°Free heating

# PRVNÍ DODATEK
# UNIJNÍHO EMISNÍHO PROSPEKTU
# PRO RŮST

## ve formě základního prospektu

**Dluhopisový program**
**v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 500 000 000 Kč**
**s dobou trvání programu 5 let**

**společnosti**

## free heating s.r.o.

Tento 1. dodatek prospektu (dále jen „**První dodatek prospektu**“) aktualizuje unijní emisní 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. 2026/062451/CNB/650 ze dne 29. dubna 2026, které nabylo právní moci dne 30. dubna 2026.

Tento První dodatek prospektu byl vyhotoven dne 27. 5. 2026 a byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2026/086530/CNB/650 ze dne 28. května 2026, které nabylo právní moci dne 1. června 2026.

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 aktualizuje informace týkající objemu dluhopisového programu a změny v osobě jednatele 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 8. 6. 2026.***

## 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 27. 5. 2026

Roman Magada, jednatel

## ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V PROSPEKTU

Tímto Prvním dodatkem prospektu jsou doplněny a aktualizovány následující kapitoly:

ÚVOD

1 OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGAMU

2 RIZIKOVÉ FAKTORY

7 SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI EMITENTA

10 FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

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.

## ÚVOD

*Do úvodního textu prospektu byly doplněné informace související se změnou dluhopisového programu (vyznačené podržením):*

Tento dokument představuje unijní emisní prospekt pro růst ve formě základního prospektu (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) 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**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Emise dluhopisů**“ nebo „**Emise**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1 500 000 000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých), (dále jen „**Dluhopisy**“). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise, činí 5 let. Dluhopisový program je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2024. Emitent dne 9.4.2026 rozhodl o změně podmínek Dluhopisového programu, konkrétně rozhodl o navýšení doby trvání Dluhopisového programu ze 3 let na 5 let, a dne 11.5.2026 rozhodl o navýšení jeho maximálního objemu z 500 000 000 Kč na 1 500 000 000 Kč.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“). Tento Základní prospekt byl schválen statutárním orgánem společnosti a vyhotoven dne 23. 4. 2026.

**Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. 2026/062451/CNB/650 ze dne 29. dubna 2026, které nabylo právní moci dne 30. dubna 2026. Základní prospekt pozbyde platnosti 30. dubna 2027. Základní prospekt byl aktualizován prvním dodatkem prospektu vyhotoveným dne 27. 5. 2026 a schváleným rozhodnutím ČNB č. j. 2026/086530/CNB/650 ze dne 28. května 2026, které nabylo právní moci dne 1. června 2026 (dále jen „První dodatek prospektu“). Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.**

ČNB schválila tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129. ČNB schválením Základního prospektu nepotvrzuje kvalitu Emitenta ani kvalitu Dluhopisů. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

Pro každou Emisi určenou k veřejné nabídce připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen „**Konečné podmínky**“), který bude obsahovat konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 3 Nařízení 2017/1129 a bude se skládat z doplňku Dluhopisového programu, tj. doplňku společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) a rovněž podmínek nabídky Dluhopisů („dále jen „**Podmínky nabídky**“), jakož i dalších informací o Emitentovi a o Dluhopisech, které jsou nebo budou vyžadovány obecně závaznými právními předpisy, či jinými závaznými předpisy vztahujícími se k dané emisi tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem tvořily prospekt příslušné Emise.

V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, ISIN, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů Dluhopisů a data nebo datum splatnosti jejich jmenovité hodnoty, jakož i další

podmínky Dluhopisů dané Emise, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole 9 Společné emisní podmínky v tomto Základním prospektu.

V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů až po vydání Doplňku dluhopisového programu, rozšíří Emitent Doplněk dluhopisového programu uveřejněný nejpozději k datu emise o Podmínky nabídky poté, co rozhodne o takové formě umísťování Dluhopisů. Konečné podmínky nabídky budou uveřejněny a podány k uložení Emitentem České národní bance (dále také jen „**ČNB**“) bez zbytečného odkladu po učinění veřejné nabídky, resp. bude-li to možné, před počátkem veřejné nabídky.

V souladu s ustanovením čl. 12 Nařízení 2017/1129 je Základní prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový základní prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného základního prospektu. Následný základní prospekt musí být schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího prospektu. Takový následný základný prospekt (a jeho případné dodatky) bude všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta https://www.freeheating.cz/ v sekci „Pro investory“.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objeví nebo budou zjištěny od okamžiku, kdy byl Základní prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Základního prospektu v souladu s čl. 23 Nařízení o prospektu (dále jen „**Dodatek k základnímu prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB stejným způsobem jako Základní prospekt a uveřejněn Emitentem stejným způsobem, jakým byl uveřejněn Základní prospekt v souladu s čl. 21 Nařízení o prospektu.

