



## UNIJNÍ EMISNÍ PROSPEKT PRO RŮST AKCIÍ SPOLEČNOSTI

### Apartmania Holding a.s.

se sídlem Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno, IČ 117 58 414, LEI 31570047HOLQE2FSCR35, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 8860 („Emitent“).

Tento unijní emisní prospekt pro růst akcií („Prospekt“) je připraven pro účely veřejné nabídky až 1.000.000 kusů (slovy: jeden milion kusů) nově vydávaných akcií Emitenta se zvláštními právy, každá o jmenovité hodnotě ve výši 50,- Kč (slovy: padesát korun českých) které budou vydány v zaknihované podobě a ve formě na jméno („Investiční akcie“). Prospekt je vyhotoven v souvislosti se zvýšením základního kapitálu Emitenta upsáním nových Investičních akcií ve smyslu ustanovení § 474 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů („zákon o obchodních korporacích“).

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j.: 2026/128889/CNB/650 ze dne 14. července 2026, které nabylo právní moci dne 15. července 2026.

Pro účely veřejné nabídky bude Prospekt platný po dobu dvanácti měsíců ode dne jeho pravomocného schválení ČNB. **Posledním dnem platnosti Prospektu je 15. 7. 2027. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní v případě, že Prospekt pozbude platnosti.**

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru Česká národní banka pouze osvědčuje, že schválený prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 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“), a dalšími příslušnými právními předpisy,<sup>1</sup> tedy že obsahuje nezbytné informace, které jsou podstatné pro to, aby investor informovaně posoudil emitenta a cenné papíry, které mají být předmětem veřejné nabídky. Investor by měl vždy výhodnost investice posuzovat na základě znalosti celého obsahu prospektu.

Prospekt byl vyhotoven jako unijní prospekt pro růst v souladu s čl. 15a odst. 1 písm. a) Nařízení.

---

<sup>1</sup> Zejm.

Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 (externí odkaz), kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/979 (externí odkaz), kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o regulační technické normy pro klíčové finanční informace ve shrnutí prospektu, zveřejňování a klasifikaci prospektů, propagační sdělení týkající se cenných papírů, dodatky prospektu a oznamovací portál, a zrušuje nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 382/2014 a nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2016/301.

Tento Prospekt byl vyhotoven a informace v něm obsažené jsou aktuální ke dni 2. 7. 2026.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Investičních akcií a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, uvede Emitent bez zbytečného odkladu v dodatku Prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení („**Dodatek k Prospektu**“). Každý takový dodatek k Prospektu bude schválen ČNB a uveřejněn Emitentem stejným způsobem, jakým byl uveřejněn Prospekt v souladu s čl. 21 Nařízení.

Prospekt a jeho případné dodatky, účetní závěrky Emitenta uveřejněné po datu tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.apartmania.com/> v sekci „Akcie“, a dále také na požádání bezplatně v provozovně Emitenta na Trnitá 500/9, 602 00 Brno, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma informací začleněných odkazem, nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

## Obsah

|      |                                                                  |    |
|------|------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | SHRnutí .....                                                    | 5  |
| 2    | RIZIKOVÉ FAKTORY .....                                           | 10 |
| 2.1  | RIZIKOVÉ FAKTORY SPECIFICKÉ PRO EMITENTA.....                    | 10 |
| 2.2  | RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K AKCIÍM .....                    | 14 |
| 3    | ÚDAJE O EMITENTOVÍ .....                                         | 16 |
| 4    | PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI A PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU ..... | 17 |
| 4.1  | PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI .....                                  | 17 |
| 4.2  | PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU .....                             | 17 |
| 5    | STRATEGIE RŮSTU A PŘEHLED PODNIKÁNÍ .....                        | 18 |
| 5.1  | HLAVNÍ ČINNOST .....                                             | 18 |
| 5.2  | INVESTICE .....                                                  | 24 |
| 5.3  | PROGNÓZY NEBO ODHAD ZISKU .....                                  | 25 |
| 6    | ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA .....                             | 26 |
| 7    | SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI .....                                | 28 |
| 7.1  | SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ.....         | 28 |
| 8    | FINANČNÍ ÚDAJE .....                                             | 31 |
| 8.1  | HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....                                  | 31 |
| 8.2  | Účetní standardy .....                                           | 31 |
| 8.3  | AUDIT FINANČNÍCH ÚDAJŮ .....                                     | 32 |
| 8.4  | VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA .....                    | 32 |
| 9    | POLITIKA V OBLASTI DIVIDEND .....                                | 33 |
| 10   | PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ.....                     | 34 |
| 10.1 | PODMÍNKY PLATNÉ PRO NABÍDKU.....                                 | 34 |
| 10.2 | PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....             | 35 |
| 10.3 | STANOVENÍ CENY INVESTIČNÍCH AKCIÍ .....                          | 36 |
| 10.4 | UMÍSTNĚNÍ A UPISOVÁNÍ.....                                       | 36 |
| 10.5 | PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ.....                  | 36 |
| 11   | PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ .....                                    | 37 |
| 11.1 | ÚDAJE O CENNÝCH PAPÍRECH, KTERÉ MAJÍ BÝT NABÍZENY .....          | 37 |
| 12   | DŮVODY VEŘEJNÉ NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ .....                    | 39 |
| 13   | PROHLÁŠENÍ O PROVOZNÍM KAPITÁLU .....                            | 40 |
| 14   | STŘETY ZÁJMŮ .....                                               | 41 |
| 15   | ŘEDĚNÍ A DRŽBA AKCIÍ PO EMISI.....                               | 42 |
| 16   | DOSTUPNÉ DOKUMENTY .....                                         | 43 |

|      |                                                                            |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 16.1 | PROHLÁŠENÍ O NAHLÍŽENÍ DO DOKUMENTŮ .....                                  | 43 |
| 16.2 | ÚDAJE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU V SOULADU S ČL. 19 NAŘÍZENÍ.....           | 43 |
| 17   | ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z DIVIDEND A PŘÍJMŮ Z PRODEJE AKCIÍ V ČESKÉ REPUBLICE ..... | 44 |
| 17.1 | Česká republika .....                                                      | 44 |
| 18   | ADRESY .....                                                               | 47 |

# 1 SHRnutí

| ODDíl 1 úVOD        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Akcie               | Investiční akcie Emitenta jsou investiční akcie v zaknihované podobě a ve formě na jméno, každá o jmenovité hodnotě 50,- Kč,<br>ISIN: CZ1008003165                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Emitent             | Emitentem je společnost Apartmania Holding a.s., se sídlem Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno, IČ 117 58 414, LEI 31570047HOLQE2FSCR35, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 8860.<br><br>Kontaktní adresa Emitenta: Trnitá 500/9, 602 00 Brno, Česká republika<br><br>Telefonní číslo: + 420 725 089 396<br><br>E-mailová adresa: info.apartmania@gmail.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Schválení prospektu | Tento Prospekt schválila Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, tel.: 224 411 111, e-mail: podatelna@cnb.cz.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Datum schválení     | Tento Prospekt byl schválen dne 14. 7. 2026 rozhodnutím ČNB č. j.: 2026/128889/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2026/00125/CNB/653, které nabylo právní moci dne 15. 7. 2026.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Upozornění          | Emitent prohlašuje, že:<br><br>(a) shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední Prospekt jako celek;<br>(b) investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část;<br>(c) v případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v Prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států uložena povinnost uhradit náklady na překlad Prospektu před zahájením soudního řízení; a<br>(d) občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi Prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do dotyčných cenných papírů investovat. |

## ODDíl 2 KLÍčOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

### *Kdo je emitentem Investičních akcií?*

Emitent je akciovou společností se sídlem v České republice, která se při své činnosti řídí českými právními předpisy a přímo použitelnými předpisy Evropské unie, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů; a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

Emitent je holdingová společnost působící ve třech strategických sektorech: Estates, Technology a Development. Činnost holdingu je zaměřena na akvizice, správu a zhodnocování nemovitostí, investice do inovativních technologických

projektů a realizaci vlastních developerských projektů. Hlavním cílem společnosti je dlouhodobý a udržitelný růst hodnoty majetku, který se promítá do zvyšování hodnoty akcií Emitenta.

Skupinu Emitenta tvoří Emitent a společnosti v tabulce níže ("Skupina"):

|    | Název společnosti           | Identifikace | Země | Účast přímá / nepřímá |
|----|-----------------------------|--------------|------|-----------------------|
| 1. | APA Estates group s.r.o.    | 234 27 248   | ČR   | Přímá                 |
| 2. | APA Technology group s.r.o. | 234 27 370   | ČR   | Přímá                 |
| 3. | APA MALL group a.s.         | 222 98 886   | ČR   | Přímá                 |
| 4. | APA Development s.r.o.      | 223 39 167   | ČR   | Nepřímá               |

Klíčovou řídicí osobou Emitenta je pan Jakub Gavlík, předseda představenstva, pracovní adresa Trnitá 500/9, 602 00 Brno.

Ke dni vyhotovení Prospektu nemá Emitent ovládající osobu. Emitent má ke dni vyhotovení Prospektu jednoho akcionáře, kteří drží více než 30 % akcií Emitenta a několik minoritních akcionářů:

| Akcionář            | Počet akcií | Druh akcií | Celková hodnota v Kč | Podíl na základním kapitálu | Podíl na hlasovacích právech |
|---------------------|-------------|------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Jakub Gavlík        | 304 300     | Kmenové    | 15 215 000           | 30,43 %                     | 30,43 %                      |
| Minoritní akcionáři | 695 700     | Kmenové    | 34 785 000           | 69,57 %                     | 69,57 %                      |
| Celkem              | 1 000 000   |            | 50 000 000           | 100 %                       | 100 %                        |

*Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?*

Následující tabulky uvádějí přehled vybraných historických finančních údajů Emitenta za kalendářní rok 2024 v tis. Kč. Tyto údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za období k 31. 12. 2024 sestavené v souladu s českými účetními standardy.

| ROZVAHA                   | k 31. 12. 2024 | k 31. 12. 2023 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>      | <b>83 185</b>  | <b>74 408</b>  |
| B. Stálá aktiva           | 48 575         | 42 974         |
| C. Oběžná aktiva          | 34 496         | 31 434         |
| D. Časové rozlišení aktiv | 114            | 0              |
| <b>PASIVA CELKEM</b>      | <b>83 185</b>  | <b>74 408</b>  |
| A. Vlastní kapitál        | 64 360         | 63 572         |
| B+C. Cizí zdroje          | 18 654         | 10 607         |
| C. Závazky                | 18 654         | 10 607         |
| D. Časové rozlišení pasiv | 171            | 229            |

| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY                          | k 31. 12. 2024 | k 31. 12. 2023 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| I. Tržby z prodeje výrobků a služeb           | 2 422          | 2 031          |
| A. Výkonová spotřeba                          | 3 697          | 3 434          |
| A.3 Služby                                    | 3 3 48         | 3 090          |
| D. Osobní náklady                             | 1 388          | 612            |
| E. Úpravy hodnot v provozní oblasti           | 623            | 387            |
| III. Ostatní provozní výnosy                  | 4 311          | 235            |
| F. Ostatní provozní náklady                   | 4 786          | 594            |
| V. Výnosy z ostatního dlouhodob. fin. majetku | 5 050          | 10 873         |
| VI. Výnosové úroky a podobné výnosy           | 2 676          | 4 913          |
| J. Nákladové úroky a podobné náklady          | 1 853          | 3 260          |
| Finanční výsledek hospodaření                 | 4 598          | 11 793         |
| Výsledek hospodaření před zdaněním            | 837            | 9 042          |
| Výsledek hospodaření po zdanění               | 788            | 9 009          |

|                                       |       |       |
|---------------------------------------|-------|-------|
| Výsledek hospodaření za účetní období | 788   | 9 009 |
| Čistý obrát za účetní období          | 2 422 | 0     |

Emitent tímto prohlašuje, že v období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta sestavené ke dni 31. 12. 2024 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné negativní změně vyhlídek Emitenta ani žádné negativní změně ve finanční nebo obchodní situaci Emitenta následující po období, za které jsou uvedeny historické finanční údaje.

Auditor ověřil účetní závěrky rok 2024 s výrokem bez výhrad.

*Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?*

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riziko Emitenta jako holdingové společnosti | <p><i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i></p> <p>Emitent je holdingovou společností, která primárně drží, spravuje a případně financuje účast na jiných společnostech a sama nevykonává významnější podnikatelskou činnost. Vzhledem k tomu, že Emitent využívá prostředky získané Emisí především na financování projektů dceřiných společností, je Emitent závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností. Pokud dceřiné společnosti Emitenta nebudou dosahovat očekávaných výsledků nebo bude jejich schopnost vykonávat platby (například ve formě úroků či v jiných podobách) ve prospěch Emitenta omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo smlouvami), bude to mít významný negativní vliv na příjmy Emitenta.</p> |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ODDÍL 3 KLÍČOVÉ INFORMACE O INVESTIČNÍCH AKCIÍCH

*Jaké jsou hlavní rysy Investičních akcií?*

- (a) Akcie jsou investiční akcie vydané jako zaknihované cenné papíry ve formě na jméno. ISIN Investičních akcií je CZ1008003165.
- (b) Emitent zamýšlí nabídnout až 1.000.000 kusů Investičních akcií o jmenovité hodnotě 50 Kč.
- (c) S Akciemi budou spojena zejména následující práva:
- právo na podíl na zisku, tj. právo na podíl na zisku, který valná hromada schválí k rozdělení. Podíl na zisku se určuje poměrem počtu vlastněných akcií k výši základního kapitálu Emitenta. Nárok na podíl na zisku vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta o výplatě podílu na zisku;
  - právo na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta. Likvidační zůstatek se dělí mezi akcionáře v poměru k počtu jimi vlastněných akcií;
  - právo účastnit se valné hromady Emitenta;
  - právo podávat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady;
  - s Akciemi není spojeno hlasovací právo. Právo hlasovat na valné hromadě Emitenta mají vlastníci investičních akcií pouze v případech stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech. Jedná se o situace, kdy má usnesení valné hromady ovlivnit práva spojená s určitým druhem akcií, konkrétně spojená s Investičními akciemi.
  - právo požadovat a obdržet na valné hromadě od Emitenta vysvětlení záležitostí týkajících se Emitenta nebo jím ovládaných osob;
  - právo převést akcie nebo samostatně převoditelná práva z akcií (právo na vyplacení podílu na zisku, přednostní právo na upisování akcií a vyměnitelných a prioritních dluhopisů a právo na podíl na likvidačním zůstatku) na třetí osobu;
  - přednostní právo upsat část nových akcií Emitenta upisovaných ke zvýšení základního kapitálu v rozsahu podílu daného akcionáře, má-li být emisní kurs splácen v penězích;
  - právo požádat představenstvo Emitenta o vydání kopie zápisu z jednání valné hromady Emitenta nebo jeho části po celou dobu existence Emitenta.
- (d) Emitent předpokládá, že minimálně do roku 2030 bude veškerý jím vygenerovaný zisk v plném rozsahu reinvestován zpět do společnosti. Od roku 2031 Emitent plánuje zahájit výplatu dividend, přičemž předpokládaný poměr rozdělení zisku činí 75 % zisku určeného k další reinvestici a 25 % zisku určeného k výplatě dividend akcionářům.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Kde budou Investiční akcie obchodovány?</i></p> <p>Emitent nepožádal ani nehodlá požádat o přijetí Investičních akcií k obchodování na žádném domácím či zahraničním trhu nebo burze či v mnohostranném obchodním systému. Emitentovi není známo, že by nabízené cenné papíry byly obchodovány na trhu nebo na trhu třetí země, na trhu pro růst malých a středních podniků nebo v mnohostranném obchodním systému.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><i>Je za Investiční akcie poskytnuta záruka?</i></p> <p>Za Investiční akcie není poskytnuta záruka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><i>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Investiční akcie?</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Riziko likvidity                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i></p> <p>Investiční akcie nejsou přijaty k veřejnému obchodování na domácím nebo zahraničním trhu. Vzhledem k tomu, budou mít Investiční akcie omezenou likviditu. V současnosti Emitent nemůže poskytnout žádnou záruku, pokud jde o další vývoj na trhu a budoucí poptávku po Investičních akciích. Existuje riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní trh s Investiční akciemi, nebo pokud se vytvoří, že takový trh nebude trvat. Nedostatečně likvidní trh může mít negativní vliv na schopnost držitelů Investičních akcií takto držené Investiční akcie prodat, nebo může mít vliv na cenu, za kterou mohou držitelé tyto Investiční akcie prodat. Proto není možné poskytnout záruky týkající se likvidity. Případný prodej Investičních akcií tak může být obtížnější či časově náročnější. Nebudou přijímána žádná opatření pro zvýšení likvidity Investičních akcií na trhu.</p> |
| Riziko investování do akcií                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i></p> <p>Potenciální investor nemá žádný nárok na splacení či vrácení své investice do Investiční akcií. Investor tudíž může investicí do Investičních akcií přijít o celou investovanou částku. Investiční akcie jsou nevratné a nemůže být učiněna žádná garance ceny, za kterou se Investiční akcie budou obchodovat. S Investiční akciemi není spojená garance plnění ve formě zaručeného výnosu nebo plnění při zrušení či likvidaci Emitenta. Vlastníci Investičních akcií mají právo podílet se na dosaženém zisku dle schválení rozdělení zisku valnou hromadou a také podílet se na likvidačním zůstatku, přičemž výtěžkem z insolvenčního řízení jsou uspokojeni až poté, co jsou uspokojena práva věřitelů Emitenta.</p>                                                                                                                                                           |
| Tržní riziko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p><i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: vysoká</i></p> <p>Existuje riziko poklesu tržní ceny Investičních akcií v důsledku jejich volatility. Stanovení tržní ceny bude problematické vzhledem k tomu, že Investiční akcie nebudou obchodovány na žádné tržní platformě. Tržní cena cenných papírů může kolísat v závislosti na různých faktorech, které nemůže ovlivnit ani Emitent. Při poklesu tržní ceny Investičních akcií může dojít k částečné nebo dokonce úplné ztrátě počáteční investice. Potenciální investor by měl mít znalosti ohledně stanovení tržní ceny příslušného cenného papíru a dopadu různých skutečností na jeho tržní cenu, včetně možného poklesu tržní ceny.</p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Dividendové riziko                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><i>míra rizika dle hodnocení Emitenta: střední</i></p> <p>Potenciální investor by měl investovat do Investičních akcií s vědomím, že výnos z Investičních akcií ve formě dividendy není garantovaným výnosem a jeho případná výše se odvíjí, mimo jiné, od tržních podmínek a finančního stavu Emitenta. Potenciální investor nebude realizovat dividendu, dokud o ní nerozhodne valná hromada Emitenta v souladu se stanovami společnosti (o výplatě podílu na zisku ve formě dividendy rozhoduje valná hromada nadpoloviční většinou všech akcionářů majících hlasovací práva). Hlasovací právo je spojeno pouze s kmenovými akciemi Emitenta. Držitelé Investičních akcií nemají právo hlasovat na valné hromadě Emitenta. Emitent nepředpokládá výplatu dividendy do roku 2030.</p>                                                                                                                                                       |

#### ODDÍL 4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ

*Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?*

Emitent nabídne investorům v rámci veřejné nabídky až 1.000.000 kusů Investičních akcií. Celkový objem Akcií v nabídce dosáhne objemu až 50.000.000 Kč. Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu nevlastní žádné vlastní akcie a nezamýšlí koupit žádné vlastní akcie.

Veřejná nabídka proběhne od 15. 7. 2026 (včetně) do 15. 7. 2027 (včetně), přičemž od 15. 7. 2026 (včetně) do 31. 7. 2026 (včetně) bude veřejná nabídka určena pouze pro osoby s předkupním právem na úpis Investičních akcií.

Cenové rozpětí objednávek bylo stanoveno na 250 Kč až 500 Kč za jednu Investiční akci.

Veřejná nabídka bude probíhat v České republice.

Pokud budou v rámci nabídky upsané všechny Investiční akcie a za předpokladu, že žádný ze stávajících akcionářů žádné Investiční akcie neupíše, nekoupí, klesne podíl stávajících akcionářů na základním kapitálu Emitenta následovně:

| Akcionář            | Druh akcií | Počet akcií před úpisem | Počet akcií po úpisu | Podíl na ZK před úpisem | Podíl na ZK po úpisu | Podíl na hlasovacích právech před úpisem | Podíl na hlasovacích právech po úpisu |
|---------------------|------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Majoritní akcionář  | Kmenové    | 304 300                 | 304 300              | 30,43 %                 | 15,22 %              | 30,43 %                                  | 30,43 %                               |
|                     | Investiční | -                       | 0                    | -                       | 0 %                  | -                                        | -                                     |
| Minoritní akcionáři | Kmenové    | 695 700                 | 695 700              | 69,57 %                 | 34,78 %              | 69,57 %                                  | 69,57 %                               |
|                     | Investiční | -                       | 0                    | -                       | 0 %                  | -                                        | -                                     |
| Noví akcionáři      | Investiční | -                       | 1 000 000            | -                       | 50 %                 | -                                        | -                                     |
| <b>Celkem</b>       |            | 1.000.000               | 2.000.000            | 100 %                   | 100 %                | 100 %                                    | 100 %                                 |

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy a nabídky Emise, tj. náklady na odměnu poradce, ČNB, distribuci a marketing a některé další náklady související s Emisí nepřekročí 10 % z celkové částky vybrané za úpis Investičních akcií.

Emitent nebude investorům účtovat žádné poplatky v souvislosti s veřejnou nabídkou ani úpisem.

*Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?*

Tento Prospekt je sestavován v souvislosti s plánovaným navýšením základního kapitálu Emitenta. Prostředky získané prodejem Investičních akcií budou z většiny sloužit na další rozvoj Skupiny. Jedná se o investice do jednotlivých sektorů, které tvoří holding Emitenta, a to především do sektoru Estates, zaměřeného na akvizice nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, do sektoru Development, zaměřeného na akvizici pozemků a realizaci bytových developerských projektů, a dále do sektoru Technology, v jehož rámci Skupina investuje do vybraných start-upů a technologických projektů.

Očekávané čisté výnosy nabídky Investičních akcií se budou odvíjet od dosaženého emisního kurzu Investičních akcií. Emitent odhaduje čisté výnosy nabídky mezi 225.000.000 Kč až 450.000.000 Kč (při prodeji celého předpokládaného objemu Investičních akcií).

Emitentovi nejsou známy žádné významné střety zájmů týkající se nabídky popsané v Prospektu.

*Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?*

Investičních akcie veřejně nabízí Emitent.

## 2 RIZIKOVÉ FAKTRORY

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika, kterým Emitent čelí, a jejich dopad na budoucí výkonnost Emitenta.

Zájemce o koupi Investičních akcií by se měl podrobně seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Investičních akcií ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Investičních akcií.

Nákup a držba Investičních akcií jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent 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 Investičních akcií by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Investičních akcií, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Investičních akcií provedené případným nabyvatelem Investičních akcií. Níže jsou uvedena rizika související s od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „vysoké“, „střední“, „nízké“.

### 2.1 RIZIKOVÉ FAKTORY SPECIFICKÉ PRO EMITENTA

#### ***Riziko Emitenta jako holdingové společnosti (riziko vysoké)***

Emitent je holdingovou společností, která primárně drží, spravuje a případně financuje účast na jiných společnostech a sama nevykonává významnější podnikatelskou činnost. Vzhledem k tomu, že Emitent využívá prostředky získané emisemi cenných papírů především na financování projektů dceřiných společností, je Emitent závislý na úspěšnosti podnikání svých dceřiných společností. Pokud dceřiné společnosti Emitenta nebudou dosahovat očekávaných výsledků nebo bude jejich schopnost vykonávat platby (například ve formě úroků či v jiných podobách) ve prospěch Emitenta omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou nebo smlouvami), bude to mít významný negativní vliv na příjmy Emitenta.

#### ***Riziko spojené s rozvojem fází Skupiny Emitenta (riziko střední)***

Skupina Emitenta se nachází ve fázi postupného rozvoje své činnosti, zejména v oblasti rezidenčního developmentu. Přestože Skupina disponuje zkušenostmi osob podílejících se na realizaci developerských projektů, nelze vyloučit, že rozšiřování developerského portfolia bude časově, organizačně nebo finančně náročnější, než Emitent předpokládá. V případě, že Skupina nebude schopna realizovat plánované projekty v očekávaném rozsahu, kvalitě nebo časovém harmonogramu, může dojít ke snížení plánovaných výnosů nebo k jejich časovému posunu. To může mít negativní dopad na hospodářské výsledky společností ve Skupině a tím zprostředkovaně i na hospodářské výsledky Emitenta.

#### ***Riziko závislosti na dostupnosti vhodných pozemků a investičních příležitostí (riziko střední)***

Strategie Skupiny Emitenta je založena mimo jiné na postupném rozšiřování developerského portfolia a na důsledném výběru vhodných investičních příležitostí a stavebních pozemků. Dostupnost vhodných pozemků pro development však může být omezena zejména jejich cenou, lokalitou, právním stavem, územně plánovací dokumentací, technickou připraveností nebo konkurenční poptávkou jiných

developerů. Pokud Skupina nebude schopna získávat vhodné pozemky nebo jiné investiční příležitosti za ekonomicky přijatelných podmínek, může dojít ke zpomalení růstu developerského portfolia. To může mít negativní vliv na budoucí výnosy společností ve Skupině a tím zprostředkovaně i na hospodářské výsledky Emitenta.

#### ***Riziko nedosažení očekávaných výnosů z pronájmu apartmánů (riziko střední)***

Část výnosů Skupiny Emitenta v sektoru Estates je realizována prostřednictvím pronájmu apartmánů a hotelových studií, a to zejména v závislosti na jejich obsazenosti, výši dosažitelného nájemného, turistické poptávce a celkové atraktivitě příslušné lokality. Výnosy z těchto nemovitostí proto nemusí být stabilní a mohou se v čase měnit, zejména v důsledku změn poptávky po ubytování, sezónnosti, konkurenční nabídky obdobných ubytovacích kapacit, ekonomické situace klientů, změn cen letenek, geopolitických okolností nebo jiných faktorů ovlivňujících cestovní ruch. Pokud se nepodaří dosáhnout očekávané obsazenosti nebo plánované výše nájemného, může dojít ke snížení výnosů společností ve Skupině a tím zprostředkovaně i ke snížení hospodářských výsledků Emitenta. Společnost ze Skupiny ke dni Prospektu vlastní dvě hotelová studia v Dubaji, dvě hotelová studia na Kypru a jeden apartmán na Kypru. Apartmány a hotelová studia na Kypru a v Dubaji jsou aktuálně nabízeny k prodeji, přičemž záměrem Skupiny je použít kapitál získaný z jejich případného prodeje na investice do nemovitostí v hlavních cílových lokalitách na českém trhu.

#### ***Riziko neobsazenosti nebo výpadku nájemních vztahů u výnosových nemovitostí (riziko střední)***

Výnosy sektoru Estates závisí mimo jiné na schopnosti společností ve Skupině udržet obsazenost výnosových nemovitostí a získávat nájemce či uživatele za ekonomicky přijatelných podmínek. V případě komerčního objektu v Šardicích je nájemní výnos závislý na existenci a platební schopnosti omezeného počtu nájemníků, zatímco u apartmánů a hotelových studií je výnos závislý na průběžné poptávce po ubytování. Pokud dojde k ukončení nájemních vztahů, platební neschopnosti nájemníků, poklesu obsazenosti nebo nemožnosti najít nové nájemce či hosty, může dojít ke snížení pravidelných příjmů. To může negativně ovlivnit cash flow příslušných společností ve Skupině a tím i hospodářské výsledky Emitenta. Společnost ze Skupiny ke dni Prospektu vlastní dvě hotelová studia v Dubaji, dvě hotelová studia na Kypru a jeden apartmán na Kypru. Apartmány a hotelová studia na Kypru a v Dubaji jsou aktuálně nabízeny k prodeji a ke dni Prospektu, zde již neprobíhá pronájem.

