

Konsolidovaná

VÝROČNÍ ZPRÁVA

Progresus Group a.s.
za rok 2024



Identifikační údaje

PROGRESUS Group a.s.
Sídlo: Václavské náměstí 2132/47,
Nové Město, 110 00 Praha 1

IČ: 10978216

Účetní období: 1.1.2024 – 31.12.2024

SLOŽENÍ SKUPINY

Níže jsou uvedeny společnosti konsolidované účetní závěrky za rok 2024 Progresus Group a.s.

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:
Aquaarietis Gama s.r.o.	14149346	Česká republika	100	02.09.2024	31.12.2024
CZ2-IH Logimac s.r.o.	9763261	Česká republika	90	01.01.2024	31.12.2024
Inženýrské a technické služby Mstětice s.r.o.	10745246	Česká republika	100	30.10.2024	31.12.2024
Mykilio s.r.o.	14387841	Česká republika	50	01.01.2024	31.12.2024
Nový Zeleneč a.s.	27825981	Česká republika	100	06.09.2024	31.12.2024
OOTB a.s.	11857722	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o.	17873398	Česká republika	90	01.01.2024	31.12.2024
Pohořelice Logistics s.r.o.	7555300	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Architects and design interior a.s.	10977040	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Bonds s.r.o.	14066661	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Construction a.s.	10978101	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Developments Delta I s.r.o.	14295521	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Developments Epsilon s.r.o.	14257289	Česká republika	50	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Doors a.s.	10978691	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS EA s.r.o.	14066289	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Fund SICAV a.s.	19662831	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Funds Beta s.r.o.	14259893	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Furniture a.s.	10978542	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Gardens a.s.	10977414	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Group a.s.	10978216	Česká republika	Mateřská spol.	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Individual houses a.s.	10978640	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o.	14261332	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
Progresus invest holding core a.s.	13995758	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS invest holding s.r.o.	9932836	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024

PROGRESUS Invest Unique P s.r.o.	13994859	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS IRE Delta s.r.o.	19375000	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS IRE Epsilon s.r.o.	19375158	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS IRE Gamma s.r.o.	17873355	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS IRE s.r.o.	17532281	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Medical Alpha s.r.o.	14245221	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS NZ Invest s.r.o.	19375875	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Pool and wellness a.s.	10977775	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS R & D a.s.	10978330	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS RD Rýmařov a.s.	17053161	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s.	19287518	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
RD Rýmařov Invest Develop a.s.	10722696	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
RD Rýmařov Invest Holding a.s.	9963758	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
RD Rýmařov Invest II. alpha s.r.o.	10798307	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.	10800123	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
SC Czech AGD, s.r.o.	17874807	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
SC Czech AHB, s.r.o.	19431597	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
VERNE Logistics s.r.o.	7217030	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Development Services s.r.o.	26861054	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Financials s.r.o.	13957171	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Developments Alfa s.r.o.	14250047	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Funds s.r.o.	14066475	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Funds Alfa s.r.o.	14259613	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS IRE alfa s.r.o.	17232601	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Financial division s.r.o.	14370778	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Real estate s.r.o.	14066076	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Medical s.r.o.	14066181	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024
PROGRESUS Developments s.r.o.	14148978	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024

OBSAH

- 1/** Úvodní slovo majitele
- 2/** Development - rezidenční a industriální
- 3/** R&D divize
- 4/** Organizace skupiny
- 5/** ESG
- 6/** Podpora kultury
- 7/** Finanční část

1/ Úvodní slovo majitele

Vážení partneři, kolegové a přátelé,

roky 2024 a 2025 jsou pro Progresus Group jedněmi z nejdůležitějších v naší historii. Potvrdily sílu naší strategie, stabilitu našich firem a schopnost dotahovat transakce na světové úrovni. Byly to roky, ve kterých se spojila odvaha, disciplína, profesionalita a dlouhodobá důvěra našich partnerů.

Zásadním milníkem roku 2025 byl úspěšný prodej společnosti Seves Glass Block globální skupině Blackstone (Sediver).

Seves Glass Block – příběh záchrany, obnovy a jednoho z nejtěžších průmyslových vítězství.

