.

4.1.3. VYUŽITÍ FINANČNÍCH PROSTŘEDKŮ Z EMISE DLUHOPISŮ

Finanční prostředky z emise Dluhopisů využije Emitent pro účely financování nákupu nemovitostí Emitentem a jejich následného pronájmu.

4.1.4. CELKOVÁ NOMINÁLNÍ HODNOTA EMISE DLUHOPISŮ

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy až do výše předpokládané celkové nominální hodnoty emise Dluhopisů i po uplynutí lhůty pro upisování. V takovém případě bude stanovena dodatečná lhůta pro upisování.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v objemu menším, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů.

Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v objemu větším, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise Dluhopisů, a to i po uplynutí lhůty pro upisování.

Emitent je povinen zveřejnit rozhodnutí o určení dodatečné lhůty pro upisování stejným způsobem jako Emisní podmínky.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí lhůty pro upisování nebo případné dodatečné lhůty pro upisování oznámí Emitent vlastníkům Dluhopisů příslušné emise způsobem, jakým byly uveřejněny Emisní podmínky, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

4.1.5. EMISNÍ KURZ

Do Data emise (včetně) činí Emisní kurz vydaných Dluhopisů (dále jen „**Emisní kurz**“) 100 % (sto procent) jejich nominální hodnoty. Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven jako nominální hodnota Dluhopisu, ke které bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

4.1.6. ZPŮSOB A MÍSTO UPISOVÁNÍ DLUHOPISŮ

Dluhopisy jsou upisovány v sídle Emitenta v pracovní dny od 10:00 do 16:30 hodin. Po dohodě mezi Emitentem a potenciálním upisovatelem může být upsání Dluhopisu provedeno i mimo sídlo Emitenta a v jiné než stanovené časy.

Emitent uzavře s každým upisovatelem Dluhopisů smlouvu o upsání a koupi Dluhopisů (dále jen „**Smlouva o úpisu**“), jejímž předmětem bude závazek Emitenta vydat a závazek upisovatele koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve Smlouvě o úpisu.

4.1.7. ZPŮSOB A MÍSTO SPLÁCENÍ EMISNÍHO KURZU UPSANÝCH DLUHOPISŮ

Splacení emisního kurzu upsaných Dluhopisů proběhne převodem na určený bankovní účet Emitenta, a to nejpozději do 30 (třiceti) kalendářních dnů od data úpisu. Nedojde-li k řádné a včasné úhradě emisního kurzu upsaných Dluhopisů, je Emitent oprávněn od Smlouvy o úpisu odstoupit.

Započtení pohledávky pro účely splacení emisního kurzu Dluhopisu je přípustné pouze na základě písemné dohody upisovatele s Emitentem.

4.1.8. ZPŮSOB A LHŮTA PŘEDÁNÍ DLUHOPISŮ JEDNOTLIVÝM UPISOVATELŮM

Nedohodnou-li se Emitent s upisovatelem jinak, Dluhopis bude upisovateli předán do 20 (dvaceti) kalendářních dnů od data úhrady celého emisního kurzu, a to v sídle Emitenta v pracovní dny od 10:00 do 16:30 hodin.

Po dohodě mezi Emitentem a upisovatelem může být předání Dluhopisu provedeno prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, a to doporučenou zásilkou nebo kurýrní službou.

Při úpisu více než jednoho Dluhopisu mohou být upsané Dluhopisy nahrazeny hromadnou listinou.

4.1.9. SEZNAM VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

Emitent vede seznam vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Seznam vlastníků Dluhopisů**“).

Součástí Seznamu vlastníků Dluhopisů je identifikace bankovního účtu vlastníka Dluhopisu.

Každý vlastník Dluhopisu je povinen bezodkladně písemně oznámit Emitentovi každou změnu svých údajů, jakož i každou změnu identifikace bankovního účtu, na který mají být prováděny všechny výplaty spojené s Dluhopisy. Na údaje vedené v Seznamu vlastníků Dluhopisů se až do oznámení jejich změny hledí jako na správné a aktuální.

V případě existence pochybností o oznámení změny bankovního účtu je Emitent oprávněn si od vlastníka Dluhopisů vyžádat toto oznámení opatřené jeho úředně ověřeným podpisem. Emitent je oprávněn vůči danému vlastníkovi Dluhopisů zadržet výplaty podle Emisních podmínek do

doby, kdy budou takové pochybnosti odstraněny; po odstranění pochybností Emitent vlastníkovi Dluhopisů zadržené výplaty vyplatí, a to bez zbytečného odkladu. Po dobu zadržení výplat podle tohoto článku není Emitent v prodlení s výplatami podle Emisních podmínek vůči danému vlastníkovi Dluhopisů.

Emitent je povinen provést zápis změn do Seznamu vlastníků Dluhopisů neprodleně poté, co mu je taková změna prokázána.