#### ***Riziko poškození, opotřebení nebo technického znehodnocení apartmánů (riziko nízké)***

Apartmány a hotelová studia využívaná ke krátkodobému ubytování mohou být vystavena vyšší míře opotřebení než nemovitosti užívané dlouhodobými nájemci. Může dojít k poškození vybavení, technickým závadám, nutnosti častější obnovy interiéru, výměny zařízení nebo provedení mimořádných oprav. V případě závažnějšího poškození může být nemovitost dočasně vyřazena z provozu, což může vést ke ztrátě výnosů v době její opravy. Ačkoliv některé škody mohou být kryty pojištěním nebo odpovědností hostů či správců, nelze zaručit, že bude veškerá vzniklá škoda plně nahrazena. To může vést ke zvýšení nákladů a snížení čistých výnosů společností ve Skupině.

#### ***Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí (riziko nízké)***

Riziko investování do nemovitých věcí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Prodej a nákup nemovitostí či podílů na nich je složitou a dlouhodobou záležitostí, která zpravidla trvá několik měsíců. V případě nepříznivé situace na realitním trhu či v případě chybného podnikatelského rozhodnutí hrozí, že

společnost ze Skupiny, která bude realizovat projekt, nebude schopna prodat nemovitosti v plánovaném časovém horizontu a za plánovanou cenu. V krajních případech může být negativně ovlivněna výnosnost celého projektu. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

Apartmány a hotelová studia představují nemovitá aktiva, jejichž prodej může být časově a administrativně náročný. V případě zahraničních nemovitostí může být prodej dále ovlivněn lokální právní úpravou, poplatky, daňovými dopady, dostupností kupujících, vývojem realitního trhu v dané zemi a kurzem měny. Pokud by Skupina Emitenta potřebovala zahraniční apartmány prodat v krátkém časovém horizontu, nelze zaručit, že se podaří najít kupce za cenu odpovídající očekávání Emitenta. To může vést ke snížení výnosu z případného prodeje a negativně ovlivnit hospodářské výsledky příslušných společností ve Skupině.

#### ***Riziko spojené s dostupností financování developerských projektů (riziko střední)***

Realizace developerských projektů je kapitálově náročná a může záviset na dostupnosti vlastních i externích zdrojů financování. Zhoršení podmínek na finančním trhu, růst úrokových sazeb, zpřísnění úvěrových standardů nebo snížení ochoty financujících subjektů poskytovat financování realitním projektům může omezit schopnost společností ve Skupině zahájit, dokončit nebo rozšířit plánované projekty. Nedostupnost financování nebo jeho vyšší cena může vést ke zvýšení nákladů, omezení rozsahu projektů nebo k jejich časovému posunu. To může mít negativní vliv na výnosy a hospodářské výsledky Emitenta.

#### ***Riziko nedosažení očekávaných synergických efektů v rámci Skupiny (riziko nízké)***

Strategie Skupiny Emitenta předpokládá využívání synergických efektů mezi jednotlivými sektory činnosti, zejména mezi sektory Development, Estates a Technology. Tyto synergické efekty mohou spočívat zejména ve sdílení odborného know-how, interních kapacit, zkušeností se správou nemovitostí, projektovým řízením nebo technologickými řešeními využitelnými v rámci hlavní činnosti Skupiny. Nelze však zaručit, že se očekávané synergické efekty podaří realizovat v plánovaném rozsahu nebo časovém horizontu. Pokud se tyto efekty neprojeví, může dojít ke snížení efektivity činnosti Skupiny nebo k nižší než očekávané výnosnosti jednotlivých projektů. To může mít negativní dopad na hospodářské výsledky Emitenta.

#### ***Riziko související s umístěním nemovitostí (riziko nízké)***

Hodnota nemovitosti mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud Emitent správně neodhadne výnosový potenciál lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné nabyté nemovitosti úspěšně prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů, následně ke snížení zisku.

Aktuální projekty Skupiny jsou soustředěny v České republice, zejména v Jihomoravském kraji v okresech Břeclav a Hodonín, a ve Slovenské republice v okrese Skalica.

#### ***Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů (riziko nízké)***

Výsledek projektu Emitenta závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na její výstavbu, 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 na straně Emitenta vést ke zvýšení nákladů, následně ke snížení zisku.

#### ***Riziko případné nemožnosti najít vhodného kupce pro nemovitost (riziko nízké)***

Riziko spočívá v případném poklesu poptávky po nemovitostech, který může být způsoben růstem úrokových sazeb hypoték, ekonomickou recesí, vysokou inflací aj., což může způsobit problém s hledáním vhodného kupce nemovitosti. V případě dlouhodobého výpadku poptávajících může mít tato skutečnost negativní vliv na Emitenta. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku. Na realitním trhu v České republice dlouhodobě panuje trend převisu poptávky nad nabídkou. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů koncem roku 2025 klesly na 4,8 %. Hrubý domácí produkt vzrostl o 2,4 % v roce 2025 podle predikce Ministerstva financí ČR v roce 2026 by mohl vzrůst o 2,2 %. Meziroční inflace by se v celém horizontu prognózy měla pohybovat poblíž 2,4 %. Díky přetrvávající silné poptávce po práci a poklesu inflace porostou reálné mzdy.

#### ***Riziko možného poklesu hodnoty nemovitostí ve vlastnictví členů Skupiny (riziko nízké)***

Hodnota pozemků a budov vlastněných členy Skupiny Emitenta se může měnit v čase v závislosti na lokalitě, technickém stavu a standardu nemovitostí, výši nájemného, jejich obsazenosti a celkové poptávce na trhu komerčních a rezidenčních nemovitostí, jakož i aktuálních preferencích a poptávce potenciálních nájemců. Negativní změna v těchto faktorech nebo jejich zhoršení oproti konkurenčním nemovitostem může mít za následek snížení jejich hodnoty. Případné ocenění nemovitostí vlastněných členy Skupiny Emitenta nemusí odrážet jejich tržní hodnotu a nelze vyloučit, že toto může mít dopad na výsledky hospodaření příslušných členů Skupiny a tím pádem zprostředkovaně i na hospodářské výsledky Emitenta.

#### ***Riziko nezískání veřejnoprávních povolení (riziko nízké)***

V případě výstavby nebo rekonstrukce nemovitosti lze projekt realizovat pouze na základě platných povolení. Jedná se zejména o získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. V důsledku toho mohou být ohroženy budoucí plánované výnosy z nemovitosti, které plynou společnosti ve Skupině a Emitentovi. To může na straně Emitenta vést ke snížení výnosů a následně ke snížení zisku.

K datu Prospektu nemají projekty výstavby rodinných domů v Březí a v Lanžhotě vydané stavební povolení.

#### ***Riziko ztráty klíčových osob (riziko nízké)***

Klíčovou osobou Emitenta, tj. předseda představenstva Emitenta i společností Skupiny je pan Jakub Gavlík, který vytváří a řídí podnikatelskou strategii Skupiny. Jeho činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a Skupiny. Případná ztráta této osoby by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta, mohla by vést na straně Emitenta ke snížení nebo časovému posunu při realizaci výnosů, a tím ke snížení zisku.

## **2.2 RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K AKCIÍM**

Účelem tohoto oddílu je popsat hlavní rizika specifická pro cenné papíry emitenta. Rizika spojená s Investičními akciemi jsou rozdělena do kategorií uvedených níže, které jsou řazeny podle významnosti.

### ***Riziko likvidity (riziko vysoké)***

Investiční akcie nejsou přijaty k veřejnému obchodování na domácím nebo zahraničním trhu. Vzhledem k tomu, budou mít Investiční akcie omezenou likviditu. V současnosti Emitent nemůže poskytnout žádnou záruku, pokud jde o další vývoj na trhu a budoucí poptávku po Investičních akciích. Existuje riziko, že se nevytvoří dostatečně likvidní trh s Investičními akciemi, nebo pokud se vytvoří, že takový trh nebude trvat. Nedostatečně likvidní trh může mít negativní vliv na schopnost držitelů Investičních akcií takto držené Investiční akcie prodat, nebo může mít vliv na cenu, za kterou mohou držitelé tyto Investiční akcie prodat. Proto není možné poskytnout záruky týkající se likvidity. Případný prodej Investičních akcií tak může být obtížnější či časově náročnější. Nebudou přijímána žádná opatření pro zvýšení likvidity Investičních akcií na trhu.

### ***Riziko investování do Investičních akcií, se zaměřením na investování do investičních akcií (riziko vysoké)***

Potenciální investor nemá žádný nárok na splacení či vrácení své investice do Investičních akcií. Investor tudíž může investicí do Investičních akcií přijít o celou investovanou částku. Investiční akcie jsou nevratné a nemůže být učiněna žádná garance ceny, za kterou se Investiční akcie budou obchodovat.

S Investičními akciemi není spojená garance plnění ve formě zaručeného výnosu nebo plnění při zrušení či likvidaci Emitenta. Vlastníci Investičních akcií mají právo podílet se na dosaženém zisku dle schválení rozdělení zisku valnou hromadou a také podílet se na likvidačním zůstatku, přičemž výtěžkem z insolvenčního řízení jsou uspokojeni až poté, co jsou uspokojena práva věřitelů Emitenta.

Investiční akcie jsou investičními akciemi, s nimiž jsou spojena odlišná práva než s kmenovými akciemi Emitenta. Práva spojená s Investiční akciemi jsou blíže popsána v kapitole 11.1. Hlavním rozdílem mezi kmenovou akcií a investiční akcií je právo hlasovat na valní hromadě. Právo hlasovat na valní hromadě je spojeno pouze s kmenovou akcií Emitenta. Vlastník Investiční akcie má právo účastnit se valné hromady, kde má kromě hlasovacího právo, stejná práva jako vlastník kmenové akcie.

### ***Tržní riziko (riziko vysoké)***

Existuje riziko poklesu tržní ceny Investičních akcií v důsledku jejich volatility. Stanovení tržní ceny bude problematické vzhledem k tomu, že Investiční akcie nebudou obchodovány na žádné tržní platformě. Tržní cena cenných papírů může kolísat v závislosti na různých faktorech, které nemůže ovlivnit ani Emitent. Při poklesu tržní ceny Investičních akcií může dojít k částečné nebo dokonce úplné ztrátě počáteční investice. Potenciální investor by měl mít znalosti ohledně stanovení tržní ceny příslušného cenného papíru a dopadu různých skutečností na jeho tržní cenu, včetně možného poklesu tržní ceny.

***Dividendové riziko (riziko střední)***

Potenciální investor by měl investovat do Investičních akcií s vědomím, že výnos z Investičních akcií ve formě dividendy není garantovaným výnosem a jeho případná výše se odvíjí, mimo jiné, od tržních podmínek a finančního stavu Emitenta. Potenciální investor nebude realizovat dividendu, dokud o ní nerozhodne valná hromada Emitenta v souladu se stanovami společnosti (o výplatě podílu na zisku ve formě dividendy rozhoduje valná hromada nadpoloviční většinou všech akcionářů). Hlasovací právo je spojeno pouze s kmenovými akciemi Emitenta. Držitelé Investičních akcií nemají právo hlasovat na valné hromadě Emitenta. Emitent nepředpokládá výplatu dividendy do roku 2030.

***Kurzové riziko (riziko nízké)***

Investor, jehož primární měnou není česká koruna, nese riziko znehodnocení své investice v případě negativního vývoje směnné kurzu. V případě, že kurz české koruny vůči domácí měně investora poklesne, může investor v důsledku kurzových změn a převodu výnosů z Investičních akcií do své domácí měny přijít o část své investice.

***Riziko zředění základního kapitálu (riziko nízké)***

Potenciální investor by měl investovat do Investičních akcií s vědomím, že jakýmkoli dodatečným zvýšením základního kapitálu Emitenta (kde zároveň akcionář neupíše příslušnou část nových akcií) se jeho podíl na Emitentovi relativně sníží.

### 3 ÚDAJE O EMITENTOVÍ

|                   |                                                               |
|-------------------|---------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:   | Apartmania Holding a.s.                                       |
| Místo registrace: | společnost vedená u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 8860 |
| IČO:              | 117 58 414                                                    |
| LEI kód:          | 31570047HOLQE2FSCR35                                          |
| Datum založení:   | 18. srpna 2021                                                |
| Doba trvání:      | založen na dobu neurčitou                                     |
| Sídlo:            | Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno, Česká republika            |
| Právní forma:     | akciová společnost                                            |

Emitent byl založen a řídí se právem České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech, v platném znění, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád, v platném znění, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, zákonem č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky.

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Telefonní číslo: | + 420 725 089 396         |
| Kontaktní osoba: | Jakub Gavlík              |
| E-mail:          | info.apartmania@gmail.com |

Internetová stránka: <https://www.apartmania.com/>  
Informace uvedené na internetových stránkách nejsou součástí tohoto Prospektu, ledaže jsou tyto informace začleněny do Prospektu formou odkazu.

## **4 PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI A PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU**

### **4.1 PROHLÁŠENÍ O ODPOVĚDNOSTI**

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, za kterého jedná Jakub Gavlík, předseda představenstva.

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v tomto Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Brně dne 2. 7. 2026



Jakub Gavlík, předseda představenstva

#### **4.1.1 PROHLÁŠENÍ TŘETÍCH STRAN**

Do Prospektu není vyjma výroku auditora zahrnutého odkazem zařazeno žádné prohlášení nebo zpráva osoby, která jedná jako znalec.

Auditorem Emitenta je Ing. Ivana Brázdová, evidenční číslo Komory auditorů České republiky („KAČR“) 2382 („Auditor“). Auditor provedl audit účetní závěrky Emitenta za rok 2024.