Jedním z klíčových milníků uplynulého období byl úspěšný prodej společnosti Seves Glass Block globální skupině Blackstone (Sediver).

Tato transakce pro nás však neznamenala jen finanční úspěch, byla završením jednoho z nejnáročnějších průmyslových příběhů posledních let.

Seves je podnik, jehož kořeny sahají až do roku 1912. Přesto se 2. listopadu 2023 ocitl na hraně. Soud vyhlásil úpadek a o 90 dní později byl prohlášen konkurs. Podnik stál před rizikem definitivního zániku, podobně jako desítky evropských skláren, které v posledních letech nedokázaly překonat tlak cen energií a změn trhu. Přes 200 rodin se ocitlo v těžké životní situaci a to ne jejich vinou.

Nevzdali jsme to. Společně jsme podnik očistili, udrželi výrobu a po 125 dnech, 4. června 2024, jsme podepsali smlouvu k nákupu od insolvenčního správce. Tím jsme otevřeli cestu k obnově. Zajistili jsme financování a rekonstrukci hlavní sklářské vany, bez které by se továrna znovu nenadechla.

Následovalo 483 dní tvrdé práce, kdy se stabilizovala výroba, zákaznické vztahy i ekonomika. A 30. září 2025 jsme po celkem 698 dnech od prvního rozhodnutí soudu uzavřeli prodej 100% podílu ve společnosti Seves Glass Block silnému globálnímu hráči – Sediveru ze skupiny Blackstone.

Co to znamená? Především jistotu odbytu a budoucnost provozu. Jen připomenutí: v Evropě v poslední době zkrachovalo několik desítek skláren. My jsme díky společnému úsilí zajistili, že Seves Glass Block se k nim nezařadí. Naopak, know-how, které tu po generaci vznikalo, bude dál žít a rozvíjet se.

Podnik znovu stojí pevně na nohou, má jistotu odbytu a perspektivu dalšího rozvoje.

Zachránili jsme výrobu, řemeslo a know-how, které tu vznikalo více než století. Tento příběh je ale ještě o něčem víc. V byznysu často slyšíme o „hře s nulovým součtem“ – když jeden vyhraje, druhý musí prohrát. My jsme dokázali pravý opak. Vytvořili jsme win-win-win situaci:

- zaměstnanci získali budoucnost a stabilitu,
- nový majitel získal kvalitní podnik s globálním odbytem,
- a my jsme naplnili roli, se kterou jsme do projektu vstoupili, a to vrátit podniku život a budoucnost.

Tohle je důkaz, že když se spojí odhodlání, práce a férový přístup, vítězí všichni. Příběh Seves není o pádu. Je to příběh vítězství všech, kdo věřili, že má smysl bojovat.

Tato transakce měla pro nás mnohem hlubší význam než jen finanční. Ukázala, že dokážeme restrukturalizovat tradiční průmyslový podnik, vrátit jej k růstu a následně jej předat jednomu z největších světových investorů. Je to reference, která se v regionu neobjevuje často a otevírá nám další prostor pro expanzi.

Klášterec I – příběh, který začal na prázdném pozemku a skončil u stovek pracovních míst

Neméně důležitým milníkem byl prodej **industriální haly Klášterec I (známé také jako GARBE Park Chomutov II)** investičnímu fondu **Generali Real Estate**. Od prvního dne jsme věděli, že má velký potenciál. Rychlé plné obsazení haly, bezproblémová výstavba a stabilní výkon projektu potvrdily, že šlo o správné rozhodnutí. O to více mě těší, že projekt zaujal právě Generali Real Estate, jednoho z nejrespektovanějších evropských investorů. Generali Real Estate jej převzala jako plnohodnotné, stabilní a vysoce kvalitní industriální aktivum evropského standardu. Transakce potvrdila naši roli silného hráče na industriálním trhu.