4.1.10. ZDAŇOVÁNÍ VÝNOSU DLUHOPISŮ

Daňová a devizová právní úprava v České republice

Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení dluhopisů a přijímání plateb ve formě výnosů z těchto dluhopisů podle daňových předpisů platných v české republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty nebo daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje dluhopisů mohou být zdaněny. Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy země sídla emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z cenných papírů.

Následující stručné shrnutí zdaňování dluhopisů a výnosů z nich plynoucích v české republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto shrnutí, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány k datu vyhotovení tohoto shrnutí. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. Toto shrnutí neřeší případné specifické dopady konkrétních smluv o zamezení dvojímu zdanění, které mohou být případně aplikovatelné u některých vlastníků dluhopisů či příjemců výnosů (např. Stálé provozovny českých daňových nerezidentů v české republice nebo tzv. Daňově transparentní entity). Níže uvedené informace nepředstavují vyčerpávající popis možných daňových dopadů souvisejících s rozhodnutím koupit, držet či prodat dluhopisy.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude společnost postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude společnost na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinna provést srážky nebo odvody daně z příjmů z výnosů, nevznikne společnosti v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem dluhopisů pro investory, kteří v české republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. Investiční, podílové nebo penzijní fondy).

Daňová regulace

Úrok (výnos dluhopisů)

Příjem ve formě výnosu z Dluhopisu vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, obecně podléhá 15 % tzv. srážkové dani vybírané u zdroje (tj. při výplatě výnosu emitentem dluhopisů), resp. přesahuje-li základ 36násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část

základu přesahujícího 36násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Hranice pro uplatnění vyšší sazby daně je pro rok 2024 částka 1 582 812 Kč.

Pokud je příjemcem výnosu fyzická osoba, která je českým daňovým nerezidentem a je daňovým rezidentem ve státě, s nímž má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění, výplata výnosu obecně podléhá 15% srážkové dani podle českých daňových předpisů, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak (resp. nižší sazbu). Pokud je příjemcem výnosu fyzická osoba, která je daňovým rezidentem třetího státu/jurisdikce (tj. mimo EU a EHP), se kterými nemá Česká republika uzavřenu platnou a účinnou vymezenou mezinárodní smlouvu (mezinárodní smlouva o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohoda o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, dále jen „**Mezinárodní smlouva**"), výplata výnosu podléhá 35% srážkové dani podle českých daňových předpisů.

Výnos vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nepodléhá srážkové dani.

Pokud je příjemcem výnosu právnická osoba, která je českým daňovým nerezidentem a je daňovým rezidentem ve státě, s nímž má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění, výplata výnosu obecně podléhá 15% srážkové dani podle českých daňových předpisů, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak (resp. nižší sazbu). Pokud je příjemcem výnosu fyzická osoba, která je daňovým rezidentem třetího státu/jurisdikce (tj. mimo EU a EHP), se kterými nemá Česká republika uzavřenu platnou a účinnou vymezenou Mezinárodní smlouvu, výplata výnosu podléhá 35% srážkové dani podle českých daňových předpisů.

Uplatnění kterékoliv z výše uvedených alternativ srážkové daně představuje konečné zdanění výnosu v České republice. Základ pro výpočet srážkové daně se nesnižuje o nezdanitelnou část základu daně a konečná daň se nesnižuje o slevy na dani. Základ pro výpočet srážkové daně se zaokrouhluje na celé haléře dolů a celková částka daně sražené plátcem se u každého příjemce zaokrouhluje na celé Kč dolů.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce výnosu je jeho skutečným vlastníkem. Jak bylo výše uvedeno, smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a státem/jurisdikcí, jejímž je příjemce výnosu daňovým rezidentem, může zdanění výnosu v České republice taktéž vyloučit nebo sazbu srážkové daně snížit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce výnosu skutečně vztahuje (např. certifikátem o daňovém rezidenství příjemce výnosu a prohlášení příjemce výnosu o skutečném vlastnictví příjmů). Obchodní korporace vyplácející výnos obecně přebírá odpovědnost za provedení srážky a odvod daně u zdroje, bude-li taková srážka a odvod daně relevantní.

Zisk a ztráty z prodeje dluhopisů

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do dílčího základu daně z ostatních příjmů. Je-li prodávající daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce než České republiky, může příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění právo České republiky na zdanění zisku z prodeje omezit nebo vyloučit. Pokud jsou zisky z prodeje

dluhopisů realizovány v rámci podnikatelské činnosti (tj. jsou součástí obchodního majetku) příslušné fyzické osoby, která dluhopisy prodává, zahrnují se zisky do dílčího základu daně ze samostatné výdělečné činnosti a podléhají i povinným odvodům na sociální a zdravotní pojištění.