Auditor je osobou nezávislou na Emitentovi a nemá na Emitentovi žádný zájem. Při vyhodnocení existence případného významného zájmu Auditora na Emitentovi, Emitent vycházel ze skutečnosti, že Auditor nevlastní žádné cenné papíry Emitenta, Auditor nebyla v současnosti není členem žádného orgánu Emitenta, s výjimkou poskytování služeb Auditora, Auditor Emitentovi neposkytuje jiné služby ani není ve vztahu k Emitentovi v pracovním poměru, Auditor současně není ani jinak propojen s Emitentem ani osobami zúčastněnými na emisi Akcií.

Zprávy Auditora k účetním závěrkám byly vypracovány na základě žádosti Emitenta a finanční údaje z těchto závěrek byly zařazeny do Prospektu se souhlasem Auditora.

### **4.2 PROHLÁŠENÍ O PŘÍSLUŠNÉM ORGÁNU**

Tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení, a to rozhodnutím ze dne 14. července 2026, č.j. 2026/128889/CNB/650, které nabylo právní moci dne 15. července 2026.

ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu ani jako potvrzení kvality Investičních akcií, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Investičních akcií.

ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta.

Prospekt byl vypracován jako unijní emisní prospekt pro růst podle článku 15a odst. 1 písm. a) Nařízení.

## 5 STRATEGIE RŮSTU A PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 5.1 HLAVNÍ ČINNOST

Emitent je společností založenou v březnu 2021. Předmět podnikání Emitenta dle zakladatelské listiny zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Hlavní činností Emitenta je správa vlastního majetku a pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor.

Emitent je moderní holdingová společnost, jejíž činnost je strukturována do tří strategických sektorů: Estates, Technology a Development. Skupina Emitenta rozvíjí svou činnost prostřednictvím těchto tří sektorů s cílem budovat stabilní a diverzifikovaný holding zaměřený primárně na oblast nemovitostí, developerské činnosti a technologických řešení navázaných na činnost Skupiny.

Sektor Estates se zaměřuje na akvizice, pronájem a dlouhodobou správu nemovitostí. Součástí jeho činnosti jsou rovněž rekonstrukce nemovitostí a jejich následné prodeje, jakož i přímé nákupy nemovitostí s okamžitým prodejem v případech, kdy to aktuální tržní podmínky umožňují. Cílem tohoto sektoru je stabilní výnos z nemovitostního portfolia a efektivní zhodnocování investovaného kapitálu. Sektor Estates je současně zaměřen na dlouhodobou akumulaci a správu výnosových nemovitostí určených zejména k pronájmu; cílem je postupné budování stabilního majetkového portfolia generujícího dlouhodobé opakující se výnosy a diverzifikace podnikatelských aktivit Skupiny.

Sektor Development je od roku 2025 nejnovější součástí struktury holdingu. Zaměřuje se na přípravu a realizaci developerských projektů, zejména na výstavbu rodinných domů a bytových komplexů. Tímto způsobem společnost rozšiřuje své portfolio o vlastní developerské aktivity a posiluje svou pozici na trhu rezidenčních nemovitostí. Rozvoj sektoru Developmentu podpořila zejména strategická spolupráce s Michalem Polachem a Jakubem Gašou, kteří působí v oblasti development více než 10 let. Do Skupiny přinesli rozsáhlé odborné zkušenosti a know-how pro efektivní využití při realizaci vlastních projektů. Samotná Skupina Emitenta dosud nemá za sebou dokončený developerský projekt realizovaný výhradně v rámci Skupiny; relevantní zkušenosti do Skupiny přináší vedení APA Development, které se podílelo například na výstavbě bytového komplexu Byty Lúčky ve Skalici na Slovensku. Tento projekt byl postaven, zkolaudován a kompletně rozprodán v letech 2023 až 2024.

Sektor Technology představuje investiční část holdingu zaměřenou na podporu inovací a technologického rozvoje. Společnost prostřednictvím tohoto sektoru investuje do vybraných start-upů a projektů s vysokým růstovým potenciálem, které jsou v souladu s dlouhodobým strategickým směřováním holdingu a přispívají k jeho budoucímu rozvoji a diverzifikaci podnikatelských aktivit. Tento sektor má podpůrný a rozvojový charakter a zaměřuje se zejména na technologická řešení související s oblastí nemovitostí, developmentu a digitalizace interních procesů Skupiny, včetně technologií pro správu nemovitostí, automatizaci procesů, digitalizaci developerské činnosti, práci s daty, investor relations a rozvoj digitálního ekosystému propojujícího investiční a realitní segment.

Obecným pravidlem je nabývání podílu zpravidla alespoň 20 %, s možností odchylky podle velikosti investice a konkrétních okolností. Investiční rozhodnutí v sektoru Technology jsou schvalována managementem; ve vztahu ke společnosti APA Technology group s.r.o. je odpovědnou osobou zejména Jakub Gavlík. Ke dni přípravy tohoto doplnění patří mezi technologické investice zejména podíl ve společnosti Inbido s.r.o. ve výši 57,5 %. Inbido s.r.o. provozuje online portál inbido.cz, který umožňuje vlastníkům nemovitostí organizovat transparentní online soutěž mezi zájemci o uzavření nájemní smlouvy, aniž by šlo o dražbu ve smyslu zákona.

Společným cílem všech tří sektorů je dlouhodobý a udržitelný růst hodnoty majetku společnosti, zejména v oblasti nemovitostí. Dlouhodobou strategií Skupiny je postupná profesionalizace holdingové struktury, rozšiřování vlastního developerského portfolia, posilování kapitálové stability a budování technologického zázemí podporujícího efektivní řízení jednotlivých sektorů Skupiny. Naplnění této strategie může být ovlivněno zejména vývojem úrokových sazeb, situací na realitním trhu, růstem stavebních nákladů, dostupností externího financování, délkou povolovacích procesů, regulačními požadavky a celkovým makroekonomickým vývojem.

Skupina emitenta se nachází ve fázi postupného rozvoje své činnosti a zaměřuje se zejména na sektor developmentu nemovitostí. Strategicky se zaměřuje zejména na rezidenční development, konkrétně na realizaci projektů bytových domů a rodinných domů na území České republiky a Slovenské republiky. Výběr projektů je orientován na lokality s předpokladem stabilní nebo rostoucí poptávky po bydlení, zejména na jižní Moravu, severní Moravu, kraj Vysočina a vybrané lokality na Slovensku. V rámci tohoto segmentu Skupina vystupuje jako přímý developer, přičemž realizace projektů je ve významné míře zajišťována prostřednictvím vlastních kapacit Skupiny. Tento model umožňuje Skupině mít zvýšenou míru kontroly nad jednotlivými fázemi realizace developerských projektů, zejména pokud jde o harmonogram výstavby, řízení nákladů a standard provedení, a současně umožňuje pružněji reagovat na změny v dostupnosti stavebních kapacit a cenách subdodavatelských prací.

Strategií Skupiny je postupné rozšiřování developerského portfolia při zachování kontroly nad riziky, zejména prostřednictvím:

- etapizace jednotlivých projektů;
- důsledného výběru investičních příležitostí a stavebních pozemků;
- řízení nákladů v průběhu realizace projektů.

Do budoucna bude naplnění strategie Skupiny ovlivněno zejména vývojem úrokových sazeb a dostupností hypotečního financování, regulačním prostředím, zejména délkou a složitostí povolovacích procesů, dostupností vhodných pozemků pro development a vývojem kupní síly obyvatelstva a poptávky po bydlení.

Aktuální developerské portfolio Skupiny zahrnuje zejména následující projekty:

- Rodinný dům Skalica, Slovensko – projekt je aktuálně ve výstavbě a probíhá komunikace podmínek s kupujícím. Náklady na výstavbu a pozemek činily 166 489 EUR, přičemž projednávaná prodejní cena činí 195 000 EUR. Dokončení a prodej se předpokládá v 3Q 2026.
- Rodinný dvojdom Skalica, Slovensko – byla dokončena hrubá stavba a Skupina bude pokračovat v dokončovacích pracích; současně komunikuje s prvními zájemci o koupi. Plánované náklady na pozemek a výstavbu mají činit do 359 682 EUR a připravená prodejní cena činí 454 000 EUR. Dokončení a prodej se předpokládá v Q3 2026.
- Pozemky Břeží (okres Břeclav) pro výstavbu dvou rodinných domů – pořizovací cena obou pozemků činila 4 689 356 Kč. Pozemky byly koupeny od místního developera, aktuálně se připravuje projektová dokumentace a bude řešeno stavební povolení. Zisk stavebního povolení se předpokládá v Q4 2026, následně zahájení stavby v Q1 2027 a dokončení se předpokládá v Q3 2027.
- Pozemek Lanžhot (okres Břeclav) pro výstavbu rodinného domu – aktuálně se připravuje projektová dokumentace a následně bude podána žádost o stavební povolení. Pořizovací cena

pozemku činila 2 915 402 Kč. Zisk stavebního povolení se předpokládá v Q3 2026, následně zahájení stavby v Q4 2027 a dokončení se předpokládá v Q1 2027

- Developerský projekt Sorina – Skupina vystupuje jako hlavní investor. Projekt Sorina ve městě Hodonín (okres Hodonín) je developerský projekt moderního bydlení, který zahrnuje celkem 130 bytů o dispozicích 1kk až 3kk, přičemž tyto bytové jednotky jsou nabízeny k prodeji. Projektové práce jsou dokončeny a odevzdány, přičemž se čeká na vydání stavebního povolení. Dosavadní náklady na nákup pozemků od města Hodonín, projektovou dokumentaci, obchodní podíly, EGD, CETIN, geodetické vrty a webové stránky činí přibližně 31 700 000 Kč. Skupina nebude pokračovat v realizaci tohoto projektu. K datu Prospektu zainteresované společnosti ze Skupiny (Emitent a APA MALL group a.s.) jedná o vystoupení ze společnosti CMC for Group a.s., která projekt Sorina vlastní.

Vedle hlavní činnosti v oblasti developmentu Skupina realizuje také doplňkové aktivity v dalších sektorech. Tyto činnosti přispívají k diverzifikaci příjmů Skupiny, avšak jejich význam z pohledu tvorby hodnoty je sekundární ve vztahu k hlavní činnosti v oblasti nemovitostí. Sektor správy a obchodování s nemovitostmi Estates poskytuje Skupině stabilizační prvek z hlediska cash flow a je zaměřen zejména na správu a výnosové využití nemovitostí.

Sektor Estates je zaměřen na realizaci výnosů zejména prostřednictvím nájmu a rozdílu mezi pořizovací a prodejní cenou nemovitostí a poskytuje Skupině stabilizační prvek z hlediska cash flow. V rámci tohoto sektoru se Skupina zaměřuje primárně na bytové jednotky, rodinné domy, komerční objekty, pozemky a případně také podíly na jednotlivých nemovitostech. Hlavní investiční oblastí Skupiny jsou Jihomoravský kraj, Kraj Vysočina a Olomoucký kraj, přičemž Skupina využívá vlastní tým pro správu nemovitostí působící v rámci Moravy a Slezska. Sektor Estates se nachází v počáteční fázi rozvoje. Skupina předpokládá, že obrát tohoto sektoru v roce 2026 dosáhne přibližně 5 000 000 Kč, přičemž jeho další růst bude záviset mimo jiné na dostupnosti nového kapitálu z emise akcií. Aktuálně má APA Estates ve vlastnictví 5 nemovitostí, z toho 2 nemovitosti generují stabilní nájemní výnosy. Mezi výnosové nemovitosti patří komerční objekt v Šardicích na jižní Moravě, zahrnující skladovací prostory, kanceláře a klub, který je pronajat třem nájemníkům a generuje nájemné ve výši 80 000 Kč měsíčně, a dvě hotelová studia v projektu NH Hotel The Palm Dubai, které generovali výnos v průměru 30 000 až 50 000 Kč měsíčně podle obsazenosti hotelu; správu hotelového provozu zajišťuje hotel a Skupině byl vyplácen čistý výnos. Hotelové studio v Dubaji a apartmány na Kypru představují nemovitosti pořízené v rámci dřívější investiční strategie zaměřené rovněž na zahraniční a rekreační nemovitosti. Skupina tuto strategii v posledních letech změnila a nadále se hodlá soustředit zejména na nemovitosti ve výše uvedených regionech České republiky. V návaznosti na tuto změnu strategie již došlo k prodeji apartmánů v Chorvatsku; apartmány a hotelová studia na Kypru a v Dubaji jsou aktuálně nabízeny k prodeji, přičemž záměrem Skupiny je použít kapitál získaný z jejich případného prodeje na investice do nemovitostí v hlavních cílových lokalitách sektoru Estates. V lokalitě Dubaje Skupina v současnosti neplánuje další akvizice ani nákupy nemovitostí.

Komerční objekt v Šardicích i hotelové studio v Dubaji jsou již ve vlastnictví APA Estates; k převodu hotelového studia z holdingu došlo na konci roku 2025 a u komerčního objektu Šardice v březnu 2026. Do APA Estates byly v roce 2026 nově převedeny také 3 apartmány na Kypru, které mají být fyzicky předány do konce června 2026 od developera. Jedná se o dvě hotelová studia a jeden apartmán 1+1 v celkové hodnotě přibližně 350 000 EUR. Tyto apartmány byly původně pořízeny prostřednictvím Apartmania Holding a.s. a následně převedeny do sektoru Estates.

Skupina se soustředí na stabilizaci procesů, optimalizaci projektového řízení a postupné rozšiřování developerského portfolia. Inovace jsou realizovány především v oblasti interní organizace, řízení projektů a využívání synergických efektů v rámci holdingu.

V posledních letech byl sektor developmentu obecně ovlivněn růstem vstupních nákladů, zejména v oblasti stavebních materiálů a personálních zdrojů. V období let 2020 až 2024 činil průměrný meziroční nárůst těchto nákladů přibližně 12,4 % p.a., přičemž v posledním sledovaném roce, v roce 2025, došlo ke zpomalení tohoto trendu a k relativní stabilizaci cenových hladin. Vývoj nákladů byl významně ovlivněn makroekonomickými faktory, zejména zvýšenou mírou inflace v uvedeném období, která zasáhla napříč jednotlivými sektory ekonomiky.