V listopadu 2022 jsme stáli na úplně prázdném pozemku v Klášterci nad Ohří. Nebylo tam nic – jen země a představa, že jednou dokážeme vybudovat něco, co dá skutečný smysl. Za rok na stejném místě stála moderní industriální hala, dokončená a předaná nájemci přesně podle plánu. To, co ještě před pár měsíci existovalo jen v hlavách našeho týmu, se změnilo v realitu. A když jsme 14. listopadu 2025 prodali stabilizovaný projekt jednomu z nejvýznamnějších evropských investorů, Generali Real Estate, uvědomili jsme si, že jsme nepostavili jen budovu. Vytvořili jsme místo, které dává práci stovkám lidí, posílili jsme region a ukázali sami sobě, že to, co děláme, má skutečný dopad. Klášterec I není jen úspěšný projekt – je to připomínka, že když věříme své práci a jeden druhému, dokážeme změnit prázdný pozemek v hodnotu, která zůstane.

A teď to nejdůležitější: **Začali jsme tím, že jsme koupili prázdný pozemek.**

Skončili jsme tím, že jsme dali práci **stovkám lidí** – od projektantů přes montéry až po zaměstnance nájemce.

Tohle je Progresus Group.

Stavíme hodnotu. A přinášíme práci tam, kde předtím nebylo nic

RD Rýmařov – příběh jednoho z nejrychlejších růstů v českém průmyslu:

Roky 2023–2025 ukázaly výjimečnou sílu závodu RD Rýmařov. Pokud se podíváme na podepsané objednávky:

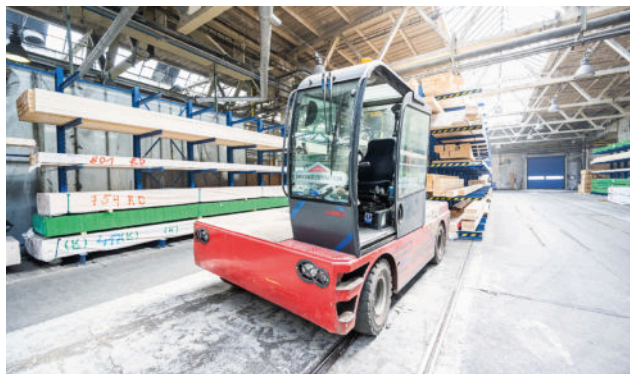
- 2023: 239 mil. Kč
- 2024: 903 mil Kč → meziroční růst +278 %
- 2025 (1.–45. týden): 1,648 mld. Kč → růst +158 % oproti stejnému období 2024 a růst +682 % oproti stejnému období 2023
- Celkově aktuálně v zásobníku zakázek máme: více než 3 mld. Kč

Rýmařov tak během dvou let prošel transformací, která je v českém stavebním a výrobním sektoru zcela mimořádná. Nejen v objemech, ale i ve struktuře poptávky a stabilitě výroby.

Společně jsme zažili nejsilnější týden v historii RD Rýmařov. V 35. týdnu roku 2025 jsme dosáhli objemu 265 milionů Kč podepsaných objednávek za týden, což je větší objem, než byl celý rok 2023. **Tedy za jeden týden v roce 2025 jsme podepsali více zakázek než za celý rok 2023!**

Tento výkon dokazuje, že tým RD Rýmařov se stal lídrem trhu nejen v kvalitě, ale i v důvěře zákazníků a ve schopnosti rychle získávat zakázky a ty úspěšně realizovat.

Rok 2025 potvrdil, že RD Rýmařov nestojí na jednorázových úspěších, ale stojí na systému, disciplíně a tvrdé práci lidí, kteří věří v produkt a posouvají závod kupředu.



Nový Zeleneč – největší rezidenční rozvojový projekt v historii skupiny

Rok 2025 byl také zásadním rokem pro náš vlajkový developerský projekt Nový Zeleneč.

Tento projekt, jehož rozvojová plocha přesahuje milion metrů čtverečních, se v roce 2025 posunul z fáze plánování do reálné fyzické realizace.

Hlavní milníky projektu Nový Zeleneč:

- dokončení plánování a rozběhnutí výstavby **inženýrských sítí a komunikací**,
- stabilizace projektové dokumentace a posun klíčových povolovacích procesů,
- příprava na získání stavebních povolení pro domy a byty, které očekáváme v nejbližších měsících,
- aktivní nastavení financování, koordinace stavebních týmů a zapojení partnerů,
- příprava marketingové, prodejní a obchodní strategie.