Zisky z prodeje dluhopisů, které nebyly zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob, pokud mezi jejich nabytím a prodejem uplyne doba alespoň 3 let. Osvobozeny od daně z příjmů jsou dále příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, pokud úhrn z prodeje cenných papírů v příslušném roce nepřesáhl 100 tis. Kč.

Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou nepodléhají srážkové dani a obecně se zahrnují do základu daně z příjmů právnických osob se sazbou 21 %. Je-li prodávající daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce než České republiky, může příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění právo České republiky na zdanění zisku z prodeje omezit nebo vyloučit.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který je daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce než členského státu EU nebo EHP, vymezenému kupujícímu (např. kupující, který je českým daňovým rezidentem nebo kupující, který není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím své stálé provozovny), je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit tzv. zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z hrubé výše příjmu. Prodávající je v tom případě povinen podat v České republice daňové přiznání k dani z příjmů, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce příjmů z prodeje dluhopisů je jejich skutečným vlastníkem. Jak bylo uvedeno výše, smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a státem/jurisdikcí, jíž je prodávající vlastník dluhopisů daňovým rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění je podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje (např. certifikátem o daňovém rezidenství příjemce výnosu a prohlášení příjemce výnosu o skutečném vlastnictví příjmů).

Devizová regulace

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z dluhopisů, částky zaplacené emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků dluhopisů na předčasné odkoupení dluhopisů emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu dluhopisů z České republiky v cizí měně.

Podle § 6 odst. 3 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, však vláda České republiky může v době trvání vyhlášeného nouzového stavu, mimo jiné, nařídit zákaz prodeje cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů, jejichž emitentem je osoba s trvalým pobytem, anebo sídlem v České republice, osobám s trvalým pobytem nebo sídlem mimo území České republiky.

4.1.11. ZPŮSOB A MÍSTO SPLACENÍ DLUHOPISU A VÝNOSU Z NĚHO

Splacení Dluhopisu nebo výnosu z něho je Emitent povinen realizovat bezhotovostním převodem příslušné částky na bankovní účty vlastníků Dluhopisů evidované v Seznamu vlastníků Dluhopisů. Povinnost Emitenta splatit Dluhopis nebo výnos z něho se považuje za řádně splněnou podáním pokynu k převodu peněžních prostředků na účet příslušného vlastníka Dluhopisu.

Pokud připadne datum splatnosti Dluhopisu nebo výnosu z něho na den, který není v České republice pracovním dnem, za termín splatnosti se považuje nejbližší následující pracovní den.

4.1.12. VLASTNÍ DLUHOPISY NABYTÉ EMITENTEM

Emitent je oprávněn odkupovat Dluhopisy od vlastníků Dluhopisů za smluvní cenu.

Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem před datem jejich splatnosti nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Emitent je oprávněn vlastní Dluhopisy dále zcizovat.

4.1.13. IDENTIFIKACE OSOB, KTERÉ SE PODÍLEJÍ NA ZABEZPEČENÍ VYDÁNÍ, SPLACENÍ A NA VYPLACENÍ VÝNOSU DLUHOPISŮ S UVEDENÍM ZPŮSOBU JEJICH ÚČASTI

Vydání Dluhopisů, splacení Dluhopisů a vyplacení výnosu Dluhopisů technicky zajišťuje Emitent.

4.1.14. PROMLČENÍ PRÁV Z DLUHOPISŮ

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

4.1.15. OBCHODOVATELNOST DLUHOPISŮ

Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s., ani jiném regulovaném trhu či mnohostranném obchodním systému.

4.1.16. RATING EMITENTA

Ratingové ohodnocení Emitenta nebylo provedeno. Ratingové ohodnocení dílčích emisí nebude provedeno.

4.1.17. PŘÍSTUPNOST EMISNÍCH PODMÍNEK A ROZHODNÁ VERZE

Emisní podmínky jsou investorům přístupné v elektronické formě na webových stránkách Emitenta https://ehhouse.eu/cs/, v části „Pro investory“.

Tyto Emisní podmínky byly vyhotoveny v českém jazyce. V případě, že dojde k překladu Emisních podmínek do jiného jazyka, bude rozhodující česká verze.

4.1.18. DOHLED ČESKÉ NÁRODNÍ BANKY

Česká národní banka nevykonává dohled nad Emitentem ani nad jednotlivými emisemi Dluhopisů. Česká národní banka vykonává dohled nad emisemi dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku Dluhopisů.

4.1.19. PROSPEKT DLUHOPISŮ

K Dluhopisovém programu byl vyhotoven Základní prospekt. Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/020468/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00071/CNB/653 ze dne 26. února 2025, které nabylo právní moci dne 6. března 2025.