Díky diverzifikaci činností v rámci holdingu není Skupina vystavena výhradně jednomu typu nákladového rizika. Zatímco v sektoru developmentu se růst cen vstupů projevil výrazněji, v sektoru Estates má tento vývoj omezený dopad, neboť tento segment je založen především na realizaci marže mezi pořízovací a prodejní cenou nemovitostí, bez nutnosti financovat rozsáhlou výstavbu nebo náročné rekonstrukce. Provozní stabilitu současně podporují příjmy z pronájmu vybraných nemovitostí v sektoru Estates.

Mezi hlavní provozní nákladové položky Skupiny patří zejména mzdové náklady, marketingové výdaje a náklady na kancelářské zázemí. Tyto náklady jsou z převážné části kryty stabilními příjmy z dlouhodobého portfolia nemovitostí, což přispívá k celkové finanční stabilitě Skupiny. Tyto příjmy se skládají především z nájemného z komerční nemovitosti v Šardicích, dříve i z nájemného hotelového studia v NH Hotel The Palm Dubai. V letech 2024 až 2025 došlo k prodeji významné části nemovitostí přímo společností Apartmania Holding a.s. a kapitál byl následně přerozdělen do jednotlivých sektorů Estates, Technology a Development. Primární alokace kapitálu směřovala do sektoru Development, kde Skupina aktuálně vnímá největší růstový potenciál; do sektoru Estates byla převedena zejména komerční nemovitost v Šardicích a hotelové studio v Dubaji.

Vývoj prodejních cen v jednotlivých segmentech činnosti Skupiny byl v posledních letech ovlivněn především makroekonomickým prostředím, zejména zvýšenou inflací a souvisejícím růstem vstupních nákladů. V období od roku 2020 do současnosti proto docházelo k postupnému růstu prodejních cen napříč jednotlivými sektory činnosti Skupiny, tj. v segmentech Estates, Development a Technology. Tento růst se průměrně pohyboval v rozmezí 15–25 % ročně a odpovídal vývoji tržních podmínek i cenovým trendům na relevantních trzích.

Následující tabulky zobrazují základní historické neauditované finanční údaje společností ve Skupině:

| APA MALL group a.s.             |        |       |
|---------------------------------|--------|-------|
| Finanční údaje v tis. Kč        | 2025*  | 2024  |
| Aktiva                          | 42 196 | 1 998 |
| Cizí zdroje                     | 11     | 0     |
| Vlastní kapitál                 | 42 145 | 1 998 |
| Hospodářský výsledek po zdanění | 9      | -2    |
| Obrat                           | 757    | 1     |

\*předběžná čísla

| APA Estates group s.r.o. |      |
|--------------------------|------|
| Finanční údaje v tis. Kč | 2025 |
| Aktiva                   | 84   |

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| Cizí zdroje                     | 36   |
| Vlastní kapitál                 | 48   |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -151 |
| Obrat                           | 0    |

|                                 |      |
|---------------------------------|------|
| APA Technology group s.r.o.     |      |
| Finanční údaje v tis. Kč        | 2025 |
| Aktiva                          | 263  |
| Cizí zdroje                     | 0    |
| Vlastní kapitál                 | 123  |
| Hospodářský výsledek po zdanění | -127 |
| Obrat                           | 9    |

|                                 |        |       |
|---------------------------------|--------|-------|
| APA Development s.r.o.          |        |       |
| Finanční údaje v tis. Kč        | 2025   | 2024  |
| Aktiva                          | 18 457 | 1 572 |
| Cizí zdroje                     | 18 114 | 1 501 |
| Vlastní kapitál                 | 330    | 71    |
| Hospodářský výsledek po zdanění | 259    | -29   |
| Obrat                           | 983    | 0     |

### 5.1.1 HLAVNÍ TRHY

Emitent je holdingovou společností skupiny, která působí na území České republiky zejména v oblasti trhu s nemovitostmi.

#### 5.1.1.1 Vývoj ekonomiky České republiky

V roce 2025 se hrubý domácí produkt zvýšil o 2,6 %, v roce 2026 však podle predikce Ministerstva financí ČR by hospodářský růst mohl zpomalit na 2,1 %. Průměrná inflace v roce 2025 dosáhla 2,1 %, přičemž by v roce 2026 měla setrvat na 2,5 %. Inflační tlaky bude prostřednictvím úrokových sazeb i nadále mírnit restriktivní měnová politika, k čemuž přispěje i očekávaný pokles dolarové ceny ropy a mírné posílení koruny vůči euru. Naopak proinflační faktory představuje pokračující vyšší růst mezd, oslabování koruny vůči dolaru, ale i zvýšená cenová dynamika u služeb, včetně obnovujícího se růstu imputovaného nájemného.<sup>2</sup>

#### 5.1.1.2 Trh nemovitostí v ČR

Po několika letech ekonomické nejistoty vstupuje český realitní trh do fáze postupného oživení. Na pozitivní vývoj trhu v roce 2024 měla klíčový vliv stabilizace inflace a očekávaný pokles úrokových sazeb. Uvolněním hypotečních podmínek a poklesem úrokových sazeb pod hranici 5 % došlo k nárůstu objemu hypotečních úvěrů, což se projevilo zvýšeným zájmem o koupi nemovitostí. Odborníci se

<sup>2</sup> Makroekonomická predikce MF ČR – duben 2026, MFČR. Dostupné zde: <https://mf.gov.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2026/makroekonomicka-predikce-duben-2026-63634>

shodují, že tento trend bude pokračovat i v roce 2025, což by mělo přispět k oživení poptávky po financování, zejména v segmentu rezidenčních nemovitostí. Vyplývá to z aktuálního vydání Trend Reportu.<sup>3</sup> Další vývoj však může negativně ovlivnit eskalace blízkovýchodního konfliktu, která přes růst cen ropy a zvýšenou nejistotu na finančních trzích komplikuje další zlevňování hypoték. Rok 2025 přinese pro realitní sektor řadu nových příležitostí. Na trhu je vidět zvýšený zájem investorů o udržitelná a stabilní aktiva, zejména v oblasti nájemního bydlení a logistiky.

Makroekonomické ukazatele potvrzují postupné ožívování trhu, které se odráží i v realitním sektoru. Hrubý domácí produkt ČR vzrostl v roce 2024 o jedno procento a pro rok 2025 se očekává další růst o dvě procenta, což signalizuje stabilizaci ekonomiky a vyšší investiční aktivitu. Růst HDP spolu s poklesem úrokových sazeb a zmírňováním inflace zlepšují dostupnost financování, což se projevuje zejména v rezidenčním segmentu. Aktuální výhled je ale opatrnější, protože konflikt na Blízkém východě zvyšuje ceny energií a celkovou nejistotu na trzích.<sup>4</sup> Objem nových hypotečních úvěrů se v roce 2024 téměř zdvojnásobil a v roce 2025 by mohl dosáhnout 300 miliard korun. Současně však platí, že banky na jaře 2026 začaly hypoteční sazby opět mírně zvyšovat a průměrná nabídková sazba se podle Swiss Life Hypoindexu v dubnu vrátila nad 5 %, což může tempo růstu poptávky po vlastním bydlení krátkodobě přibrzdit. To naopak může dále posílit zájem o nájemní bydlení.<sup>5</sup> To by jen podpořilo další růst poptávky po vlastním i nájemním bydlení. Větší pozornost přitahují segmenty nájemního bydlení a průmyslových a logistických nemovitostí, které se i v obdobích ekonomických výkyvů vyznačují silnou poptávkou a stabilní výnosností.

V maloobchodním sektoru přibývají nové plochy především zásluhou segmentu retail parků, těžiště investic celkově spíše, než do expanze směřuje do modernizace a zvyšování kvality obchodních prostor. Pokračuje stále intenzivnější sbližování a propojování tradičního „kamenného“ a on-line obchodu. Logistika poslední míle hraje klíčovou roli a vyžaduje nové skladové prostory v blízkosti městských center. Segment průmyslových a logistických nemovitostí zůstává velmi silnou složkou trhu. Pokračující rozmach e-commerce a rostoucí důraz na udržitelnost vytvářejí tlak na větší kapacity skladů s vyššími environmentálními standardy. Developeři reagují na poptávku výstavbou moderních logistických center s energeticky účinnými řešeními a důrazem na udržitelný provoz.

#### **5.1.1.3 Trh krátkodobých pronájmů a turistického ubytování**

Na výnosnost apartmánů určených ke krátkodobému pronájmu má významný vliv zejména vývoj cestovního ruchu, obsazenost ubytovacích kapacit, sezónnost, cenová úroveň v dané lokalitě a náklady na správu a provoz. Segment krátkodobého ubytování v Evropě v posledních letech rostl, přičemž podle Eurostatu bylo v roce 2025 prostřednictvím platform Airbnb, Booking a Expedia v EU realizováno 951,6 milionu přenocování v krátkodobém ubytování, což představovalo meziroční růst o 11,4 %.<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Trend Report 2025 - dostupný ke stažení na webu ARTN: <http://artn.cz/trend-report/tr-2025/>

<sup>4</sup> Hospodářský růst kvůli konfliktu na Blízkém východě mírně zpomalí, inflace zůstane v tolerančním pásmu ČNB. Dostupné zde: <https://mf.gov.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2026/hospodarsky-rust-kvuli-konfliktu-na-blizkem-vychod-63633?>

<sup>5</sup> Swiss Life Hypoindex duben 2026 Hypotéky zdražily nejvíce od léta 2022. Reagují na napětí ve světě. Dostupné zde: <https://zpravy.kurzy.cz/855730-swiss-life-hypoindex-duben-2026-hypoteky-zdrazily-nejvice-od-leta-2022-reaguji-na-napeti-ve-svete/>

<sup>6</sup> Tourism nights booked via platforms hit nearly 1 billion. Eurostat. Dostupné na: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/w/ddn-20260401-1>

Pozitivní vývoj turistické poptávky byl patrný také na Kypru, kde podle kyperského statistického úřadu dosáhl počet turistických příjezdů v roce 2025 celkem 4,534 milionu, což představovalo meziroční růst o 12,2 %.<sup>7</sup> Obdobně Dubaj vykázala v roce 2025 vysokou výkonnost hotelového trhu, když průměrná obsazenost hotelů dosáhla 80,7 % a počet obsazených pokojových nocí vzrostl na 44,85 milionu.<sup>8</sup> Tyto údaje potvrzují přetrvávající poptávku po ubytovacích kapacitách v turisticky atraktivních lokalitách, avšak výnosy z pronájmu apartmánů zůstávají závislé na konkrétní lokalitě, kvalitě správy, obsazenosti, provozních nákladech a případných regulatorních změnách.

## 5.2 INVESTICE

### 5.2.1 NEDÁVNÉ VÝZNAMNÉ INVESTICE

Mezi významné investice provedené od konce roku 2024 do data vyhotovení prospektu patří koupě developerského projektu Sorina na jižní Moravě v Hodoníně nabytím většinového obchodního podílu ve společnosti CMC for Group a.s., která vlastní projekt Sorina. Výše investice činila 61.000.000 Kč, z čeho 39.000.000 Kč vynaložil Emitent a 22.000.000 Kč společnost APA MALL group a.s. na nákup akcií společnosti CMC for Group a.s. Emitent i APA MALL group a.s. mají s investorem uzavřené ujednání o prodejní opci, na jejímž základě jsou oprávněni nejpozději do 30. 6. 2027 požadovat prodej svých akcií ve společnosti CMC for Group a.s. Emitent a společnost APA MALL group a.s. současně vedou jednání o prodeji svých podílů ve společnosti CMC for Group a.s. Záměrem Emitenta a společnosti APA MALL group a.s. je prodat tyto akcie před zahájením realizace projektu Sorina. Vzhledem k probíhajícím jednáním však nelze k datu Prospektu spolehlivě odhadnout termín případného převodu akcií.

### 5.2.2 INVESTICE

K datu vyhotovení Prospektu se Emitent zavázal k realizaci investic formou dobrovolného příplatku mimo základní kapitál Dceřiným společností.

Dobrovolné příplatky budou postupně splácené Dceřiným společností z výtěžku z emise Akcií. Splácení dobrovolných příplatků není vázáno na pevně stanovený harmonogram ani předem určenou výši jednotlivých splátek; příplatky mohou být spláceny průběžně až do roku 2040.

Plánované investice do Dceřiných společností jsou popsány v následující tabulce:

| Investice Emitenta          | Příplatek mimo ZK                                           | Splatnost |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| APA Estates group s.r.o.    | 250.000.000 Kč<br>(k datu Prospektu splaceno 4.700.000 Kč)  | 2040      |
| APA Technology group s.r.o. | 100.000.000 Kč                                              | 2040      |
| APA MALL group a.s.         | 250.000.000 Kč<br>(k datu Prospektu splaceno 15.600.000 Kč) | 2040      |

<sup>7</sup> Tourism Statistics 2025. Gov.cy. Dostupné na: <https://www.gov.cy/en/economy-and-finance/tourism-statistics-2025>

<sup>8</sup> Dubai welcomes 19,59 million visitors in third record year. Government of Dubai. Dostupné z: <https://www.dubaidet.gov.ae/en/newsroom/press-releases/dubais-tourism-industry-achieves-third-successive-record-breaking-year>

### **5.3 PROGNÓZY NEBO ODHAD ZISKU**

Emitent neučinil prognózy nebo odhad zisku.

## 6 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA EMITENTA

### 6.1.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

Emitent má ke dni vyhotovení Prospektu několik minoritních akcionářů, procentuální podíl pouze jednoho akcionáře převyšuje 30 % základního kapitálu Emitenta. Ovládající osobou Emitenta je ke dni vyhotovení Prospektu pan Gavlík, který přímo a nepřímo vlastní 58,4 % podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.

