

°Free heating

**1. DODATEK
UNIJNÍHO PROSPEKTU PRO RŮST
ve formě základního
prospektu**

**Dluhopisový program
v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 500 000 000 Kč
s dobou trvání programu 3 let
společnosti free heating s.r.o.**

Tento 1. dodatek prospektu (dále jen „**První dodatek prospektu**“) aktualizuje unijní prospekt pro růst ve formě základního prospektu (dále jen „**Základní prospekt**“) společnosti free heating s.r.o., se sídlem Na Perštýně 342/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 09087087, LEI 31570047BW3CS6I7T032, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 330664 (dále jen „**Emitent**“).

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím č. j. 2024/105329/CNB/650 ze dne 17. 9. 2024, které nabylo právní moci dne 19. 9. 2024.

Tento První dodatek prospektu byl vyhotoven dne 30.5.2025 a byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2025/064210/CNB/650 ze dne 4.6.2025, které nabylo právní moci dne 5.6.2025.

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

Tento První dodatek prospektu mění informace týkající se způsobu využití výtěžku Emise dluhopisů vydaných na základě Prospektu Emitenta, doplňuje informace o hlavních činnostech Emitenta a doplňuje informace týkající se historických finančních údajů Emitenta.

Základní prospekt a veškeré jeho dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou k dispozici k nahlédnutí v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta <https://www.freeheating.cz/> v sekci „Pro investory“ a dále také na požádání bezplatně v sídle Emitenta na adrese Na Perštýně 342/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hod.

UPOZORNĚNÍ PRO INVESTORY

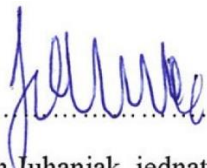
Investoři, kteří před zveřejněním tohoto Prvního dodatku prospektu souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů, jsou oprávněni svůj souhlas odvolat. Právo na odvolání souhlasu mají pouze investoři, kteří souhlasili s koupí nebo upsáním Dluhopisů již před zveřejněním tohoto Prvního dodatku prospektu, a jestliže jim v okamžiku, kdy se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost objevila nebo byla zjištěna, nebyly Dluhopisy dosud dodány. Investoři mohou právo na odvolání uplatnit na adrese Určené provozovny do tří pracovních dnů od zveřejnění tohoto Prvního dodatku prospektu. Tato lhůta uplyne dne 11.6.2025.

ODPOVĚDNÉ OSOBY

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prvním dodatku prospektu je Emitent, tj. společnost free heating s.r.o., se sídlem Na Perštýně 342/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČ 09087087, LEI 31570047BW3CS6I7T032, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 330664, jejímž jménem jedná jednatel Emitenta.

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

Za společnost free heating s.r.o. dne 30.5.2025


.....
Dušan Juhaniak, jednatel

ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V PROSPEKTU

Tímto Prvním dodatkem prospektu jsou doplněny a aktualizovány následující kapitoly:

1 ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

2 OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

3 ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

4 RIZIKOVÉ FAKTORY

6 FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

8 FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI EMITENTA

9 ÚDAJE O SPOLEČNÍCÍCH EMITENTA

10 DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování jednotlivých odpovídajících kapitol těchto částí v Základním prospektu, změny či doplnění jsou podtrženy. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny.

1 ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

V tabulce se doplňuje řádek:

Informace	Dokument	Odkaz	Rozsah
<u>Finanční údaje Emitenta k 31.12.2024, neauditované</u>	<u>Účetní závěrka k 31. 12. 2024</u>	<u>free-heating_ucetni-zaverka- 2024_OCR.pdf</u>	<u>Celý dokument</u>

2 OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Bod „Způsob využití výtěžku Emise dluhopisů“ nově zní:

Způsob využití výtěžku Emise dluhopisů:	Výtěžek získaný Emisemi dluhopisů Emitent plánuje využít na jednu nebo více z následujících možností řazených dle priorit Emitenta: • nákup mobilních kotelen pro obchodní činnost Emitenta • <u>nákup mobilních bateriových nabíječek pro obchodní činnost Emitenta</u> • <u>nákup nemovitostí pro obchodní činnost Emitenta</u> • financování provozních potřeb Emitenta
--	---

3 ODPOVĚDNOST ZA PROSPEKT A CHARAKTERISTIKA EMITENTA

3.2 Strategie, výsledky a podnikatelské prostředí

3.2.1 Údaje o Emitentovi

V úvodní části se mění:

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánovaných emisí a (i) vydané emise dluhopisů „FREE HEATING 14/26”, ISIN CZ0003557613, vydané Emitentem dne 1. 1. 2024 v celkové jmenovité hodnotě 24 000 000 Kč, ročním výnosem 14 % a splatností 31. 12. 2026, (ii) vydaných dluhopisů v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta zřízeného v roce 2024 v celkovém objemu 80 mil. Kč, (iii) přijatého úvěru ve výši 4 000 tis. Kč od Komerční banky, (iv) přijatého úvěru od ESSOX ve výši 2 000 tis. Kč a úvěrů od Home Credit a.s. ve výši 19 212 tis. Kč, blíže specifikovaných v bodu 9.4 Významné smlouvy Emitenta tohoto Základního prospektu.