Nový Zeleneč je v tuto chvíli projektem, který má potenciál změnit nejen celou lokalitu, ale i trh dostupného a kvalitního bydlení v Praze a okolí.

A stejně jako v jiných částech skupiny, i zde pracujeme s jasnou vizí, pevnou kontrolou nákladů a důrazem na vysoký standard.



Budoucnost Progresus Group

Se silnými výsledky ve všech našich pilířích, jimž jsou průmyslové podniky, industriální development a rezidenční výstavba, vstupujeme do další etapy růstu. Naše strategie je dlouhodobá, realistická a stojí na hodnotách, které nepodléhají trendům: jasná strategie, profesionalita, férovost, kvalita řízení a vztahů.

Chci poděkovat všem kolegům, partnerům a přátelům, kteří v nás věří, podporují naše projekty a sdílí s námi společnou vizi.

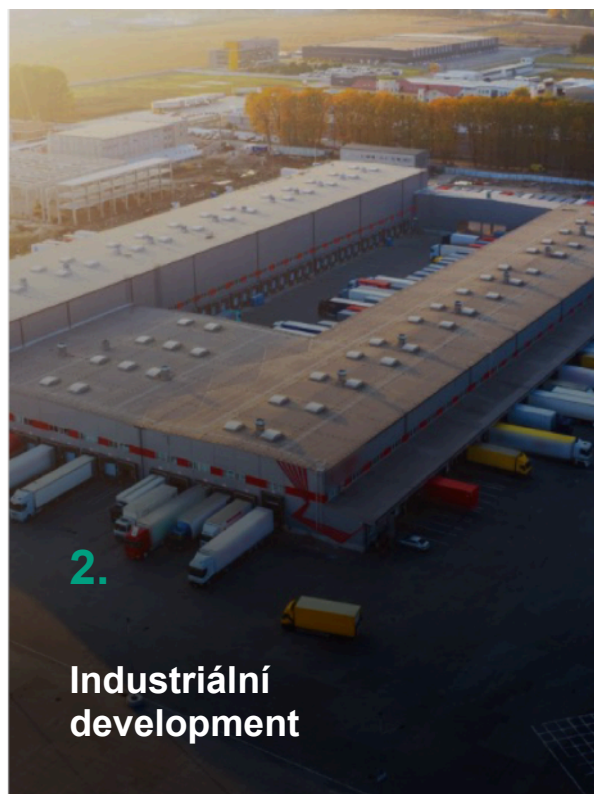
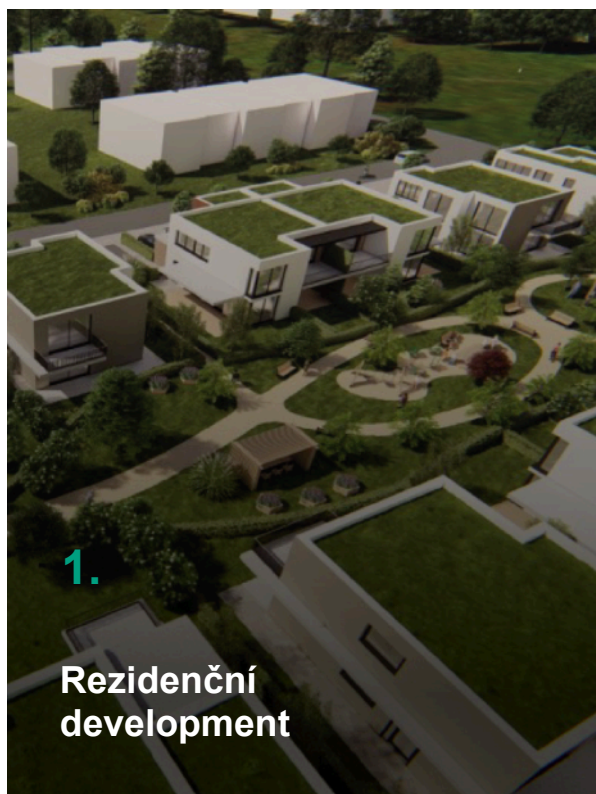
Rok 2025 nebyl jednoduchý, ale ukázal, že když se díváme dopředu, držíme naši cestu a děláme správné věci konzistentně, dokážeme naplnit i to, čemu by ještě před pár lety málokdo věřil.