Zájemci o koupi Dluhopisů by měl svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných Dodatků základního prospektu a Konečných podmínek příslušné Emise.

Základní prospekt, Dodatky k základnímu prospektu, Konečné podmínky, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Základním prospektu formou odkazu budou k dispozici 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. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma ověřené účetní závěrky Emitenta za rok 2024, která je do tohoto prospektu začleněna formou odkazu, nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

## 2 OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

*Úvodní část nově zní:*

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1 500 000 000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci Dluhopisového programu, činí pět (5) let. Dluhopisový program schválil statutární orgán Emitenta dne 30.1.2024. Emitent dne 9.4.2026 rozhodl o změně podmínek Dluhopisového programu, konkrétně rozhodl o navýšení doby trvání Dluhopisového programu ze 3 let na 5 let. Rozhodnutím Emitenta ze dne 11.5.2026 o změně podmínek Dluhopisového programu došlo k navýšení jeho maximálního objemu z 500 000 000 Kč na 1 500 000 000 Kč.

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

S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu požádat v případech neplnění závazků o předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů.

*Bod „Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:“ nově zní:*

| | |
|---|---|
| **Celková maximální jmenovitá hodnota vydaných a nesplacených Dluhopisů:** | 1 500 000 000 Kč |

# 2 RIZIKOVÉ FAKTORY

## 2.1 Popis významných rizik specifických pro Emitenta

*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.

Rozhodnutím Emitenta ze dne 11.5.2026 o změně podmínek Dluhopisového programu došlo k navýšení jeho maximálního objemu z 500 000 000 Kč na 1 500 000 000 Kč.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent eviduje úvěry od třetích stran v celkové výši 21 820 tis. Kč, blíže specifikované v kap. 8.4.Významná změna finanční pozice 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 269 950 tis. Kč a 296 tis. EUR.

Emitent dále eviduje k datu Základního prospektu krátkodobé závazky ve výši 24 129 tis. Kč a krátkodobé pohledávky ve výši 141 683 tis. Kč. Výše dlouhodobých cizích zdrojů Emitenta činí 289 619 tis. Kč. Výše peněžních prostředků Emitenta ke stejnému dni byla 7 059 tis. Kč.

## 2.2 Popis významných rizik specifických pro Dluhopisy

*Část „Riziko nesplacení (riziko vysoké)" nově zní:*

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit úroky z Dluhopisů či jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti investic Emitenta. Emitent nemá k datu vyhotovení Základního prospektu dostatek finančních prostředků pro splacení Dluhopisů, které plánuje v rámci Dluhopisového programu vydat.

Aktuální stav finančních prostředků v pokladně a na účtu Emitenta k datu Základního prospektu je 7 059 tis. Kč. Celková výše nabídkového programu je 1 500 000 000 Kč.

# 7 SPRÁVA ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI EMITENTA

*Kapitola 7.2 „Jména členů správních, řídících nebo dozorčích orgánů“ nově zní:*

## 7.2 Jména členů správních, řídících nebo dozorčích orgánů

**Jednatel**
Emitent má jednoho jednatele, pana Roman Magada, který v rámci své funkce vykonává obchodní vedení a určuje strategii Emitenta.

Roman Magada
*jednatel společnosti free heating s.r.o.*

Datum narození: 17. ledna 1975
Pracovní adresa: Na Perštýně 342/1, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika
Den vzniku funkce: 1. května 2026

Jednatel nemá ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné majetkové a osobní účasti v jiných obchodních společnostech mimo Emitenta, které jsou pro Emitenta významné.

**Dozorčí rada**
Dozorčí rada Emitenta nebyla zřízena.

# 10 FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

## KONEČNÉ PODMÍNKY Emise dluhopisů

*Osmý odstavec podkapitoly „Konečné podmínky emise dluhopisů“ nově zní:*

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 500 000 000 Kč (jedna miliarda pět set milionů korun českých), s dobou trvání programu 5 let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole *9 Společné emisní podmínky* v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

## ZÁKLADNÍ INFORMACE O CENNÝCH PAPÍRECH

## DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

*Třetí odstavec podkapitoly „DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY“ nově zní:*

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 500 000 000 Kč, s dobou trvání programu 5 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).

## 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.**
**Jinačovice 146**
**664 34 Jinačovice**