Bod „3.2.1.1 Změny ve struktuře výpůjček a financování Emitenta“ nově zní:

Od data poslední ověřené účetní závěrky nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta, vyjma následujícího:

(i) umístění dluhopisů ve výši 24 000 tis. Kč z emise dluhopisů „FREE HEATING 14/26”, ISIN CZ0003557613, vydané Emitentem dne 1. 1. 2024.;

(ii) umístění dluhopisů vydaných v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta zřízeného v roce 2024 v celkovém objemu 80 mil. Kč;

(iii) přijetí úvěrů od Komerční banky ve výši 4 000 tis. Kč, od ESSOX ve výši 2 000 tis. Kč a úvěrů od Home Credit a.s. ve výši 19 212 tis. Kč, blíže specifikovaných v bodu 9.4 Významné smlouvy Emitenta tohoto Základního prospektu;

(iv) postoupení pohledávky na základě smlouvy o úvěru ze dne 15.11.2021 za panem Rostislavem Benešem ve výši 25 000 tis. Kč, splatností 31.12.2031 a úrokem 1 % p.a., na společnost much energy s.r.o. dne 30.9.2024 a vzájemného započtení pohledávek mezi Emitentem a společností much energy s.r.o. ve výši 25 mil. Kč k témuž dni.

Bod „3.2.1.2 Popis očekávaného financování Emitenta“ nově zní:

Emitent očekává, že veškerá jeho činnost bude financována dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant: z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů, dotačních programů a ze zdrojů plynoucích z činnosti Emitenta nebo prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů.

3.2.2 Přehled podnikání Emitenta a Skupiny

V části „3.2.2.1 Hlavní činnosti“ se doplňuje:

Sesterská společnost much energy s.r.o., IČO 19869177, byla založena v říjnu 2023 za účelem výroby mobilních kotelen. Komponenty pro výrobu kotelen společnost nakupuje na českém trhu, kde jsou poměrně hojně zastoupeny. Jedná se například o čerpadla, expanzní nádrže, elektronika či kontejnery. Kotelny se staví z komponentů (např. topenářské vybavení, uhlíková i nerezová ocel), které jsou dobře dostupné, konkurence v tomto odvětví je velká, což dává prostor pro vyjednání lepších cen a další snížení výrobních nákladů. V

poslední době společnost objevuje také polský trh, který tomu českému konkuruje mnohem více. Finanční údaje společnosti much energy s.r.o. k 31.12.2023 a 31.12.2024 jsou následující (nebyly ověřeny auditorem):

much energy s.r.o.	v tis. Kč	v tis. Kč
Finanční údaje	2024	2023
Aktiva	137 478	1 000
Peněžní prostředky	2 037	1 000
Cizí zdroje	19 753	0
Vlastní kapitál	117 725	1 000
Zisk	59 146	0
Obrat	59 660	0

K datu 31.12.2024 došlo k navýšení vlastního kapitálu o 70 mil. Kč formou příplatku mimo základní kapitál. Příplatek byl poskytnut společníkem a zaúčtován do ostatních kapitálových fondů (účet 413). Jedná se o posílení vlastních zdrojů bez navýšení základního kapitálu nebo změny podílů společníků. Zisk za sledované období není výsledkem běžné realizace hotových výrobků či provozní činnosti. Rozdíl mezi obratem a ziskem je v tomto případě ovlivněn účtováním inventurního přebytku, který byl zjištěn v rámci fyzické inventarizace majetku k 31.12.2024. Jedná se o účetní výnos vzniklý dodatečným zaúčtováním majetku, který nebyl evidován, a tudíž nebyl dříve zachycen v nákladech ani ve skladové evidenci. Tento výnos je z hlediska účetnictví a daně z příjmů považován za zdanitelný zisk, avšak nejde o zisk v klasickém smyslu – tedy jako výsledek realizace finálních výrobků nebo jiné hospodářské činnosti. Jde tedy o jednorázový účetní dopad inventarizace, nikoli běžný tok z výroby a prodeje.

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu využívá skladovací prostory o rozloze cca 1 000 m² v Doksanech u Litoměřic, které si pronajímá. Tyto prostory jsou však již nedostatečné, proto Emitent k datu vyhotovení Základního prospektu jedná o koupi nového areálu v lokalitě Loubí u Děčína, o výměře 12 500 m², kde bývalo tankování lodí (na místě jsou nádrže na olej). Nemovitost je v dobrém stavu a nežádá si rekonstrukci. Cena byla stanovena na 20 mil. Kč, o té se však nadále s prodejcem jedná. Na místě jsou postavené haly a je zde také možnost výstavby dalších. Uvedené nádrže na olej lze využít ke skladování oleje, který Emitent také prodává. Objekt disponuje nejen vjezdem pro kamiony, ale také vlečkou na vagony. Na místě je také čistička znečištěných a fekálních vod (původně postavená pro kotvící lodě). Nemovitost by sloužila hlavně jako sklad, ale také jako dílna či technická provozovna Emitenta. Emitent také již pořídil velký vysokozdvíhový vozík Clark s nosností 12 tun do 5 m. Jedna mobilní kotelna kompletně vybavená váží kolem 5 - 6 tun.

Emitent v roce 2025 hodlá významně rozšířit svoji podnikatelskou činnost, konkrétně v oblasti mobilních bateriových nabíječek. Emitent předpokládá, že mobilní nabíječky budou tvořit přibližně 70 % celkového obratu společnosti, což znamená jejich klíčovou roli v rámci svých obchodních aktivit.