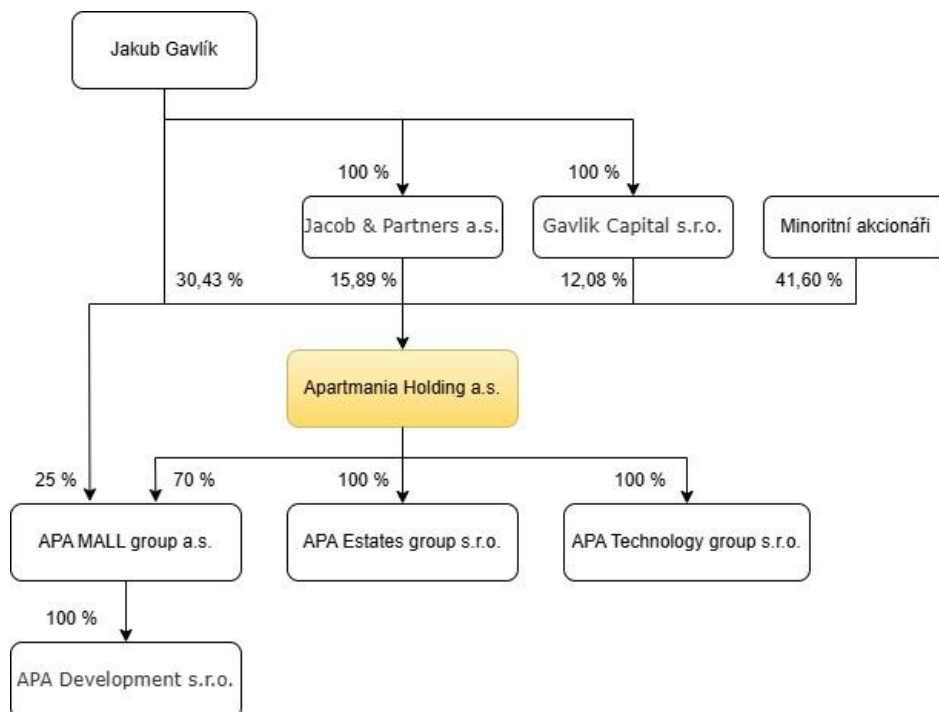
Emitent je holdingovou společností malé skupiny tvořené Emitentem a svými dceřinými společnostmi („Skupina“). Podnikatelské aktivity Emitenta jsou prováděny prostřednictvím Dceřiných společností Emitenta, což znamená, že Emitent je ekonomicky závislý na výsledcích podnikání svých Dceřiných společností.

Skupinu Emitenta tvoří následující společnosti:

- APA MALL group a.s., IČ 222 98 886, se sídlem Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno, kde Emitent vlastní 25 % akcií;
- APA Estates group s.r.o., IČ 243 27 248, se sídlem Trnitá 500/9, Trnitá, 602 00 Brno, kde Emitent vlastní 100 % obchodní podíl;
- APA Technology group s.r.o., IČ 234 27 370, se sídlem č.p. 675, 696 13 Šardice, kde Emitent vlastní 100 % obchodní podíl;

(„Dceřiné společnosti“).

Organizační schéma Skupiny<sup>9</sup>:



<sup>9</sup> Společnost CMC for Group a.s. není v organigramu uvedena z důvodu plánovaného prodeje této společnosti.

Uvedené podíly v organigramu, označují procentuální podíly na hlasovacích právech. Podíly na hlasovacích právech jsou shodné s majetkovými podíly.

V organigramu jsou uvedené pouze společnosti, jimž bude Emitent poskytovat peněžní prostředky získané emisí Akcií, a to formou příplatku mimo základní kapitál. Jiným společnostem Emitent peněžní prostředky získané z emise Akcií poskytovat nebude.

Emitent má dále majetkové účasti v následujících společnostech:

- 100 % akcií ve společnosti PLACES2GO a.s., IČ 282 29 061, se sídlem Pražákova 1008/69, Štýřice, 639 00 Brno;
- 30 % obchodní podíl ve společnosti Ralu Invest s.r.o., IČ 219 49 948, se sídlem Nové sady 988/2, Staré Brno, 602 00 Brno;
- 1 % obchodní podíl ve společnosti WORLD OF FREDDIE PROJECT s.r.o., IČ 212 34 647, se sídlem Nadjezdová 695/28, 783 13 Štěpánov.

#### **6.1.1.1 Akcionářská struktura Emitenta**

Akcionářská struktura společnosti Apartmania Holding a.s. je tvořena panem Jakubem Gavlíkem, společnostmi Jacob & Partners a.s. a Gavlik Capital s.r.o. a 677 minoritními akcionáři. žádný z minoritních akcionářů nedrží podíl vyšší 4 %.

Pan Jakub Gavlík drží v Emitentovi přímý akcionářský podíl ve výši 30,43 %. Vedle toho je pan Jakub Gavlík jediným akcionářem společnosti Jacob & Partners a.s., která drží v Emitentovi podíl 15,89 %, a jediným společníkem společnosti Gavlik Capital s.r.o., která drží v Emitentovi podíl 12,08 %. Pan Jakub Gavlík tak vedle svého přímého podílu vykonává ve vztahu k Emitentovi také nepřímý vliv prostřednictvím uvedených společností.

Zbývající akcie Emitenta ve výši 41,60 % drží minoritní akcionáři. Emitentovi nejsou, s výjimkou výše popsaného propojení pana Jakuba Gavlíka se společnostmi Jacob & Partners a.s. a Gavlik Capital s.r.o., známy žádné další vztahy mezi akcionáři.

## 7 SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

### 7.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Emitent je akciovou společností.

Orgány Emitenta jsou valná hromada a představenstvo.

Nejvyšším orgánem společnosti je valná hromada. Valná hromada se koná alespoň jedenkrát ročně. Valná hromada je oprávněna jednat a rozhodovat o všech otázkách, které jsou svěřeny do její působnosti zákonem, společenskou smlouvou nebo které do své působnosti převezme svým usnesením.

#### 7.1.1 Jména členů správních, řídicích a/nebo dozorčích orgánů

##### 7.1.1.1 Představenstvo

Emitent má dva členy představenstva, pana Jakub Gavlíka a pana Michala Polacha.

**Ing. Jakub Gavlík**

*předseda představenstva*

Datum narození: 18. prosince 1992

Pracovní adresa: Trnitá 500/9, 602 00 Brno

Den vzniku funkce: 18. srpna 2021

Pan Gavlík je zakladatelem Emitenta a do čela Skupiny se postavil v roce 2021 kdy vznikla myšlenka Apartmanie. Pan Gavlík nese odpovědnost za strategické plánování, akviziční a finanční řízení celého holdingu. Na investičním trhu a celkově v oblasti podnikání se pohybuje více než 11 let, kdy stál v čele jiných společností a nabíral zkušenosti, které nyní aplikuje ve Skupině Emitenta. Primárně se jednalo o společnost CMC for Group a.s., která byla založena v roce 2016. Pan Gavlík zde od roku 2016 působí v statutárním orgánu. Společnost se věnovala pronájmu nemovitostí a nyní realizuje developerský projekt Sorina. Dále se jednalo o společnost HANDEL REALITY, kde pan Gavlík v pozici jednatele získal první zkušenosti v oblasti nemovitostí, prodeje a řízení obchodního týmu. V této společnosti působil v letech 2016 až 2018.

Jeho hlavním cílem je dlouhodobé budování stabilní a růstově orientované společnosti, a to díky kvalitnímu managementu, který kolem sebe za poslední roky vytvořil, ať již v sektoru Development, Estates nebo Technology.

Pan Gavlík působí i v statutárních orgánech společností, které jsou součástí Skupiny Emitenta, kde vykonává hlavní vedoucí pozice.

Pan Gavlík nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin. Pan Gavlík nebyl nikdy veřejně obviněn ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů a nebyl nikdy soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kteréhokoliv emitenta nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kteréhokoliv emitenta.

Předseda představenstva má ke dni vyhotovení tohoto Prospektu následující významné majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta:

|    | Název společnosti           | IČ         | Funkce                  | Přímá majetková účast |
|----|-----------------------------|------------|-------------------------|-----------------------|
| 1. | PLACES2GO a.s.              | 282 29 061 | předseda představenstva | -                     |
| 2. | APA Development s.r.o.      | 223 39 167 | jednatel                | -                     |
| 3. | APA MALL group a.s.         | 222 98 886 | předseda představenstva | -                     |
| 4. | APA Technology group s.r.o. | 234 27 370 | jednatel                | -                     |
| 5. | APA Estates group s.r.o.    | 234 27 248 | jednatel                | -                     |

### **Michal Polach**

*člen představenstva*

Datum narození: 28. srpna 1986

Pracovní adresa: Trnitá 500/9, 602 00 Brno

Den vzniku funkce: 18. prosince 2025

Pan Polach se věnuje stavebnictví více než 20 let, jako jednatel MFP ROOFS s.r.o. realizoval více než 700 střech a získal bohaté zkušenosti v tomto oboru. Pan Polach je také hrdým členem Cechu strechárov Slovenska, kde se aktivně podílí na rozvoji řemesla a podpory kvality v tomto oboru. Kromě toho je jednatelem stavební společnosti GA-PO s.r.o., která od roku 2018 působí v oblasti výstavby rodinných domů. Mezi největší projekty patří bytový komplex Byty Lúčky Skalica.

Pan Polach nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin. Pan Polach nebyl nikdy veřejně obviněn ze strany statutárních nebo regulaturních orgánů a nebyl nikdy soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kteréhokoliv emitenta nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kteréhokoliv emitenta.

Člen představenstva má ke dni vyhotovení tohoto Prospektu následující majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta:

|    | Název společnosti      | IČ         | Funkce              | Přímá majetková účast |
|----|------------------------|------------|---------------------|-----------------------|
| 1. | APA Development s.r.o. | 223 39 167 | jednatel            | -                     |
| 2. | APA MALL group a.s.    | 222 98 886 | člen představenstva | -                     |

#### **7.1.1.2 Dozorčí rada**

Dozorčí rada Emitenta má jednoho člena.

### **Jakub Gašo**

*člen dozorčí rada*

Datum narození: 12. září 1988

Pracovní adresa: Trnitá 500/9, 602 00 Brno

Den vzniku funkce: 18. prosince 2025

Pan Gašo se věnuje stavebnictví od svých 15 let, není to pouze jeho profese, ale celoživotní vášeň. Historicky působil na developerských projektech v Německu, kde nabral cenné zkušenosti, které následně zúročil na svém vlastním projektu Byty Lůčky Skalica. Mimo tento projekt, za svou kariéru zrealizoval více než 10 bytových komplexů a přes 100 hrubých staveb. Pan Gašo vede sektor development, kde řeší kompletní řízení staveb od stavebního povolení, až po kolaudaci.

Pan Gašo nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin. Pan Gašo nebyl nikdy veřejně obviněn ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů a nebyl nikdy soudně zbaven způsobilosti k výkonu funkce člena správních, řídicích nebo dozorčích orgánů kteréhokoliv emitenta nebo funkce ve vedení nebo provádění činnosti kteréhokoliv emitenta.

Člen dozorčí rady má ke dni vyhotovení tohoto Prospektu následující majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta:

|    | <b>Název společnosti</b> | <b>IČ</b>  | <b>Funkce</b>     | <b>Přímá majetková účast</b> |
|----|--------------------------|------------|-------------------|------------------------------|
| 1. | APA Development s.r.o.   | 223 39 167 | jednatel          | -                            |
| 2. | APA MALL group a.s.      | 222 98 886 | člen dozorčí rady | -                            |

## 8 FINANČNÍ ÚDAJE

### 8.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

#### 8.1.1 Ověřené historické údaje za poslední finanční rok

Níže uvedené historické finanční údaje vycházejí z účetní závěrky Emitenta za rok 2024, která byla vypracovaná v souladu s platnými českými účetními předpisy. Účetní závěrka byla ověřená auditorem.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

| ROZVAHA                   | k 31. 12. 2024 | k 31. 12. 2023 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>      | <b>83 185</b>  | <b>74 408</b>  |
| B. Stálá aktiva           | 48 575         | 42 974         |
| C. Oběžná aktiva          | 34 496         | 31 434         |
| D. Časové rozlišení aktiv | 114            | 0              |
| <b>PASIVA CELKEM</b>      | <b>83 185</b>  | <b>74 408</b>  |
| A. Vlastní kapitál        | 64 360         | 63 572         |
| B+C. Cizí zdroje          | 18 654         | 10 607         |
| C. Závazky                | 18 654         | 10 607         |
| D. Časové rozlišení pasiv | 171            | 229            |

| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY                          | k 31. 12. 2024 | k 31. 12. 2023 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| I. Tržby z prodeje výrobků a služeb           | 2 422          | 2 031          |
| A. Výkonová spotřeba                          | 3 697          | 3 434          |
| A.3 Služby                                    | 3 348          | 3 090          |
| D. Osobní náklady                             | 1 388          | 612            |
| E. Úpravy hodnot v provozní oblasti           | 623            | 387            |
| III. Ostatní provozní výnosy                  | 4 311          | 235            |
| F. Ostatní provozní náklady                   | 4 786          | 594            |
| V. Výnosy z ostatního dlouhodob. fin. majetku | 5 050          | 10 873         |
| VI. Výnosové úroky a podobné výnosy           | 2 676          | 4 913          |
| J. Nákladové úroky a podobné náklady          | 1 853          | 3 260          |
| Finanční výsledek hospodaření                 | 4 598          | 11 793         |
| Výsledek hospodaření před zdaněním            | 837            | 9 042          |
| Výsledek hospodaření po zdanění               | 788            | 9 009          |
| Výsledek hospodaření za účetní období         | 788            | 9 009          |
| Čistý obrát za účetní období                  | 2 422          | 0              |

### 8.2 ÚČETNÍ STANDARDY

Veškeré uvedené historické finanční údaje vycházejí z auditované účetní závěrky Emitenta za příslušné období, která byla vypracovaná v souladu s příslušnými právními předpisy a účetními standardy. Emitent při sestavení účetní závěrky používá české účetní standardy, a to zejména vyhlášku č. 500/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů, která provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

Ověřené historické finanční údaje za rok 2024 zpracované v souladu s českými účetními předpisy obsahují rozvahu, výsledovku a účetní postupy a komentáře k účetním výkazům.