4.1.20. ZPŮSOB UVEŘEJŇOVÁNÍ A ZPŘÍSTUPŇOVÁNÍ DALŠÍCH INFORMACÍ O DLUHOPISECH

Veškeré informace o Dluhopisech budou vlastníkům Dluhopisů sdělovány prostřednictvím webových stránek Emitenta https://ehhouse.eu/cs/, v části „Pro investory".

4.2. PRÁVA A POVINNOSTI EMITENTA A VLASTNÍKA DLUHOPISU

4.2.1. PRÁVA SPOJENÁ S DLUHOPISY A JEJICH OMEZENÍ

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

Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi vlastníky Dluhopisů stejné emise stejně.

S Dluhopisy je spojeno právo na výplatu úrokových výnosů, právo na výplatu jistiny, právo na účast na schůzi vlastníků Dluhopisů, právo rozhodovat na schůzi vlastníků Dluhopisů a další práva popsaná blíže v Emisních podmínkách.

S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.

4.2.2. VLASTNÍK DLUHOPISU

Pro účely Emisních podmínek je vlastníkem Dluhopisu osoba, která je vedena jako vlastník Dluhopisu v Seznamu vlastníků Dluhopisů.

4.2.3. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

A. PŮSOBNOST A SVOLÁNÍ SCHŮZE

a. Právo svolat schůzi vlastníků Dluhopisů

Emitent nebo vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Schůze**", přičemž ve vztahu ke schůzi vlastníků Dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi vlastníků Dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více Emisí dluhopisů a je-li oprávněn společnou schůzi vlastníků Dluhopisů svolat), pouze v případech stanovených těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy a v souladu s nimi. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak, náklady spojené s účastí na Schůzi nesou vlastníci Dluhopisů. Svolavatel, pokud jím je vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze doručit Emitentovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Emise dluhopisů. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného

bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze vlastníkem Dluhopisů nebo vlastníky Dluhopisů. Svolává-li Schůzi vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu veškerou potřebnou součinnost.

b. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si její souhlas v případě, že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, pokud se souhlas Schůze k takové změně Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, vyžaduje zákonem (dále jen „**Změna zásadní povahy**“). Nesvolá-li v případě dle předchozí věty Schůzi Emitent, je oprávněn Schůzi svolat kterýkoli vlastník Dluhopisů. Emitent není povinen Schůzi svolat v jiných případech než pro účely získání souhlasu Schůze se Změnou zásadní povahy. Zejména probíhá-li podle právního předpisu členského státu reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, nemusí Emitent Schůzi svolat. Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění.

c. Oznámení o svolání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze prostřednictvím internetové stránky Emitenta https://ehhouse.eu/cs/, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu sídla Emitenta nejpozději 30 (třicet) kalendářních dní před navrhovaným datem Schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným výše v tomto článku, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (alespoň v rozsahu obchodní firma, IČO a sídlo), (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a/nebo příslušného Doplňku dluhopisového programu a jejich zdůvodnění, a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi (jak je tento pojem definován níže v těchto Emisních podmínkách). Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků Dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

B. OSOBY OPRÁVNĚNÉ ÚČASTNIT SE SCHŮZE A HLASOVAT NA NÍ

a. Osoba oprávněná k účasti na Schůzi

Schůze je oprávněna se účastnit a hlasovat na ní (každá taková osoba, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze osoba, která byla evidována v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů dané Emise dluhopisů ke konci dne, který o 10 (deset) dní předchází dni konání příslušné Schůze (takový den, vedle dalších dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Rozhodný den pro**

účast na schůzi“). K převodům listinných Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely Schůze nepřihlíží.

b. Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které tato Osoba oprávněná k účasti na schůzi vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů dané Emise dluhopisů. S Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem předčasně splaceny podle těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo, nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a ani pro účely jiných ustanovení těchto Emisních podmínek a Zákona o dluhopisech upravujících Schůzi se k takovým Dluhopisům nepřihlíží. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je tento pojem definován v článku níže v těchto Emisních podmínkách), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy dané Emise dluhopisů, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

c. Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze Společný zástupce (není-li jinak Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem.

C. PRŮBĚH SCHŮZE; ROZHODOVÁNÍ SCHŮZE

a. Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi vlastníky Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů dané Emise dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dní ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku. Před zahájením Schůze poskytne Emitent informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy dané Emise dluhopisů ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku nezapočítávají.

b. Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané vlastníkem Dluhopisů nebo vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů

přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

c. Společný zástupce

Schůze může usnesením ve vztahu k individuální Emisi dluhopisů zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce vlastníků Dluhopisů (dále jen "**Společný zástupce**"). Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech vlastníků Dluhopisů individuální Emise dluhopisů práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, ze strany Emitenta, a (iii) činit ve prospěch vlastníků Dluhopisů individuální Emise dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy, přičemž při výkonu těchto oprávnění se na Společného zástupce hledí, jako by byl věřitelem každé pohledávky každého vlastníka Dluhopisů individuální Emise dluhopisů. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, nemohou příslušní vlastníci Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo vlastníků Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů rozhodnout o změně v osobě Společného zástupce. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným Společným zástupcem. Bude-li se Společným zástupcem pro účely výkonu jeho funkce uzavřena jakákoli smlouva, bude dostupná na internetové stránce Emitenta https://ehhouse.eu/cs/.

d. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje Změna zásadní povahy nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň ¾ (tří čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

e. Odročení Schůze

Pokud během jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak (i) v případě, že byla svolána na žádost vlastníka Dluhopisů nebo vlastníků Dluhopisů, bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna, a (ii) v případě, že byla svolána Emitentem, bude taková Schůze odročena na dobu a místo, které určí předseda této Schůze. O konání náhradní Schůze platí obdobně ustanovení o konání řádné Schůze.

D. NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ

a. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**"), může požadovat vyplacení (i) jmenovité hodnoty jí vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, včetně nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech, byly-li takové Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, a to ve vztahu k Dluhopisům vydaným v rámci Emise dluhopisů, které se předmětné rozhodnutí Schůze týká, ve vztahu ke kterým byl Žadatel vlastníkem Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které

od takového okamžiku nezcizil nebo (ii) nebo o odkup dluhopisu za tržní cenu. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dní ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) doručeným do sídla Emitenta, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dní po dni, kdy byla Žádost doručena dle tohoto článku (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pokud Schůze se Změnou zásadní povahy souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch vlastníků Dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy souhlasili, a počty kusů Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které každý z těchto vlastníků Dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

b. Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem těchto Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být písemná a podepsaná osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Emitentovi na adresu jeho sídla i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle těchto Emisních podmínek.

E. ZÁPIS Z JEDNÁNÍ

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, a to sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze vlastník Dluhopisů nebo vlastníci Dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu sídla Emitenta.

Emitent je povinen do 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v sídle Emitenta. Ustanovení těchto Emisních podmínek, podle kterých vzniká povinnost vyhotovení notářských zápisů, tím nejsou dotčena.

F. ROZHODNÉ PRÁVO

Případné spory z Dluhopisů budou řešeny před českými soudy.

5. FORMULÁŘ KONEČNÝCH EMISNÍCH PODMÍNEK

Níže je uveden formulář pro Konečné podmínky, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto Dluhopisového programu, pro kterou bude Emitent povinen uveřejnit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. na internetových stránkách Emitenta.

V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent (analogicky se Zákonem o dluhopisech) vyhotovit pouze doplněk Společných emisních podmínek pro danou Emisi, který (opět analogicky se Zákonem o dluhopisech) zpřístupní.

***Důležité upozornění**: Následující text představuje formulář pro Konečné podmínky (bez krycí strany, kterou budou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.*

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky („**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady 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**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“).

Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti **Euro Holiday House s.r.o.**, IČ: 140 15 072, se sídlem Křížová 111/2, 586 01 Jihlava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126158 („**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/020468/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00071/CNB/653 ze dne 26. února 2025, které nabylo právní moci dne 6. března 2025 („**Základní prospekt**“).

Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta https://ehhouse.eu/cs/, v části „Pro investory“.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu amusí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tyto Konečné podmínky byly uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách na adrese https://ehhouse.eu/cs/, v části „Pro investory“ a byly v souladu s právními předpisy sděleny 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 Konečných podmínek je také zvláštní shrnutí Emise dluhopisů.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/020468/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00071/CNB/653 ze dne 26. února 2025, které nabylo právní moci dne 6. března 2025. Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 6. března 2026 včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 6. března 2026, ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt („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 na adrese https://ehhouse.eu/cs/, v části „Pro investory".]

Dluhopisy jsou vydávány jako [*doplnit pořadí*] emise v rámci Dluhopisového programu Emitenta zřízeného v roce 2022, v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1 500 000 000 Kč a dobou trvání programu 10 let („**Dluhopisový program**"). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisovéhoprogramu, je uvedeno v kap. „*Společné emisní podmínky*" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem („**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 kapitole 3 Základního prospektu "*Rizikové faktory*".

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [*doplnit datum*] 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 (ve znění případných dodatků), ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jinýchveřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu ani Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na zahraničním regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu ze strany ČNB.

Odpovědné osoby

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost **Euro Holiday House s.r.o.**, IČ: 140 15 072, se sídlem Křížová 111/2, 586 01 Jihlava, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126158.

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v těchto Konečných podmínkách k datu jejich vyhotovení jsou v souladu se skutečností a že v uvedeném registračním dokumentu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne [●]

Za Euro Holiday House s.r.o.

_____

Tomáš Laudát

jednatel

5.1. ZVLÁŠTNÍ SHRNUTÍ EMISE DLUHOPISŮ

V této části Konečných podmínek bude uvedeno Zvláštní shrnutí příslušné Emise Dluhopisů ve smyslu Nařízení o prospektu.