Projekt mobilní baterka nabízí inovativní řešení pro rychlé a efektivní nabíjení elektromobilů i na místech, kde není dostupný běžný nabíjecí výkon. Cílem je zajistit dostupné nabíjení pro všechny uživatele elektromobilů, a to i v lokalitách bez stálé infrastruktury. Mobilní nabíjecí stanice Emitenta jsou navrženy jako autonomní jednotky s integrovaným bateriovým uložištěm. Elektrická energie je do těchto jednotek primárně dodávána v době, kdy nejsou v provozu (např. v nočních hodinách nebo mimo špičku), a to buď z veřejné elektrické sítě, nebo z obnovitelných zdrojů v kombinaci s vlastní infrastrukturou (např. solárními panely na základně). Nejedná se o systém, kde by bylo nutné baterie fyzicky měnit nebo vyměňovat např. pomocí nákladního automobilu. Místo toho je stanice periodicky dobíjena v místech s dostupným příkonem. Minimální výkon sítě pro nabíjení mobilní nabíječky je potřeba 20 kW. Samotná mobilita stanice neslouží k neustálému objíždění, ale k rozmístění v lokalitách s nedostatečnou infrastrukturou — typicky na parkovištích benzínových stanic. Tímto způsobem projekt využívá flexibilitu mobilního řešení bez nutnosti vysokonákladového systému

výměny baterií. Koncepce odpovídá principům decentralizované energetiky a efektivního řízení poptávky po výkonu v přetížené síti.

Níže jsou popsány podrobnosti k technologickému a provoznímu řešení produktu Mobilní baterka. Jedná se o efektivní odpověď na současná omezení rozvoje nabíjecí infrastruktury v České republice a zároveň o praktické mobilní řešení připravené k okamžitému nasazení.

1. Technické řešení – modulární nabíjecí stanice

Mobilní baterka je samostatná mobilní nabíjecí stanice, vestavěná do standardizovaného 6metrového lodního kontejneru, vybavená:

- Bateriovým úložištěm (s kapacitou až stovek kWh dle konkrétní konfigurace);
- Osmipólovým výstupem v podobě 8 výkonných DC/AC¹ nabíjecích stojanů;
- Integrovaným systémem řízení, který zajišťuje optimální provoz a bezpečnost;
- Připojovacím rozhraním (vidlice) umožňujícím napojení na lokální síť bez nutnosti trvalého příkonu nebo stavebních úprav;
- Díky konstrukci plug-and-play je zařízení plně provozuschopné bez stavebních zásahů nebo související byrokracie.

2. Způsob připojení a provozní flexibilita

Stanice je primárně určena pro lokality s omezeným nebo nedostupným příkonem. Možnosti provozu zahrnují:

- Připojení ke sloupu veřejného osvětlení (např. 3×400 V);
- Využití volného příkonu z okolní infrastruktury, např. čerpací stanice nebo skladových areálů;
- Autonomní provoz z interní baterie bez připojení k síti;
- Klíčovou přidanou hodnotou je možnost integrace s lokálními obnovitelnými zdroji, jako jsou fotovoltaické elektrárny – buď ve vlastnictví třetích stran, nebo provozovatele lokality. Využití solární energie přispívá k snížení nákladů, omezení zátěže distribuční sítě a zároveň zvyšuje environmentální udržitelnost projektu.

3. Mobilita bez nutnosti stavebního povolení

Stanice je přepravitelná pomocí běžné nákladní techniky (např. s hydraulickým ramenem či kontejnerovým nosičem). Díky tomu:

- Není potřeba stavební povolení, zemní práce ani žádné trvalé zásahy do pozemků či infrastruktury;
- Instalace i demontáž je rychlá, bezpečná a reverzibilní;
- Přemístění probíhá strategicky – nikoli denně, ale podle reálné poptávky a ekonomické návratnosti provozu;
- Tato flexibilita umožňuje efektivně obsluhovat sezónní, dočasné či proměnlivé lokality – např. festivaly, staveniště, obce bez rozvodné kapacity apod.

4. Odlišení od „vysokonákladového“ systému výměnných baterií

Mobilní baterka není systémem výměnných baterií. Tyto tzv. „battery swap“ systémy:

- Vyžadují fyzickou výměnu bateriových modulů v provozním režimu;
- Jsou technicky i provozně náročné;
- Nesou vyšší riziko chyb, logistických omezení i bezpečnostních incidentů.

¹ Zkratka "AC/DC" označuje zařízení nebo systémy, které mohou pracovat s oběma typy elektrického proudu: střídavým (AC- Alternating Current) a stejnosměrným (DC - Direct Current).

- Stanice Emitenta má baterie pevně integrované, a ty se pouze dobíjejí v zázemí. K výměně dochází až po dosažení životnosti baterie (typicky 2 500–4 000 cyklů), a to v rámci plánované údržby, nikoli běžného provozu.

5. Shrnutí

Mobilní baterka představuje:

- Technicky robustní a provozně jednoduché řešení nabíjení elektromobilů v lokalitách bez kapacitní infrastruktury;
- Plně mobilní zařízení bez potřeby stavebního povolení;
- Možnost napájení z fotovoltaiky nebo ze sítě veřejného osvětlení;
- Nízkou provozní náročnost a strategickou relokovatelnost bez nutnosti budování distribuční sítě;
- Tato koncepce umožňuje rychlé a efektivní rozšiřování dostupnosti elektromobilního nabíjení v souladu s principy udržitelné mobility. Nabízí praktický nástroj pro dynamický rozvoj bez závislosti na pomalé výstavbě klasické sítě.