Dokázali jsme, že budoucnost nezačíná náhodou – budujeme ji každý den. A to je naše největší síla.

JUDr. Lukáš Zrůst, Ph.D., LL.M., MBA, BA (Hons)



2/ Development – rezidenční a industriální



1. Rezidenční development

Tato oblast se zaměřuje na projekty bydlení s důrazem na udržitelnost a energetickou efektivitu. Projekty využívají know-how a kapacity společnosti RD Rýmařov, středoevropské jedničky ve výrobě dřevostaveb.

Charakteristika:

Cílem je výstavba prémiových rezidenčních projektů, včetně rodinných a bytových domů. Projekty jsou koncipovány tak, aby byly dobrými místy pro život a zahrnovaly potřebnou infrastrukturu a občanskou vybavenost (školy, parky, komunitní centra).

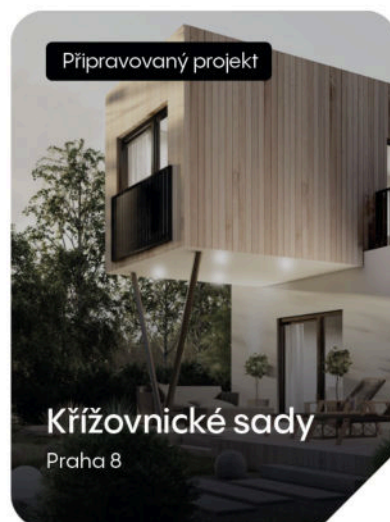
Klíčové aktivity:

Klíčové aktivity: Skupina má připravené pozemky pro výstavbu v Praze a jejím okolí, o rozloze více než 1,1 milionu m² pro rezidenční využití. V realizaci jsou 3 trvale udržitelné projekty.

Tržní prostředí (2024):

Tržní prostředí (2024): Rezidenční trh je dlouhodobě ovlivněn nedostatečnou bytovou výstavbou a vysokými náklady na bydlení. Dostupnost bydlení dále komplikují vysoké hypoteční sazby (k dnešnímu datu kolem 5 % p.a.).

Naše rezidenční projekty



Projekt Nový Zeleneč

okres Praha-východ

Skupina intenzivně rozvíjí komplexní developerský projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, známý také jako Ráj u golfového hřiště.

V rámci tohoto jedinečného projektu skupina Progresus na pozemcích v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč, v okrese Praha-východ, **o celkové rozloze více než 1,2 mil. m², z nichž téměř 500 tis. m²** je určeno jako plocha pro bydlení a občanskou vybavenost, zamýšlí postupně vystavět komplexní občanskou a urbanistickou vybavenost ve formě prakticky nové moderní obce splňující veškeré moderní standardy pro život a bydlení. Tento inovativní projekt tak nabídne nejen komfortní rezidenční bydlení, ale také bulváry s obchody a službami, sportoviště, dětská hřiště, školu, školku, komunitní prostory a rozlehlé zelené plochy s centrálním parkem.

Celková hodnota projektu po dokončení (GDV) činí dle analýz Skupiny cca 37,5 mld. Kč a celkové náklady projektu jsou plánovány na 15,9 mld. Kč.

Záměrem skupiny Progresus v rámci projektu Nový Zeleneč je vytvořit nové prostory pro bydlení více než 3,5 tis. osob. Toto bydlení bude dle záměrů skupiny Progresus splňovat veškeré moderní standardy, se zachováním udržitelnosti výstavby a dalšího bydlení obyvatel. Ekologická udržitelnost je srdcem projektu Nový Zeleneč. Díky pokročilým dřevostavbám lze dosáhnout výrazného snížení emisí CO₂ až o 40 %, čímž se aktivně přispívá k ochraně životního prostředí. Dřevostavby jsou ovšem nejen ekologické, ale také energeticky úsporné, což znamená nižší provozní náklady pro obyvatele. Projekt je koncipován tak, aby splňoval nejnovější evropskou legislativu o energetické náročnosti budov, schválenou orgány Evropské unie v roce 2024.