[●]

5.2. ČÁST A / 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 o dluhopisech.

Tento Doplněk spolu se Emisními podmínkami tvoří podmínky Dluhopisového programu níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností **Euro Holiday House s.r.o.**, IČ: 140 15 072, se sídlem Křížová 111/2, 586 01 Jihlava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 126158, LEI 315700RW7SZNT4W03M63. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta https://ehhouse.eu/cs/ v sekci Pro investory.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 500 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).

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“.

OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	[●]
ISIN Dluhopisů:	[●]
FISN:	[●]
CFI:	[●]
Číslování Dluhopisů:	[●]
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
Počet Dluhopisů:	[●]
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[koruna česká (CZK) / euro (EUR) / americký dolar (USD)]
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 4.1.4 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí

	[●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emitent za účelem zvýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů stanovuje dodatečnou lhůtu pro upisování / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů]

DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ	
Datum emise:	[●]
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
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:	[●]
Způsob splacení emisního kurzu:	[Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo [●] / V hotovosti dle domluvy s Emitentem]
Způsob vydávání Dluhopisů:	[Jednorázově / v tranších]

VÝNOSY	
Úrokový výnos:	[pevný]
Zlomek dní:	[30E/360]
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	
Nominální úroková sazba:	[● % p.a.]
Výplata úrokových výnosů:	[jednou ročně / pololetně / čtvrtletně / měsíčně zpětně]
Den výplaty úroků a datum, od kterého se úrok stává splatným:	[●]

SPLACENÍ DLUHOPISŮ

Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[ano / ne]

<u>SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</u>	
Společný zástupce vlastníků Dluhopisů:	[● / nebyl ustanoven]

5.3. ČÁST B / INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1.	**Podmínky platné pro nabídku**	[Emitent bude Dluhopisy až do [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu. / nepoužije se]
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
1.2	**Celkový veřejně nabízený objem**	[●]
1.3	**Lhůta veřejné nabídky**	[●]
	Popis postupu pro žádost / místo upisování nebo koupě Dluhopisů	[Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti úpisu nebo koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis nebo koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) nebo koupě projednány před podpisem smlouvy o úpisu nebo koupi Dluhopisů, jejíž uzavření bude podmíněno dodáním dokladu totožnosti. Smlouva o úpisu nebo koupi Dluhopisů bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.] / [●]
1.4	**Možnost snížení upisovaných částek**	[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisu byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo.

		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 upsaných Dluhopisů ve Smlouvě o úpisu. Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně oznámen investorovi. Obchodování s Dluhopisy není, v případě krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením. / [●].
1.5	**Minimální a maximální částka žádosti o úpis**	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat nebo koupit, bude činit [●]. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.
1.6	**Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení**	[●]
1.7	**Zveřejnění výsledků nabídky**	[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta https://ehhouse.eu/cs/, v sekci Pro investory do [●]. / [●]].
1.8	**Výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy**	Nepoužije se. S Dluhopisy nebude spojeno předkupní právo, ani přednostní práva úpisu.
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	**Kategorie potenciálních investorů**	[Emitent bude Dluhopisy nabízet [tuzemským /[a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům] / nepoužije se]
	Č. tranše	[Dluhopisy nejsou vydávány v tranších. / Dluhopisy jsou vydávány v tranších / č. tranše [●]]
	Č. série	[●] / [nepoužije se]
3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům		

3.1	**Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům**	[Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.] / [●]].
4. Stanovení ceny		
4.1	**Cena za nabízené Dluhopisy**	[Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty upsaných Dluhopisů; cena po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos [●]. Aktuální cena bude zveřejněna v sídle Emitenta.]
4.2	**Náklady a daně účtované na vrub investorů**	[Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. / [●]].
5. Umístění a upisování		
5.1	**Název a adresa koordinátora nabídky**	[●] / [nepoužije se]
5.2	**Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců**	[●] / [nepoužije se]
5.3	**Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.**	[●] / [nepoužije se]
5.4	**Datum uzavření dohody o upsání**	[●] / [nepoužije se]
6. Další informace		
6.1	**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. / [●]
6.2	**Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky**	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem financování nákupu nemovitostí Emitentem a jejich následného pronájmu. [Výtěžek emise bude konkrétně použit k [●] / Celý výtěžek bude použit

		k zajištění finančních prostředků pro uskutečňování a rozvoj podnikatelské činnosti Emitenta bez určení konkrétního projektu.] [Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč. Celkové náklady emise činily [●] Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise, tedy [●]. Celý výtěžek bude zcela použit k výše uvedenému účelu. / Celý výtěžek bude částečně použit k výše uvedenému účelu a ve zbylém rozsahu Emitent využije dluhové financování třetí stranou.] / [●]
6.3	**Poradci**	[●] / [nepoužije se]
6.4	**Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací**	[nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [*doplnit zdroj informací*]]

6. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

6.1. SPRÁVNÍ, ŘÍDICÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Emitent coby společnost s ručením omezeným má následující správní, řídicí a dozorčí orgány:

- jednoho jednatele,
- tříčlennou dozorčí radu.