Emitent plánuje vybudovat celorepublikovou síť mobilních nabíjecích stanic s výkonem min. 50 kW max. 180 kW, a to v řádu stovek jednotek. Síť bude minimálně po dobu pěti let provozovat a následně vyhodnotí další strategický postup. Mezi možné scénáře patří prodej větším energetickým společnostem nebo provozovatelům čerpacích stanic, případně ponechání sítě ve vlastnictví firmy s cílem jejího dalšího rozvoje a expanze.



Tyto mobilní nabíječky jsou určeny pro rychlodobíjení osobních vozidel, ale také pro nákladní vozidla. Mobilní nabíjecí stanice plánuje Emitent instalovat zejména u benzínových stanic poblíž dálnic a větších měst. Prvním krokem tohoto projektu je pořízení mobilních nabíječek v hodnotě cca 88 milionů korun, přičemž Emitent plánuje využít částečné financování prostřednictvím dotačních programů (až 80 %). V první fázi projektu bude instalováno 88 nabíjecích stanic na 11 lokacích. Emitent v lednu 2025 podal žádost o dotaci z programu Ministerstva dopravy ČR „Doprava 2021-2027“², který je určen na podporu rozvoje rychlodobíjecí infrastruktury pro osobní vozidla v České republice, a ve kterém je alokovaná celková částka 1 mld Kč. Emitent v prvním fázi projektu přihlásil do výzvy č.30 investiční projekt na 88 nabíjecích stanic s investičními náklady 88 milionu korun o dotační podporu ve výši 41 360 000 Kč. Tato dotace byla začátkem května 2025 schválena. Následně má v plánu žádat o další dotace až do výše 181 milionů korun (Operační program doprava 2021-2027, výzva č. 26 s alokací 400 milionu Kč v této dotační výzvě). Podle průzkumu Emitenta bude v roce

² Operační program Doprava » Výzva č. 30 - Výzva pro předkládání projektů v rámci opatření 09 – infrastruktura pro alternativní paliva – podpora rozvoje rychlodobíjecí infrastruktury pro osobní vozidla – celá Česká republika dostupné z: <https://opd3.opd.cz/stranka/vyzva-30>. Odkaz není součástí Základního prospektu.

2025 most požádat o dotace až do celkové výše 269 milionů korun, což mu umožní pokrýt část nákladů na nákup nabíječek tímto způsobem.

Emitent nepředpokládá, že by žádosti o dotace podané k datu Prvního dodatku dotace nebyly schváleny, formálně splňují veškeré stanovené podmínky pro jejich získání. Dotační výzvy se opakují, pokud by některá z dotací nebyla udělena, hodlá Emitent žádat o dotaci v dalším dotačním programu. V krajním případě bude Emitent realizovat pouze první fázi projektu, tzn. 11 čerpacích stanic s 88 nabíjecími stanicemi a dále tento projekt nebude rozvíjet.

Emitent bude nakupovat hotové produkty, přičemž konkrétní dodavatele vybírá prostřednictvím výběrového řízení. Kandidáty již má předvybrané z několika firem. Plánuje spolupracovat s třemi dodavateli, aby si zajistil stabilní zásobování a minimalizoval riziko výpadků potřebných komponentů. Tento přístup mu umožní efektivně reagovat na poptávku a zajistit kontinuitu dodávek.

Standard nabíjecí zástrčky bude CCS2 (Combined Charging System 2), což je moderní a nejrozšířenější standard pro rychlé nabíjení elektromobilů v Evropě. Kombinuje AC i DC nabíjení, s maximálním výkonem až 180 kW, což umožňuje dobít na 80 % za 20–40 minut. Podporují jej hlavní automobilky jako Volkswagen, BMW, Mercedes, Audi, Ford a Hyundai, což zajišťuje širokou kompatibilitu s veřejnými nabíjecími stanicemi.

Služba nabíjení prostřednictvím mobilních stanic bude nabízena za orientační cenu v rozmezí 9 až 9,90 Kč za kWh, v závislosti na lokalitě. Tato cenová hladina zohledňuje náklady na pořízení a provoz technologie, logistiku, odpisy zařízení a přiměřenou podnikatelskou marži. Díky mobilnímu charakteru a využití bateriového uložení může Emitent pružně reagovat na výkyvy v ceně elektrické energie a optimalizovat provozní náklady. Cílovou skupinou jsou uživatelé, kteří upřednostňují rychlou dostupnost nabíjení. Podnikatelský záměr pracuje s konzervativním odhadem průměrné prodejní ceny cca 9,50 Kč/kWh, přičemž projekt je navržen tak, aby byl životaschopný i při nižší cenové hladině, a současně atraktivní pro uživatele hledající flexibilní řešení nabíjení.

V souvislosti touto novou podnikatelskou činností hodlá Emitent pořídit areál určený pro skladování a jako nabíjecí centrum. K datu vyhotovení Prvního dodatku prospektu Emitent jedná o koupi areálu u Litoměřic poblíž dálnice D8. Součástí areálu je skladovací hala o rozloze cca 3 500 m² a expanzní pozemek o výměře cca 8 500 m², který nabízí možnost postavení další haly. Vše v pořizovací hodnotě cca 90 mil. Kč. Tento areál plánuje Emitent částečně zrekonstruovat, dále má v plánu na střeše průmyslového areálu vybudovat fotovoltiku, která bude získávat energii pro dobíjecí stanice a dále energii uskláňovat do baterie pro další použití (např. v rámci připojení do distribuční sítě ČEZ, nebo sdílení elektřiny).