Celý záměr je podpořen závazkem vybudovat také kvalitní infrastrukturu a občanskou vybavenost tak, aby budoucí obyvatelé mohli žít kvalitním a plnohodnotným životem přímo v místě svého nového bydliště. V rámci projektu Nový Zeleneč již byla úspěšně dokončena výstavba moderní čistírny odpadních vod, která se stane klíčovou infrastrukturou pro celou oblast. Tato špičková čistírna, navržená s ohledem na nejnovější ekologické standardy, je schopna efektivně obsluhovat nejen celý projekt Nový Zeleneč, ale také stávající osídlení části Mstětice, a současně nabídnout rezervu pro další kapacity. Kapacita čistírny a její technologické vybavení zajišťují nejen vysokou úroveň čištění, ale také ochranu místního životního prostředí, což podtrhuje závazek projektu k udržitelnosti a kvalitnímu životnímu prostředí pro všechny jeho obyvatele.

Umístění projektu se nachází v dlouhodobě enormně žádané komfortní dojezdové vzdálenosti do Prahy, kde pravděpodobně mnozí obyvatelé budou vázáni zejména profesně.

Rozvíjené území se nachází přímo mezi dálnicemi D10 a D11, čímž nejen umožňuje budoucím obyvatelům rychlé dopravní spojení právě s Prahou osobním automobilem, ale také možnost vyrážet zejména za rekreační činností do regionů, například do Českého ráje, Jizerských hor nebo Krkonoš. Z pohledu spojení do centra Prahy je však klíčová přítomnost vlakové stanice Mstětice v jižní části rozvíjeného území. Součástí rozvoje celé lokality je také rekonstrukce této vlakové stanice, což zajistí ještě pohodlnější a rychlejší spojení s Prahou.

Právě kapacitní vlakové spojení nabízí největší potenciál z hlediska dopravní atraktivity. Nádraží může prakticky fungovat podobně jako stanice metra v hlavním městě, jako magnet, který bude přitahovat lidské aktivity. Nejvyšší hustota obyvatel i pracujících tedy bude právě v blízkosti vlakové stanice v jižní části projektového území. Cesta vlakem do centra Prahy z nádraží ve Mstěticích běžně zabere do 25 minut. Do budoucna se může spojení ještě zlepšovat v rámci příměstské dopravy. V blízkosti nádraží je vyprojektován parkovací dům P+R pro stovky vozů a parkování pro kola. Výstavba parkovacího domu je naplánována rok 2026. Před vlakovým nádražím pak bude možné přestupovat na autobusy PID a díky tomu se z nádraží stane významný dopravní uzel pro hromadnou osobní dopravu.

Projekt Nový Zeleneč je umístěn mimo stávající zástavbu obce Zeleneč a její části Mstětice, což je výhodné zejména pro urbánní rozvoj projektu. V rámci stávající zástavby by totiž rozvoj a výstavba byly omezeny původními objekty a infrastrukturou. Moderní a funkční design s jednoduchými liniemi, neutrálními barvami a důrazem na detail a estetiku tvoří základ projektu. Příjemné a atraktivní bydlení bude založené na různorodé typologii staveb od samostatných vil na větších pozemcích po dvojdomy, řadové domy až po menší bytové domy se službami v přízemí. Zejména aktivní přízemí domů (výkladce obchodů a služeb) výrazně ovlivňuje kvalitu a atmosféru veřejných prostranství. Různorodá typologie staveb je navrhována různými architekty a tím přispěje k živosti a atraktivitě celého území, zejména nabídkou pestré palety domů a jednotek určených k bydlení. Jako celek však současně bude území spojeno stmelujícími pravidly a regulujícími prvky, které vychází z platného územního plánu obce Zeleneč.