#### **8.2.1 Konsolidovaná účetní závěrka**

Emitent nevyhotovil konsolidovanou roční účetní závěrku vzhledem k tomu, že nemá povinnost konsolidace dle § 22a odst. 1 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů („zákon o účetnictví“), tj. společnost je malou skupinou účetních jednotek podle § 22a zákona o účetnictví.

### **8.3 AUDIT FINANČNÍCH ÚDAJŮ**

#### **8.3.1 Prohlášení o ověření**

Historické finanční údaje za rok 2024 byly nezávisle ověřeny auditorem.

Auditor Emitenta ověřil účetní závěrku Emitenta za rok 2024 s výrokem:

*„Provedla jsem audit přiložené účetní závěrky společnosti Apartmania Holding a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty, za rok končící 31. 12. 2024, a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.*

*Podle mého názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Apartmania Holding a.s. k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.“*

#### **8.3.2 Další údaje, které byly ověřeny auditory**

Tento Prospekt nečerpá z žádných dalších zdrojů, které by ověřil auditor.

### **8.4 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA**

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna ověřená účetní závěrka za rok 2024, nedošlo k významné změně finanční pozice Emitenta.

## **9 POLITIKA V OBLASTI DIVIDEND**

Emitent nemá ve svých stanovách stanovenou dividendovou politiku. Nicméně představenstvo nastavilo dividendovou politiku, tak že nepředpokládá výplatu dividendy do roku 2030 včetně, neboť veškerý vygenerovaný zisk bude v tomto období v plném rozsahu reinvestován zpět do společnosti. Od roku 2031 Emitent zamýšlí zahájit výplatu dividend, přičemž předpokládaný poměr rozdělení zisku činí 75 % zisku určeného k další reinvestici a 25 % zisku určeného k výplatě dividend akcionářům.

## 10 PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ

### 10.1 PODMÍNKY PLATNÉ PRO NABÍDKU

Základní kapitál Emitenta bude navýšen upsáním až 1.000.000 kusů Investičních akcií z dosavadní výše základního kapitálu 50.000.000 Kč až o částku ve výši 50.000.000 Kč na novou výši základního kapitálu 100.000.000 Kč, s tím že:

- a) na zvýšení základního kapitálu bude upisováno celkem 1.000.000 kusů Investičních akcií, které budou vydány jako zaknihované akcie ve formě na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 50 Kč. Tímto dojde k zvýšení základního kapitálu o 50.000.000 Kč.
- b) upisování nad částku 50.000.000 Kč se nepřipouští, upisování pod částku 50.000.000 Kč se připouští.
- c) vlastní kapitál bude navýšen zvýšením základního kapitálu úpisem Investičních akcií a dále získáním částky z emisního ážia. Vlastní kapitál bude navýšen až o 450 mil. Kč.
- d) v souladu s § 484 odst. 1 ZOK má každý akcionář Emitenta vlastníci kmenové akcie Emitenta k rozhodnému dni pro konání valné hromady přednostní právo na úpis Investičních akcií („**Přednostní právo**“) s tím, že Investiční akcie upisované s využitím Přednostního práva budou upisovány na základě veřejné nabídky. S Přednostním právem není možné obchodovat.
- e) veřejná nabídka pro první kolo – pro přednostní úpisu poběží od 1. 7. 2026 do 15. 7. 2026.

Veřejná nabídka a vydání Investičních akcií byly schváleny rozhodnutím valné hromady ze dne 26. 6. 2026 o schválení výše popsaného zvýšení základního kapitálu, vydání Investičních akcií a o souvisejících změnách stanov Emitenta.

#### 10.1.1 Úpis Investičních akcií

Úpis Investičních akcií s využitím Přednostního práva:

- a) akcionáři Emitenta vlastníci kmenové akcie Emitenta k rozhodnému dni pro konání valné hromady mohou využít Přednostní právo na úpis Investičních akcií osobně v sídle Emitenta.

Úpis Investičních akcií neupsaných s využitím Přednostního práva:

Investiční akcie, které nebudou upsány s využitím Přednostního práva, budou v souladu s § 475 písm.

d) ZOK všechny nabídnuty k upisování na základě veřejné nabídky v České republice („**Otevřená veřejná nabídka**“), a to za následujících podmínek:

- a) Emitent bude Investiční akcie v rámci Otevřené veřejné nabídky nabízet všem kategoriím investorů v rámci primárního trhu prostřednictvím online formuláře zveřejněného na webových stránkách Emitenta <https://www.apartmania.com/> v sekci „Akcie“.
- b) V rámci Otevřené veřejné nabídky bude možné podat závaznou objednávku na úpis až všech Investičních akcií, které nebyly upsány s využitím Přednostního práva, za splnění následujících podmínek:
  - objednávka bude podána přes online formulář zveřejněný na webových stránkách Emitenta <https://www.apartmania.com/> v sekci „Akcie“

- objednávka bude podána ve formátu, způsobem a s náležitostmi uveřejněnými společně s Otevřenou veřejnou nabídkou
- investor předloží požadované informace a dokumenty umožňující úpis objednaných Investičních akcií v souladu s tímto bodem b) výše a uzavře s ním za tímto účelem smlouvu, jinak se k takové objednávce nepřihlíží.

#### **10.1.2 CELKOVÝ OBJEM VEŘEJNÉ NABÍDKY**

V rámci veřejné nabídky Investičních akcií bude nabízeno k úpisu až 1.000.000 kusů Investičních akcií. Celkový objem Investičních akcií veřejné nabídky dosáhne objemu až 500 mil. Kč.

#### **10.1.3 LHŮTA, V NÍŽ BUDE NABÍDKA OTEVŘENA A POSTUP PODÁNÍ ŽÁDOSTI**

Veřejná nabídka pro uplatnění Přednostního práva poběží od 15. 7. 2026 („**Počátek veřejné nabídky**“) do 31. 7. 2026.

Otevřená veřejná nabídka poběží ve čtyřech kolech, následovně:

1. od 1. 8. 2026 do 31. 10. 2026;
2. od 1. 11. 2026 do 31. 1. 2027;
3. od 1. 2. 2027 do 30. 4. 2027;
4. od 1. 5. 2027 do 15. 7. 2027 („**Konec veřejné nabídky**“).

V Prvním kole Otevřené veřejné nabídky budou nabízeny všechny Investiční akcie, které nebyly upsané s využitím Přednostního práva. V každém následujícím upisovacím kole Otevřené veřejné nabídky bude nabízen takový počet Investičních akcií, jež nebyl upsán během předešlých kol Otevřené veřejné nabídky. V případě, že budou upsané všechny Investiční akcie před uplynutím všech kol Otevřené nabídky, Emitent zveřejní informaci o ukončení veřejné nabídky na svých webových stránkách.

#### **10.1.4 LHŮTA, V NÍŽ LZE ŽÁDOST STÁHNOUT**

Žádost o úpis Investičních akcií lze stáhnout do okamžiku splacení Emisního kurzu.

#### **10.1.5 METODA A LHŮTY PRO SPLACENÍ CENNÝCH PAPÍRŮ A PRO DORUČENÍ CENNÝCH PAPÍRŮ**

Emisní kurz Investičních akcií musí být uhrazen do tří (3) pracovních dnů od podpisu smlouvy o úpisu bezhotovostně bankovním převodem na určený účet Emitenta. Emitent zajistí podání pokynu k zaevidování Investičních akcií na majetkový účet investora v CDCP. Emitent zajistí, že Investiční akcie budou převedeny ve prospěch jednotlivých investorů do 20 dnů od konce příslušného upisovacího období.

### **10.2 PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ INVESTIČNÍCH AKCIÍ**

Investiční akcie mohou být nabízeny všem kategoriím investorů, včetně kvalifikovaných i retailových investorů, tuzemských i zahraničních, při dodržení právních předpisů, které se na takovou nabídku a příslušného investora vztahují.

Nabídka není rozdělena na tranše určené kvalifikovaným či retailovým investorům, nebo zaměstnancům Emitenta. Emitent bude zacházet se všemi investory při přidělování Investičních akcií stejně. Preferenční zacházení s žádnou skupinou investorů není stanoveno.

V případě úpisu Investiční akcií bude přidělení akcií jednotlivým investorům oznámeno prostřednictvím komunikace na dálku před uzavřením Smlouvy o úpisu.

Obchodování před učiněním takového oznámení není možné.

#### **10.2.1 KOUPE AKCIONÁŘI, ČLENY PŘEDSTAVENSTVA NEBO JAKÝMKOLI OSOBAMI V OBJEMU NAD 5 % NABÍDKY**

Emitent nebyl seznámen s tím, že by některý ze stávajících akcionářů, členové statutárního orgánu nebo kterákoliv třetí osoba měla zájem upsat více než 5 % nabídky Investičních akcií.

### **10.3 STANOVENÍ CENY INVESTIČNÍCH AKCIÍ**

Cenové rozpětí objednávek bylo stanoveno na 250 Kč až 500 Kč za jednu Investiční akcii.

Emisní kurz Investičních akcií v rámci upisovacího kola určí Emitent nejpozději v den začátku upisovacího období dle vlastního uvážení v rámci podmínek a limitů stanovených v tomto Prospektu.

### **10.4 UMÍSTNĚNÍ A UPISOVÁNÍ**

#### **10.4.1 PLATEBNÍ A DEPOZITNÍ ZÁSTUPCI**

V souvislosti s nabídkou Investičních akcií nebyl pověřen žádný platební ani depozitní zástupce.

#### **10.4.2 DOHODY S TŘETÍMI OSOBAMI O UPSÁNÍ EMISE**

Neexistují žádné dohody mezi Emitentem a třetí osobou o prodeji nebo umístění Investičních akcií na základě pevného závazku upsání nebo bez pevného závazku upsání.

### **10.5 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ**

Emitenta ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Investičních akcií k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.

## 11 PODMÍNKY CENNÝCH PAPIRŮ

### 11.1 ÚDAJE O CENNÝCH PAPIRECH, KTERÉ MAJÍ BÝT NABÍZENY

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Druh, třída cenných papírů včetně ISIN                     | <b>Investiční akcie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- každá o jmenovité hodnotě 50 Kč</li> <li>- ve formě na jméno</li> <li>- v zaknihované podobě; evidenci o cenném papíru vede Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha</li> <li>- ISIN: CZ1008003165</li> <li>- CFI: EMXXXR</li> <li>- Krátký název emise (FISN): APARTMANIA HOLD/SHS</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Právní předpisy, podle kterých byly cenné papíry vytvořeny | Investiční akcie budou vydány zejména v souladu se ZOK a OZ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Měna emise                                                 | Kč                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Práva spojená s Investičními akciemi                       | <p><b>Právo na podíl na zisku</b></p> <p>Akcionář má právo na podíl na zisku, který valná hromada schválí k rozdělení, ve formě dividendy. Podíl na zisku se určuje poměrem počtu vlastněných akcií k výši základního kapitálu Emitenta. Nárok na dividendu vzniká akcionářům na základě rozhodnutí valné hromady Emitenta o výplatě dividendy. Dividenda je splatná ve lhůtě tří (3) měsíců ode rozhodného dne pro výplatu, nerozhodne-li valná hromada jinak. Rozhodným dnem pro uplatnění práva na dividendu je rozhodný den k účasti na valné hromadě, která o výplatě dividendy rozhoduje.</p> <p>Dividendy, které nebylo možné vyplátit, budou uloženy na zvláštním bankovním účtu, přičemž oprávněné osoby budou mít nárok po předložení příslušných dokladů na jejich vyplacení.</p> <p>Nárok na výplatu dividendy se promlčuje ve prospěch Emitenta v obecné promlčecí době dle ustanovení OZ (3 roky).</p> <p>Vzhledem k tomu, že s Investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, viz. níže, investor nemá právo hlasovat o výplatě dividendy.</p> <p>Neexistují žádná omezení spojená s výplatou dividend ani neexistují žádné zvláštní postupy pro držitele Investičních akcií – nerezidenty. Emitent nevydal žádné cenné papíry, které opravňují k uplatnění práva na výměnu za jiné cenné papíry nebo na přednostní úpis jiných cenných papírů.</p> <p><b>Hlasovací práva akcionářů</b></p> <p>Akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady, požadovat vysvětlení a vznášet návrhy a protinávrhy. S Investiční akcií není spojeno hlasovací právo a akcionář držící investiční akcií tak nemá právo hlasovat o bodech jednání valné hromady.</p> <p>Akcionář vlastníci Investiční akcie má právo hlasovat na valné hromadě Emitenta pouze v případech stanovených zákonem č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech. Jedná se o situace, kdy má usnesení valné hromady ovlivnit práva spojená s určitým druhem akcií, konkrétně spojená s Investičními akciemi.</p> <p><b>Přednostní právo</b></p> |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | <p>V případě zvýšení základního kapitálu Emitenta peněžitými vklady mají stávající akcionáři přednostní právo na úpis nových akcií ve smyslu ZOK v rozsahu svého podílu na základním kapitálu Emitenta.</p> <p><b>Právo na podíl na případném likvidačním zůstatku</b></p> <p>Akcionář má právo na podíl na likvidačním zůstatku Emitenta. Likvidační zůstatek se dělí mezi akcionáře v poměru odpovídajícím splacené jmenovité hodnotě jejich akcií.</p> <p><b>Práva spojená s valnou hromadou</b></p> <p>Akcionář má právo účastnit se valné hromady Emitenta. Akcionář má právo požadovat a obdržet na valné hromadě od Emitenta vysvětlení záležitostí týkajících se Emitenta nebo jím ovládaných osob. Akcionář je oprávněn uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo požádat představenstvo Emitenta o vydání kopie zápisu z jednání valné hromady Emitenta nebo jeho části po celou dobu existence Emitenta.</p> <p><b>Právo převést akcie nebo samostatně převoditelná práva z akcií</b></p> <p>Akcionář má právo převést akcie nebo samostatně převoditelná práva z akcií (právo na vyplacení podílu na zisku, přednostní právo na upisování akcií a vyměnitelných a prioritních dluhopisů a právo na podíl na likvidačním zůstatku) na třetí osobu.</p> |
| Omezení převoditelnosti akcií          | Investiční akcie Emitenta jsou převoditelné bez omezení.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Daň z příjmů z akcií v České republice | <p>Daňové právní předpisy členského státu investora a daňové předpisy České republiky (daňové sídlo Emitenta) mohou mít dopad na příjem plynoucí z Investičních akcií.</p> <p>Informace o zdanění dividend a příjmů z prodeje Investičních akcií jsou uvedeny v kap. 17 Zdanění příjmů z dividend a příjmů z prodeje akcií tohoto Prospektu. Emitent přebírá odpovědnost za srážku daně provedenou u zdroje.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Osoba nabízející Akcie                 | Emitent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 12 DŮVODY VEŘEJNÉ NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Důvodem nabídky Akcií je především získání prostředků k financování dalšího rozvoje podnikatelských aktivit Skupiny. Výtěžek z emise Investičních akcií bude využit zejména k investicím do jednotlivých sektorů, které tvoří Skupinu, a to především do sektoru Estates, zaměřeného na akvizice nemovitostí za účelem jejich dalšího prodeje, do sektoru Development, zaměřeného na akvizici pozemků a realizaci bytových developerských projektů, a dále do sektoru Technology, v jehož rámci Emitent investuje do vybraných start-upů a technologických projektů. Cílem emise je posílení kapitálové základny Emitenta a další rozvoj sektorů, v nichž Emitent dlouhodobě působí. Ke dni vyhotovení Prospektu nemá Skupina ani Emitent vybraný konkrétní projekt, který by měl být financován z emise Investičních akcií. Po získání finančních prostředků z úpisu Investičních akcií začne Emitent aktivně realizovat rozvoj Skupiny a vyhledávat nové příležitosti, které pomohou Skupině v dalším dynamickém rozvoji.