Předposlední odstavec v části „3.2.2.1 Hlavní činnosti“ nově zní:

Emitent prohlašuje, že k datu Základního prospektu neexistuje žádná provázanost mezi Emitentem či panem Miroslavem Benešem (technickým specialistou Emitenta) a společností BENEŠ ENERGO s.r.o., IČ 05496047, která se z veřejně dostupných informací může jevit jako konkurence Emitenta a pan Miroslav Beneš jako osoba angažovaná v této společnosti, což však Emitent nedokáže ověřit. Emitent prohlašuje, že z jemu dostupných informací si Emitent a společnost BENEŠ ENERGO s.r.o. v oblasti podnikání nekonkurují. K datu Základního prospektu je jednatelkou společnosti BENEŠ ENERGO s.r.o. a členem správní rady její mateřské společnosti Zero carbon a.s. paní Eva Benešová, manželka pana Rostislava Beneše, který je nevlastním bratrem pana Miroslava Beneše. Pan Rostislav Beneš byl společníkem Emitenta do února 2022, kdy došlo k jeho exitu ze společnosti free heating s.r.o. V této době byl také panu Rostislavu Benešovi Emitentem poskytnutý úvěr ve výši 25 mil. Kč, s úrokem ve výši 1 % a splatností 31.12.2031. Pan Rostislav Beneš, coby tehdejší jediný společník a jednatel Emitenta přenechal Emitentovi klíčové know-how v oblasti, ve které Emitent podniká. Přenechání know-how mělo na rozvoj podnikání Emitenta značný vliv. S ohledem na skutečnost, že se pan

Rostislav Beneš značným způsobem zasloužil o ekonomickou činnost Emitenta, poskytl mu Emitent zápůjčku ve výhodnější úrokové sazbě. Lze konstatovat, že v případě, kdy by taková zápůjčka poskytnuta nebyla, nebylo by know-how přenecháno a je pravděpodobné, že by dnes Emitent nedosahoval takových ekonomických výsledků. Dne 30.9.2024 byla tato pohledávka postoupena na společnost much energy s.r.o. a k témuž dni došlo také k vzájemnému započtení pohledávek mezi Emitentem a společností much energy s.r.o. ve výši 25 mil. Kč.

V bodu „3.2.2.2 Hlavní trhy“ se doplňuje:

V současné době, na základě dostupných informací Emitenta, nemá Emitent na trhu žádnou přímou konkurenci v oblasti mobilních nabíjecích stanic. V souvislosti s rostoucím trendem elektromobility pak Emitent očekává rostoucí poptávku po mobilních nabíjecích stanicích.

4 RIZIKOVÉ FAKTORY

4.1 Popis významných rizik specifických pro Emitenta

Druhý odstavec „Riziko nesplacení stávajícího úvěru poskytnutého Emitentem (riziko vysoké)“ se celý ruší.

Část „Riziko dalšího zadlužení (riziko vysoké)“ nově zní:

Emitent nemá žádné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli svého budoucího dluhového financování. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších dluhopisů, navýšení maximálního objemu Dluhopisového programu či zřízení nového dluhopisového programu atd.) Emitenta může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování Emitentem nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů, což by mohlo mít za následek úplnou či částečnou ztrátu investic do Dluhopisů na straně Vlastníka Dluhopisů.

K datu vyhotovení tohoto Prvního dodatku Základního prospektu Emitent eviduje bankovní úvěr ve výši 3 034 tis. Kč od KB, úvěr od ESSOX ve výši 1 872 tis. Kč a úvěr od Home Credit a.s. ve výši 19 212 tis. Kč, blíže specifikované v kap. 9.4 Významné smlouvy Emitenta. Dále Emitent umístil k datu tohoto Základního prospektu dluhopisy ve výši 24 000 tis. Kč z emise dluhopisů „FREE HEATING 14/26“, ISIN CZ0003557613, vydané Emitentem dne 1. 1. 2024 a dluhopisy vydané v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta zřízeného v roce 2024 v celkovém objemu 40 mil. Kč.

Emitent dále eviduje k 31.12.2024 krátkodobé závazky ve výši 24 190 tis. Kč a krátkodobé pohledávky ve výši 46 644 tis. Kč. Výše dlouhodobých cizích zdrojů Emitenta činí 103 118 tis. Kč. Výše peněžních prostředků Emitenta ke stejnému dni byla 6 973 tis. Kč.

Část „Riziko spojené s neúspěchem rozvojových plánů (riziko vysoké)“ nově zní:

Záměrem Emitenta je použít výtěžek z Dluhopisů zejména na rozšíření výroby, resp. prodej a pronájem mobilních kotelen. Předpoklad Emitenta, že se podaří rozvinout trh s mobilními kotelny v České republice obdobně jako je např. v sousedním Německu se může ukázat chybný a Emitent nemusí dosáhnout takových zisků, jak předpokládá. Pokud by se předpoklad Emitenta nepotvrdil a poptávka po jeho produktech, tj. mobilních kotelnách, byla na českém trhu menší než očekávaná, mohlo by to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

Dalším záměrem Emitenta je použít výtěžek z Dluhopisů na rozšíření podnikatelské činnosti, a to v oblasti mobilních nabíjecích stanic. Jedná se o činnost, kterou na základě průzkumů Emitenta v České republice zatím nikdo nenabízí. Tento podnikatelský záměr se může ukázat jako chybný a Emitent nemusí dosáhnout takových zisků, jak předpokládá. Pokud by poptávka po mobilních nabíječkách byla menší než očekávaná, mohlo by to negativně ovlivnit celkové výsledky hospodaření Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