Vedle převažující funkce bydlení počítá projekt také s obchody a službami, školkou pro více než 110 dětí, základní školou pro 600 dětí, komunitními prostory, sběrným dvorem, venkovními i vnitřními sportovišti apod. Návrh dále počítá s dětskými hřišti, restauracemi, kavárnami, bankomatem a další vybaveností, přičemž vše uvedené, kromě zvýšeného komfortu pro místní obyvatele, nabídne také pracovní příležitosti. Obyvatelé mohou využít také golfového areálu v obci Mstětice, sousedícího s rozvíjeným územím bezprostředně na jeho východní straně, který se těší značné oblibě mezi golfisty již k dnešnímu dni.



K datu vyhotovení této konsolidované výroční zprávy jsou pro účely realizace první etapy projektu vydána veřejnoprávní povolení nezbytná pro realizaci nezbytné infrastruktury a cca 40 % výstavby bytových a rodinných domů. Nabytí právní moci těchto veřejnoprávních povolení pro výstavbu bytových a rodinných domů k datu vyhotovení této konsolidované výroční zprávy brání podané opravné prostředky zástupců obce Zeleneč, která svou spolupráci se skupinou Progresus coby developerem na dalším rozvoji projektu podmiňuje uzavřením veřejnoprávní plánovací smlouvy ve smyslu ustanovení § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Skupina Progresus je v pokročilých fázích vyjednávání s obcí Zeleneč ohledně obsahu této plánovací smlouvy, kdy základní podmínky spolupráce již byly zachyceny v memorandu o spolupráci, uzavřeném se souhlasem zastupitelstva obce Zeleneč mezi společnostmi Nový Zeleneč a.s., která je součástí skupiny Progresus a obcí Zeleneč. Uzavření plánovací smlouvy se očekává v prvním čtvrtletí roku 2026 s tím, že klíčovou povinností obce Zeleneč vyplývající z plánovací smlouvy má být zpětvzetí všech opravných prostředků podaných obcí Zeleneč v řízeních o vydání veřejnoprávních povolení relevantních pro projekt Nový Zeleneč.

Byla dokončena čistička odpadních vod a pokračují práce na vodojemu a další související infrastrukturu. Skupina předpokládá, že ke spuštění předprodejů rezidenčních produktů koncovým zákazníkům by mělo dojít cca v polovině roku 2026 s tím, že první etapa by měla být dokončena přibližně v roce 2030. Již na přelomu let 2028 a 2029 by měla navázat druhá etapa projektu, přičemž v rámci této druhé etapy by mělo dojít k dokončení cca tří set bytů a více než stovky rodinných domů. Konečně okolo roku 2031 má dojít k zahájení poslední třetí etapy, jejíž dokončení lze očekávat do dalších přibližně 6 let, přičemž v rámci této poslední etapy Skupina Progresus plánuje dokončení cca šesti desítek bytů a téměř tří set rodinných domů.

Projekt Malachitové město

okres Praha-Hlubočepy

V rámci tohoto projektu s pracovním názvem Malachitové město, realizovaného společností RD Rýmařov Invest Malachitové město s.r.o., je plánována výstavba 74 rodinných domů, 3 viladomů a 351 bytových jednotek, poskytujících nový domov až 1.100 osobám.

Dle tržního ocenění je tržní hodnota pozemků reziduální metodou oceněna na 877 mil. Kč (jednotková cena za m² je 8.909 Kč), hodnota projektu po dokončení činí 3,241 mld. Kč a celkové náklady projektu jsou plánovány na 2,818 mld. Kč. Integrálním prvkem tohoto projektu je také jeho dobročinný rozsah. Součástí Malachitového města má být také nově vybudovaný dům pro seniory s kapacitou 120 lůžek. Kromě toho se plánuje také výstavba 4 dalších domů s pečovatelskou službou. Neodmyslitelnou součástí tohoto projektu je také výstavba a kultivace parků, dětského hřiště a prostoru pro fitness aktivity.