Emitent očekává, že se celkové náklady nabídky Investičních akcií, tj. náklady na odměnu poradce, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB, náklady na propagaci a některé další související náklady budou pohybovat kolem 10 % z celkové částky vybrané za úpis Investičních akcií.

Očekávané čisté výnosy nabídky Investičních akcií se budou odvíjet od emisního kurzu Investičních akcií – Emitent odhaduje čisté výnosy mezi cca 225.000.000 Kč při emisním kurzu 250 Kč za jednu Investiční akcii až 450.000.000 Kč při emisním kurzu 500 Kč za jednu Investiční akcii.

### **13 PROHLÁŠENÍ O PROVOZNÍM KAPITÁLU**

Emitent prohlašuje, že provozní kapitál je dostatečný pro současné požadavky.

## 14 STŘETY ZÁJMŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, ani jakýchkoliv významných střetů zájmů osob zúčastněných na nabídce týkajících se nabídky Investičních akcií.

Členové představenstva a dozorčí rady Emitenta mohou být současně akcionáři Emitenta, členy orgánů společností ve Skupině nebo osobami jinak zapojenými do řízení Skupiny. Jejich zájem může spočívat zejména v úspěšném provedení nabídky a ve financování rozvoje Skupiny. Emitent si není vědom žádného významného střetu zájmů mezi povinnostmi těchto osob vůči Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi v souvislosti s nabídkou, s výjimkou zájmů popsanych v tomto článku.

Stávající akcionáři Emitenta mají v souvislosti s nabídkou zájem na zachování své majetkové účasti a hlasovacích práv v Emitentovi. Za podmínek uvedených v tomto Prospektu mohou uplatnit své přednostní právo na úpis Investičních akcií. Neuplatnění přednostního práva může vést k jejich poměrnému zředění. Emitent neposkytuje stávajícím akcionářům jiné zvýhodnění než práva vyplývající z právních předpisů, stanov Emitenta a podmínek nabídky popsanych v tomto Prospektu.

Dceřiné společnosti Emitenta mají zájem na získání financování z výnosu nabídky, neboť výnos nabídky má být použit na jejich financování formou příplatku mimo základní kapitál.

Emitent si není vědom jiných významných zájmů nebo významných střetů zájmů fyzických či právnických osob zúčastněných na nabídce Investičních akcií, než které jsou uvedeny výše.

## 15 ŘEDĚNÍ A DRŽBA AKCIÍ PO EMISI

Pokud budou v rámci nabídky upsané všechny Investiční akcie, klesl by podíl každého ze stávajících akcionářů v případě, že by žádný z nich neupsal Investiční akcie, na Emitentovi následovně:

| Akcionář            | Druh akcií | Počet akcií před úpisem | Počet akcií po úpisu | Podíl na ZK před úpisem | Podíl na ZK po úpisu | Podíl na hlasovacích právech před úpisem | Podíl na hlasovacích právech po úpisu |
|---------------------|------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Jakub Gavlík        | Kmenové    | 304 300                 | 304 300              | 30,43 %                 | 15,22 %              | 30,43 %                                  | 30,43 %                               |
|                     | Investiční | -                       | 0                    | -                       | 0 %                  | -                                        | -                                     |
| Minoritní akcionáři | Kmenové    | 695 700                 | 695 700              | 69,57 %                 | 34,78 %              | 69,57 %                                  | 69,57 %                               |
|                     | Investiční | -                       | 0                    | -                       | 0 %                  | -                                        | -                                     |
| Noví akcionáři      | Investiční | -                       | 1 000 000            | -                       | 50 %                 | -                                        | -                                     |
| <b>Celkem</b>       |            | 1.000.000               | 2.000.000            | 100 %                   | 100 %                | 100 %                                    | 100 %                                 |

## 16 DOSTUPNÉ DOKUMENTY

### 16.1 PROHLÁŠENÍ O NAHLÍŽENÍ DO DOKUMENTŮ

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby, vždy v pracovní dny mezi 09:00 a 16:00, nahlédnout v provozovně Emitenta, tj. na adrese Trnitá 500/9, 602 00 Brno, Česká republika, do stanov Emitenta.

Stanovy Emitenta jsou také dostupné ve sbírce listin vedené Krajským soudem v Brně, která je součástí českého obchodního rejstříku a je veřejně přístupná. V souvislosti s vydáním Investičních akcií byly stanovy Emitenta změněny rozhodnutím valné hromady Emitenta ze dne 26. 6. 2026.

Dále Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Prospektu lze na webových stránkách <https://www.apartmania.com/> v sekci „Akcie“ podle potřeby do těchto dokumentů nahlédnout.

### 16.2 ÚDAJE ZAČLENĚNÉ VE FORMĚ ODKAZU V SOULADU S ČL. 19 NAŘÍZENÍ

Následující údaje jsou do Prospektu začleněny formou odkazu:

| Informace                                                         | Dokument                                 | Odkaz                                                                                                                                             | Rozsah        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Finanční údaje k 31. 12. 2024, auditované, včetně zprávy auditora | Auditovaná účetní závěrka k 31. 12. 2024 | <a href="https://www.apartmania.com/front/dist/img-new/apartmania_2024.pdf">https://www.apartmania.com/front/dist/img-new/apartmania_2024.pdf</a> | Celý dokument |

## 17 ZDANĚNÍ PŘÍJMŮ Z DIVIDEND A PŘÍJMŮ Z PRODEJE AKCIÍ V ČESKÉ REPUBLICE

### 17.1 ČESKÁ REPUBLIKA

Budoucím nabyvatelům Akcií se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Akcií a přijímání plateb ve formě dividend z těchto Akcií 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 Akcií mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Akcií a dividend z nich plynoucích v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, 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 a známého obchodní korporaci 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 nabyvatelů Akcií či příjemců dividend (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 Akcie.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Akcií oproti režimu uvedenému níže, bude obchodní korporace postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude obchodní korporace na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinna provést srážky nebo odvody daně z příjmů z dividend, nevznikne obchodní korporaci v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Akcií 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 Akcií pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

#### **Dividendy**

Příjem ve formě podílu na zisku akciové společnosti neboli též příjem ve formě dividend (dividenda) vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, obecně podléhá 15 % tzv. srážkové dani vybírané u zdroje (tj. při výplatě dividendy obchodní korporací, která dividendu vyplácí). Pokud je příjemcem dividendy fyzická osoba, která je českým daňovým nerezidentem (a zároveň nepobírá dividendy z akcií, které jsou součástí majetkové podstaty jeho stálé provozovny v České republice), výplata dividendy obecně podléhá 15 % srážkové dani podle českých daňových předpisů, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak (resp. nižší sazbu). Pokud je příjemcem dividendy 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 (a zároveň nepobírá dividendy z akcií, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stálé provozovny v České republice), výplata dividendy podléhá 35 % srážkové dani podle českých daňových předpisů. Uplatnění kterékoliv z výše uvedených alternativ srážkové daně představuje konečné

zdanění dividendy v České republice. Základ pro výpočet srážkové daně se nesnižuje o nezdánitelnou část základu daně ani 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.

Dividenda vyplácená právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, podléhá obecně 15 % srážkové dani vybírané u zdroje (tj. při výplatě dividendy obchodní korporací, která dividendu vyplácí). Pokud je příjemcem dividendy právnická osoba, která je českým daňovým nerezidentem (a zároveň nepobírá dividendy z akcií, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stálé provozovny v České republice), výplata dividendy obecně podléhá 15% srážkové dani podle českých daňových předpisů, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak (resp. nižší sazbu). Pokud je příjemcem dividendy právnická osoba, která je daňovým rezidentem třetího státu/jurisdikce (tj. mimo EU a EHP), se kterými nemá Česká republika uzavřenu platnou a účinnou Mezinárodní smlouvu (a zároveň nepobírá dividendy z akcií, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stálé provozovny v České republice), podléhá výplata dividendy 35 % srážkové dani podle českých daňových předpisů. Uplatnění kterékoliv z výše uvedených alternativ srážkové daně představuje konečné zdanění dividendy v České republice. 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.

Český zákon o daních z příjmů (mj. implementující Směrnici o společném systému zdanění mateřských a dceřiných společností z různých členských států EU) může zdanění dividendy vyplácené jiné právnické osobě zcela vyloučit (resp. osvobodit), pokud jsou splněny podmínky pro uplatnění osvobození dividendy od daně z příjmů stanovené českým zákonem o daních z příjmů, resp. touto směrnicí. Osvobození od daně z příjmů se týká vymezených právnických osob, které jsou českými daňovými rezidenty nebo daňovými rezidenty jiného členského státu EU. Osvobození od daně z příjmů se dále může týkat vymezených právnických osob, které jsou daňovými rezidenty Švýcarské konfederace, Norska, Islandu nebo Lichtenštejnska.

Výše uvedené shrnutí předpokládá, že příjemce dividendy je jejím skutečným vlastníkem. Jak bylo výše uvedeno, smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a státem/jurisdikcí, jejímž je příjemce dividendy daňovým rezidentem, může zdanění dividendy 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 dividendy skutečně vztahuje. Obchodní korporace vyplácející dividendu obecně přebírá odpovědnost za provedení srážky a odvod daně u zdroje, bude-li taková srážka a odvod daně relevantní.

### ***Zisky/ztráty z prodeje***

Zisky z prodeje akcií realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a obecně se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob se sazbou 15 %, nebo 23 % v případě, že daňový základ přesáhne 36násobek průměrné mzdy. Zisky z prodeje akcií realizované fyzickou osobou daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce (a zároveň tyto zisky nedosahuje v České republice z akcií, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stálé provozovny), nepodléhají srážkové dani a obecně se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob se sazbou 15 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak. Pokud jsou zisky z prodeje akcií realizovány v rámci podnikatelské

činnosti (tj. jsou součástí obchodního majetku) příslušné fyzické osoby, která akcie prodává, podléhají zisky z prodeje akcií důchodovému a zdravotnímu pojištění a případně zvýšené daňové sazbě.

Zisky z prodeje akcií, 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 akcií, které nejsou zahrnuty v obchodním majetku, pokud úhrn z prodeje cenných papírů v příslušném roce nepřesáhl 100 tis. Kč.

Zisky z prodeje akcií realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a obecně se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob se sazbou 21 %. Zisky z prodeje akcií realizované právnickou osobou, která je daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce (a zároveň tyto zisky nedosahuje v České republice z akcií, které jsou součástí majetkové podstaty jeho případné stálé provozovny), nepodléhají srážkové dani a obecně se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob se sazbou 21 %, pokud příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění nestanoví jinak.

Český zákon o daních z příjmů může zdanění zisku z prodeje akcií zcela vyloučit (resp. osvobodit), pokud jsou splněny podmínky pro uplatnění osvobození tohoto příjmu od daně z příjmů stanovené českým zákonem o daních z příjmů. Osvobození od daně z příjmů se týká prodávajících, vymezených právnických osob, které jsou českými daňovými rezidenty nebo daňovými rezidenty jiného členského státu EU. Osvobození od daně z příjmů se dále může týkat vymezených právnických osob, které jsou daňovými rezidenty Norska, Islandu nebo Lichtenštejnska. V případě, že příjem z prodeje akcií je osvobozen od daně z příjmů právnických osob, nelze uplatnit jako daňově uznatelný náklad daňovou nabývací cenu prodaných akcií.

V případě prodeje akcií vlastníkem, který je daňovým rezidentem jiného státu/jurisdikce než členského státu EU nebo EHP, vymezenému kupujícímu, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny akcií 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 akcií je jejich skutečným vlastníkem. Jak bylo uvedeno výše, smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a státem/jurisdikcí, jíž je prodávající vlastník akcií daňovým rezidentem, může zdanění zisků z prodeje akcií v České republice vyloučit, včetně zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného příslušnou smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

## **18 ADRESY**

### **EMITENT**

**Apartmania Holding a.s.**

**Trnitá 500/9**

**602 00 Brno**

### **AUDITOR EMITENTA**

**Ing. Ivana Brázdová**

**Robertova 850**

**667 01 Židlochovice**

**Ev. číslo 2382**