Za část „Riziko spojené s neúspěchem rozvojových plánů (riziko vysoké)“ se doplňuje:

Riziko související s případným růstem ceny elektřiny (riziko střední)

Emitent plánuje vybudovat celorepublikovou síť mobilních nabíjecích stanic pro elektromobily. Emitent k datu Prvního dodatku prospektu nemá sjednanou spolupráci s konkrétním dodavatelem elektřiny. Mobilní nabíjecí stanice Emitenta jsou navrženy jako autonomní jednotky s integrovaným bateriovým uložištěm. Elektrická energie je do těchto jednotek primárně dodávána v době, kdy nejsou v provozu (např. v nočních hodinách nebo

mimo špičku), a to buď z veřejné elektrické sítě, nebo z obnovitelných zdrojů v kombinaci s vlastní infrastrukturou (např. solárními panely na základně). Emitent tak bude závislý na cenách elektrické energie, které se vyznačují vysokou volatilitou. Existuje riziko, že pokud by výrazně narostla cena elektřiny, nebude o zájem o elektromobilitu takový, jak Emitent předpokládá a v konečném důsledku to může pro Emitenta znamenat snížení schopnosti produkovat zisk, což by mohlo ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů.

Riziko spojené se závislostí na úspěšnosti žádosti o získání dotace (riziko střední)

Emitent plánuje využít částečné financování prostřednictvím dotačních programů, což mu umožní pokrýt část nákladů na nákup mobilních bateriek. Emitent v lednu 2025 podal žádost o dotaci z programu Ministerstva dopravy ČR „Doprava 2021-2027“, který je určen na podporu rozvoje rychlodobíjecí infrastruktury pro osobní vozidla v České republice. Tato dotace již byla začátkem května 2025 schválena. Emitent plánuje v budoucnu využívat také jiných dotačních programů. Emitent nepředpokládá, že by žádosti o dotace podané k datu Prvního dodatku dotace nebyly schváleny, formálně splňují veškeré stanovené podmínky pro jejich získání. Dotační výzvy se opakují, pokud by některá z dotací nebyla udělena, hodlá Emitent žádat o dotaci v dalším dotačním programu. V krajním případě bude Emitent realizovat pouze první fázi projektu, tzn. 11 čerpacích stanic s 88 nabíjecími stanicemi a dále tento projekt nebude rozvíjet.

Úspěšnost žádosti o získání dotace, může mít tedy dopad buď na realizaci/nerealizaci projektu, případně na jeho výnosnost, a v konečném důsledku může nezískání dotace pro Emitenta znamenat snížení jeho schopnosti produkovat zisk, což by mohlo ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů.

Část „Riziko závislosti na podnikání společnosti ve Skupině (riziko nízké)“ nově zní:

Emitent plánuje rozšířit svou podnikatelskou činnost zejména v oblasti mobilních kotelen. Emitent má sjednanou spolupráci se sesterskou společností much energy s.r.o., která vyrábí kotelny na zakázku výhradně pro Emitenta. Pokud by došlo k narušení této spolupráce, mohlo to znamenat snížení schopnosti produkovat zisk, což by mohlo ovlivnit schopnost Emitenta dostát závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů. V době vyhotovení tohoto Základního prospektu má Emitent se společností much energy s.r.o. uzavřenou smlouvu na dodávku 10 kotelen v hodnotě cca 2 mil. za kus. Emitent vnímá toto riziko jako nízké, jelikož jediný společník much energy s.r.o. je zároveň jediným společníkem Emitenta. Dále nákup nových kotelen od společnosti much energy s.r.o. doplňuje Emitent nákupem použitých kotelen z Německa, čehož může využít v případě nutnosti většího objemu nákupu v situaci, že by se výroba nových kusů nestíhala dle potřeby.

Emitent dále uvádí, že dne 15.11.2021 poskytnul úvěr bývalému společníkovi Emitenta, panu Rostislavu Benešovi, ve výši 25 mil. Kč, s výhodnou úrokovou sazbou ve výši 1 % a splatností 31.12.2031. Tuto pohledávku Emitent postoupil dne 30.9.2024 na společnost much energy s.r.o. K témuž dni došlo k vzájemnému započtení pohledávek mezi Emitentem a společností much energy s.r.o. ve výši 25 mil. Kč. Tato pohledávka za panem Rostislavem Benešem tvoří k datu Základního prospektu 30 % aktiv společnosti much energy s.r.o. Společnost je vystavena riziku nesplacení tohoto úvěru. Jelikož je Emitent značně závislý na společnosti much energy s.r.o., může mít případné nesplacení této pohledávky značný dopad i na Emitenta.

Za část „Riziko závislosti na podnikání společnosti ve Skupině (riziko nízké)“ se doplňuje:

Riziko související s podnikáním v energetických odvětvích (riziko nízké)

Pro podnikání v energetických odvětvích je na území České republiky zpravidla nutná licence udělena Energetickým regulačním úřadem (ÉRU). Nicméně na využití elektřiny při provozování dobíjecí stanice se licence nevyžaduje. Tato výjimka se však nevztahuje na dodavatele elektřiny do dobíjecí stanice, který musí mít podle situace licenci na výrobu elektřiny nebo licenci pro obchod s elektřinou. Emitent aktuálně aktivně pracuje na získání licence na obchod s elektřinou. Pokud by potřebné povolení Emitent nezískal, může mít tato

skutečnost nepříznivý dopad na Emitentovo podnikání, finanční situaci nebo výsledky hospodaření, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát závazkům vůči Vlastníkům dluhopisů.