Statutárním orgánem Emitenta je jednatel. Jediným jednatelem je:

- Tomáš Laudát, narozen 3. května 1992, pracovní adresou v sídle Emitenta.

Kontrolním orgánem Emitenta je dozorčí rada, jejímž členy jsou:

- Jana Bančáková, narozena 15. dubna 1966, pracovní adresou v sídle Emitenta;
- Taťána Hradová, narozena 21. listopadu 1963, pracovní adresou v sídle Emitenta; a
- Jindřich Novák, narozen 10. ledna 1974, pracovní adresou v sídle Emitenta.

Jednatel ani členové dozorčí rady nepůsobí v dalších obchodních společnostech.

Prokuristou je bývalý jediný společník Emitenta, Robert Prchal, narozen 19. dubna 1969, pracovní adresou v sídle Emitenta. Robert Prchal působí kromě Emitenta ve společnosti Robert Prchal s.r.o., IČ: 076 62 076, jako její jediný jednatel a společník.

7. FINANČNÍ ÚDAJE A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

7.1. HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Společnost předkládá potenciálním investorům formou odkazu spolu s tímto Základním prospektem následující historické finanční údaje:

- účetní závěrku a zprávu Auditora Společnosti za finanční rok 2023.

Předkládané finanční údaje jsou pro potenciální investory zveřejněny na webové stránce https://ehhouse.eu/cs/, v části „Pro investory".

Účetní závěrka je sestavena dle českých účetních standardů.

V rámci zpřehlednění se Společnost rozhodla uvést následující finanční údaje také přímo v Základním prospektu:

- rozvaha za finanční roky 2022 a 2023;
- výkaz zisku a ztráty za finanční roky 2022 a 2023.

Všechny údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Rozvaha za finanční roky 2022 a 2023

		k 31. 12. 2023	*k 31. 12. 2022*
	Položka	*Běžné období*	*Běžné období*
	AKTIVA	*66 370*	*35 657*
B.	*STÁLÁ AKTIVA*	*62 004*	*22 912*
B.II.	*Dlouhodobý hmotný majetek*	*62 004*	*22 912*
B.II.1.	*Pozemky a stavby*	*62 004*	*23 148*
	B.II.1.2. Stavby	*62 004*	*23 148*
B.II.2.	*Hmotné movité věci a jejich soubory*		*1*
C.	*OBĚŽNÁ AKTIVA*	*3 967*	*12 745*
C.II.	*Pohledávky*	*86*	*3 460*
C.II.2.	*Krátkodobé pohledávky*	*86*	*3 460*
	C.II.2.4. Pohledávky – ostatní	*86*	*3 460*
	C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	*86*	*1 460*
	C.II.2.4.6. Jiné pohledávky		*2 000*
C.IV.	*Peněžní prostředky*	*3 881*	*9 285*
	C.IV.1. Peněžní prostředky v pokladně	*2*	*2*
	C.IV.2. Peněžní prostředky na účtech	*3 879*	*9 283*
D.	*ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV*	*399*	

D.I.	*Náklady příštích období*	*399*	
	PASIVA	*66 370*	*35 657*
A.	*VLASTNÍ KAPITÁL*	*-6 535*	*217*
A.I.	*Základní kapitál*	*5 000*	*5 000*
	A.I.1. Základní kapitál	*5 000*	*5 000*
A.IV	*Výsledek hospodaření minulých let*	*-4 783*	*-100*
	A.IV.1 Nerozdělený zisk nebo ztráta minulých let	*-4 783*	*-100*
A.V.	*Výsledek hospodaření běžného účetního období*	*-6 752*	*-4 683*
B.+ C.	*CIZÍ ZDROJE*	*72 905*	*35 440*
C.	*ZÁVAZKY*	*72 905*	*35 440*
C.I.	*Dlouhodobé závazky*	*72 905*	*35 263*
	C.I.1. Vydané dluhopisy	*72 905*	*35 179*
	C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy[14]	*72 905*	*35 179*
	C.I.9. Závazky ostatní	*158*	*57*
	C.I.9.1. Závazky ke společníkům	*57*	*57*
	C.I.9.3 Jiné závazky	*101*	
C.II	*Krátkodobé závazky*	*527*	*204*
	C.II.3 Krátkodobé přijaté zálohy	*86*	
	C.II.8 Závazky ostatní	*441*	*204*
	C.II.8.5. Stát – daňové závazky a dotace	*43*	*22*
	C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	*100*	*60*
	C.II.8.7. Jiné závazky	*298*	*122*

Výkaz zisku a ztráty za finanční roky 2022 a 2023

		k 31. 12. 2023	*k 31. 12. 2022*
	Položka		

[14] Jedná se o chybu v účetní závěrce Emitenta, správně mělo být zaúčtované pouze v kategorii Vydané dluhopisy.