Riziko spojené s nástupem elektromobility (riziko nízké)

Emitent v roce 2025 hodlá významně rozšířit svoji podnikatelskou činnost v oblasti mobilních bateriových nabíječek pro elektromobily. Nástup elektromobility s sebou nese řadu potenciálních rizik, která mohou brzdit její široké přijetí. Mezi hlavní patří vysoká pořizovací cena elektromobilů, nedostatečná a nerovnoměrná nabíjecí infrastruktura, omezený dojezd elektromobilů, dlouhá doba nabíjení (delší než natankování paliva), obavy o životnost a výměnu baterií, ekologické dopady výroby a likvidace baterií, bezpečnost baterií, závislost na dodavatelských řetězcích surovin jako je lithium, kobalt a nikl, zvýšení poptávky po elektřině a nutnost modernizace distribuční sítě apod. Pokud by nástup elektromobility nebyl dostatečně významný, mohlo by to mít negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta a schopnost Emitenta dostát závazkům z vydaných Dluhopisů.

6 FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

Bod „7.2 Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky“ nově zní:

7.2	Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta. Výtěžek [emise / nabídky] bude použit k [následujícímu účelu / následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta]: <u>[[financování nákupů mobilních kotelen] / nákup mobilních bateriových nabíječek pro obchodní činnost Emitenta] / [nákup nemovitostí pro obchodní činnost Emitenta] / [financování provozních potřeb Emitenta].]</u> [Náklady na přípravu [emise / nabídky] Dluhopisů činily cca [●] Kč. Náklady na distribuci budou činit cca [●] Kč, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč]. Celkové náklady [emise / nabídky] činily [●] Kč, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč]. Čistý výtěžek celé [emise / nabídky] Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech [vydaných / nabízených] Dluhopisů emise [včetně případného navýšení] po odečtení celkových nákladů, tedy [●] Kč, v případě navýšení objemu Emise [●] Kč. [Očekávaný čistý výtěžek emise Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.] / [Zbývající finanční prostředky potřebné pro realizaci [uvedeného záměru] / [uvedených záměrů] ve výši [●] Kč plánuje Emitent získat [●].] / [●]
-----	---	---

8 FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI EMITENTA

8.1 Historické finanční údaje Emitenta

Bod „8.1.2 Mezitímní a jiné finanční údaje“ nově zní:

Emitent ke dni 31.12.2024 vyhotovil účetní závěrku. Následující tabulky obsahují vybrané finanční údaje z účetní závěrky Emitenta sestavené k 31.12.2024 v souladu s českými účetními standardy (ČÚS). Účetní závěrka za rok 2024 nebyla ověřena auditorem. Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Finanční údaje z rozvahy	31.12.2024 neauditováno	31.12.2023 auditováno
AKTIVA CELKEM	188 195	37 294
Stálá aktiva	100 468	3 232
Dlouhodobý hmotný majetek	100 468	3 232
Oběžná aktiva	53 627	29 212
Pohledávky	46 654	28 405
Krátkodobé pohledávky	46 654	28 405
Pohledávky z obchodních vztahů	11 393	2 522
Pohledávky - ostatní	35 261	25 883
Pohledávky za společníky	3 769	627
Stát - daňové pohledávky	6 883	343
Jiné pohledávky	24 609*	24 913
Peněžní prostředky	6 973	807
Časové rozlišení aktiv	34 100	4 850
PASIVA CELKEM	188 195	37 294
Vlastní kapitál	60 887	27 354
Základní kapitál	10 000	10 000
Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	17 354	14 280
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	33 533	3 074
Cizí zdroje	127 308	9 940
Závazky	127 308	9 940
Dlouhodobé závazky	103 118	9 174
Závazky k úvěrovým institucím	24 118	9 174
Závazky - ostatní	79 000	0
Krátkodobé závazky	24 190	766
Závazky z obchodních vztahů	15 138	0
Závazky ostatní	9 052	766

*jedná se z převážné většiny o pohledávky z emitovaných a dosud neuhrazených dluhopisů. K datu Základního prospektu již byly uhrazeny.

Komentář k finančním údajům:

Zvýšení majetku oproti roku 2023 – k nárůstu dlouhodobého hmotného majetku společnosti došlo především v důsledku významného rozšíření technického vybavení. Společnost během roku navýšila počet mobilních kontejnerových kotlen o 20 kusů, čímž dosáhla celkového počtu 35 ks v různých výkonových kategoriích. Tato expanze reflektuje strategické posílení kapacit a připravenost reagovat na rostoucí poptávku v oblasti průmyslového vytápění. Hodnota majetku byla k datu 31.12.2024 stanovena na základě řádně provedené inventarizace, která reflektovala aktuální stav.

Pohledávka z emitovaných dluhopisů – jedná se o vydané a dosud neuhrazené dluhopisy k 31.12.2024, které byly již k datu Základního prospektu uhrazeny. Zvýšení závazků oproti roku 2023 – jedná se o neuhrazené faktury k 31.12.2024 za dodávku kotlů Bosch. V případě časového rozlišení aktiv jde o příjmy příštích období

(rozpracovanost / dosud nevyfakturované dodávky kotlů). K tomuto datu zůstávala neuhrazená část pořizovací ceny kotlů Bosch ve výši 16 milionů Kč. Tato částka byla mezitím uhrazena v plné výši a závazek tak byl zcela vypořádán.