I.	*Tržby z prodeje výrobků a služeb*	*2 337*[15]	*555*
A.	*Výkonová spotřeba*	*4 992*	*3 679*
A.2	*Spotřeba materiálu a energie*	*583*	*97*
A.3.	*Služby*	*4 409*	*3 582*
D.	*Osobní náklady*	*60*	
D.1.	*Mzdové náklady*	*60*	
E.	*Úpravy hodnot v provozní oblasti*	*875*	*236*
E.1.	*Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku*	*875*	*236*
	E.1.1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	*875*	*236*
F.	*Ostatní provozní náklady*	*13*	*8*
F.3.	*Daně a poplatky*	*13*	*8*
	Provozní výsledek hospodaření	*-3 603*	*-3 368*
VI.	*Výnosové úroky a podobné výnosy*	*94*	*22*
VI.1.	*Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba*	*94*	*22*
J.	*Nákladové úroky a podobné náklady*	*3 168*	*1 185*
J.2.	*Ostatní nákladové úroky a podobné náklady*	*3 168*	*1 185*
VII.	*Ostatní finanční výnosy*	*172*	*4*
K.	*Ostatní finanční náklady*	*247*	*156*
	Finanční výsledek hospodaření	*-3 149*	*-1 315*
	Výsledek hospodaření před zdaněním	*-6 752*	*-4 683*
	Výsledek hospodaření po zdanění	*-6 752*	*-4 683*
	Výsledek hospodaření za účetní období	*-6 752*	*-4 683*
	Čistý obrat za účetní období	*2 603*	*581*

7.2. MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Společnost nezveřejnila mezitímní finanční údaje.

[15] Apartmán v Luxury Frontline Residence (adresa: Urb. Los Granados Playa, Block 10, Bajo 2, Guadalmansa, Estepona 29680) prodal v prosinci 2023, ale v důsledku účetní chyby byla za rok 2023 zaúčtována pouze platba daně, a nikoli kupní cena.

7.3. OVĚŘENÍ ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ

Historické finanční údaje Společnosti za finanční rok 2023 byly ověřeny Auditorem s výrokem bez výhrad.

7.4. KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI (KPI)

Společnost nezveřejnila klíčové ukazatele výkonnosti.

7.5. VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA

Emitent během roku 2024 do data Základního prospektu realizoval dvě emise v rámci dluhopisového programu v celkovém maximálním objemu 80 mil. Kč (k datu Základního prospektu byly upsány dluhopisy v objemu 18,3 mil. Kč).

7.6. DIVIDENDOVÁ POLITIKA

Na úrovni Společnosti zatím neexistuje schválená dividendová politika. V roce 2023 nebyly dividendy vypláceny.

8. ÚDAJE O VNITŘNÍ STRUKTUŘE SPOLEČNOSTI

8.1. SPOLEČNÍCI

Základní kapitál společnosti je ve výši 5 000 000,- Kč.

Jediným společníkem a jednatelem je ode dne 6. listopadu 2024 Tomáš Laudát, narozen 3. května 1992, bytem Nad Rybníkem 1340, 588 13 Polná, který působil v rámci Emitenta od jeho založení na pozici CEO.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitentovi nejsou známá žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Emitentem. Nebyla přijata žádná opatření, která by zajišťovala, aby kontroly nad Emitentem nebylo zneužito.

8.2. SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent si není vědom žádných státních, soudních nebo rozhodčích řízení za období nejméně předešlých 12 měsíců, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta.

8.3. STŘET ZÁJMŮ

Emitent prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů mezi povinnostmi společníka a jednatele k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi.

9. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu, po kterou bude platný tento Základní prospekt, budou následující dokumenty přístupné v elektronické formě na internetové stránce Emitenta https://ehhouse.eu/cs/, v části „Pro investory“. Jde o:

- současné úplné znění zakladatelského právního jednání Emitenta a každé jeho následující aktuální znění.

Výše uvedené dokumenty jsou též k dispozici veřejnosti ve sbírkách listin příslušného obchodního rejstříku. Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby a v termínech a způsobem předem domluveným s Emitentem nahlédnout do listinných kopií výše uvedených dokumentů vždy v aktuálním sídle Emitenta.

ADRESÁŘ

EMITENT

Euro Holiday House s.r.o.

Křížová 111/2

586 01 Jihlava

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

KLB Legal, s.r.o., advokátní kancelář

Letenská 121/8

118 00 Praha 1 – Malá Strana

AUDITOR EMITENTA

kratkyaudit s.r.o.

K nádraží 225

664 59 Telnice