Tržby – nárůst tržeb společnosti je přímým důsledkem rozšíření portfolia mobilních kotlen. Nově pořízené jednotky byly v průběhu roku 2024 postupně uváděny do provozu a generovaly příjmy prostřednictvím krátkodobých i dlouhodobých pronájmů. Klíčovým obdobím z hlediska tržeb byly tradičně letní měsíce, kdy v důsledku technologických odstávek v průmyslu dochází k výrazné poptávce po náhradním zajištění dodávek tepla. Společnost tak dokázala efektivně monetizovat nové přírůstky majetku a zvýšit výnosy v rámci své hlavní ekonomické činnosti.

Výkaz zisku a ztráty	31.12.2024 neauditováno	31.12.2023 auditováno
Tržby z prodeje výrobků a služeb	49 730	8 851
Výkonová spotřeba	18 023	4 114
Osobní náklady	1 231	402
Úpravy hodnot v provozní oblasti	3 153	655
Ostatní provozní výnosy	19 308	3 479
Ostatní provozní náklady	1 405	2 813
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	45 226	4 346
Nákladové úroky a podobné náklady	2 771	486
Ostatní finanční výnosy	25	
Ostatní finanční náklady	33	53
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-2 779	-539
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	42 447	3 807
Daň z příjmů	8 914	733
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	33 533	3 074
Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	33 533	3 074
Čistý obrat za účetní období	69 064	12 330

Bod „8.1.3.5 Významná změna finanční pozice Emitenta“ nově zní:

Emitent prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna ověřená účetní závěrka, nedošlo ke změně finanční pozice Emitenta, vyjma následujícího:

(i) umístění dluhopisů ve výši 24 000 tis. Kč z emise dluhopisů „FREE HEATING 14/26“, ISIN CZ0003557613, vydané Emitentem dne 1. 1. 2024;

(ii) umístění dluhopisů vydaných v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta zřízeného v roce 2024:

č. KP	Název emise	Předpokl. jmenovitá hodnota v tis. Kč	Upsáno v tis. Kč k 31.12.2024	Upsáno v tis. Kč k 26.5.2025	ISIN	Úrok. sazba p.a.	Datum Emise	Splatnost
I.	<u>mobilní-kotelna.cz</u>	40 000	40 000	40 000	CZ0003565798	15,00 %	01.10.2024	01.10.2027
II.	<u>mobilní-kotelna.cz II</u>	40 000	0	40 000	CZ0003569501	13,80 %	01.02.2025	01.03.2028
III.	<u>mobilní-kotelna.cz III</u>	40 000	0	0	CZ0003573313	13,80 %	01.06.2025	01.06.2028

9 ÚDAJE O SPOLEČNÍCÍCH EMITENTA

9.4 Významné smlouvy Emitenta

Bod „9.4.1 Shrnutí významných smluv“ nově zní:

Dle vědomí Emitenta neexistují k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku takové povahy, aby byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči držitelům Dluhopisů, vyjma následujících:

Typ smlouvy	Ze dne	Uzavřená mezi Emitentem a:	Předmět smlouvy
Smlouva o úvěru	19.9.2023	KB, a.s., IČO: 45317054, Na Příkopě 33 čp. 939, 114 07 Praha 1 jako zapůjčitel	Smlouva o úvěru Celková částka: 4 000 tis. Kč Účel: profinancování zásob Splatnost: 31.8.2028 Úrok: 1M PRIBOR + 2,9 % p.a. Zajištění: avalování krycí blankosměnka (avalista Dušan Juhaniak) a bankovní záruka Národní rozvojové banky, a.s. ve výši 70 % nesplacené jistiny K datu Základního prospektu zbývá uhradit 3 779 tis. Kč
Podnikatelský úvěr účelový	27.6.2023	Home Credit a.s., Nové sady 996/25, 60200 Brno, IČO: 26978636 jako věřitel	Podnikatelský úvěr účelový – <u>8x</u> auto Konečná splatnost úvěru 1.10.2030 Úrok: 8,2 % p.a. Zůstatek k datu <u>Prvního dodatku</u> Základního prospektu: <u>19 212 tis. Kč</u>
<u>Smlouva o úvěru</u>	<u>23.7.2024</u>	<u>ESSOX s.r.o., F.A.Gerstnera 52, 37001 České Budějovice, IČ 26764652</u> <u>jako věřitel</u>	<u>Podnikatelský úvěr účelový – Vytápěcí technika a zařízení na výrobu a regulaci elektřiny</u> <u>Jistina: 2 mil. Kč</u> <u>Splatnost: 15.7.2031</u> <u>Měsíční splátka 29 217 Kč, 84 splátek</u>
Pojistná smlouva	21.02.2023	Generali Česká Distribuce a.s.	Pojištění obecné odpovědnosti, pojistná částka 38 000 tis. Kč, účinná od 21.2.2023

10 DOSTUPNÉ DOKUMENTY

10.1 Dostupné dokumenty

Doplňuje se:

- Neauditovaná účetní závěrka za rok 2024

ADRESY

EMITENT

**free heating s.r.o.
Na Perštýně 342/1, Staré Město
110 00 Praha 1**

AUDITOR EMITENTA

**RS AUDIT, spol. s r.o.
Ibsenova 124/11
638 00 Brno**