K dnešnímu dni je kompletně dokončena etapizace území a získáno stavební povolení na dopravní připojení a další infrastrukturu. Současně skupina Progresus dofinalizovala návrh na uzavření plánovací smlouvy s Městskou částí Praha 5 a probíhá výběrové řízení na generálního dodavatele stavby. Ve vztahu k projektu jsou zajištěna kladná vyjádření správců inženýrských sítí a projekt získal zásadní kladné odsouhlasení záměru a kapacit hrubé podlažní plochy při prvním projednání Výboru územního rozvoje Městské části Praha 5 (tzv. Komise výstavby) a souhlasné vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Paralelně probíhají přípravy podkladů a předjednávání s úřady a dotčenými orgány za účelem podání žádosti o stavební povolení pro rezidenční výstavbu v první polovině roku 2026. Do konce roku 2026 je v plánu získat stavební povolení, uzavřít finanční dokumentaci s financující bankou a zahájit předprodeje. Zahájení stavebních prací na rezidenční zástavbě se plánuje na začátku roku 2027, přičemž dokončení celého projektu se očekává do roku 2028.



Projekt Křížovnické sady

okres Praha-Řáblice

V rámci tohoto projektu má na pozemku o rozloze více než 40 tis. m² postupně vyrůst několik bytových domů nabízejících až 63 bytových jednotek a 21 rodinných domů, které dohromady poskytnou bydlení až 250 lidem. Součástí projektu je kromě výstavby rezidenčních budov také zachování a podpora pro rozvoj parků a další zeleně a výstavba staveb pro občanské vyžití, včetně komunitního centra pro konání společenských akcí, venkovního multifunkčního hřiště s fitness a kaple.

Dle tržního ocenění je tržní hodnota pozemků reziduální metodou oceněna na 121 mil. Kč (jednotková cena za m² je 2.806 Kč), hodnota projektu po dokončení činí 631 mil. Kč a celkové náklady projektu jsou plánovány na 499 mil. Kč.

Projekt v Řáblicích je od svého počátku navržen a zamýšlen jako šance na dosažení dostupného bydlení pro osoby, které ve složité situaci s tradičním financováním formou hypotečního úvěru – aktuální také k dnešnímu dni – nesplňují podmínky pro schválení hypotečního financování. Projekt Řáblice má být realizován formou zřízení a využití práva stavby (ve smyslu ustanovení § 1240 a násl. občanského zákoníku) na předmětných pozemcích, které umožňuje omezit potřebu vynaložit značné náklady na akvizici pozemku, čímž dochází k významnému snížení vstupní investice každého zájemce o tuto formu bydlení.

Pro účely realizace projektu bylo zahájeno stavební řízení k vydání stavebního povolení na realizaci rezidenční zástavby. Žádost o stavební povolení byla extenzivně předjednána a je založena na již uzavřené plánovací smlouvě s Městskou částí Praha 8. Vydání stavebního povolení se předpokládá v první polovině roku 2026, s následným zahájením výstavby v téže roce a dokončením projektu v roce 2027.



2. Industriální development

V roce 2022 v rámci skupiny Progresus vznikla Industrial subdivize, jejímž úkolem je vyhledávání příležitostí k výstavbě a následnému pronájmu komerčních budov, a to konkrétně logistických a průmyslových hal a areálů. Vyhledávány jsou příležitosti v podobě pozemků vhodných svou polohou a technickými parametry k výstavbě průmyslových hal a areálů, a to vždy s platným a rozsahem dostatečným územním rozhodnutím.

Vznik a rozvoj Industrial subdivize byl reakcí skupiny Progresus na příchod krize na trhu rezidenčního bydlení, kdy v důsledku makroekonomických faktorů došlo k rapidnímu zhoršení několika faktorů zcela klíčových pro rezidenční development, zejména k prudkému růstu sazeb hypotečních úvěrů. Naopak trh logistických a průmyslových hal sliboval v letech 2022-2024 ekonomicky zajímavé a z pohledu rizik konzervativní investice, které se skupině Progresus podařilo nacházet a rozvíjet, viz například níže uvedený úspěšný projekt GARBE Park Chomutov II v Klášterci nad Ohří.

Společnosti Industrial subdivize v roce 2025 dokončili projekt GARBE Park Chomutov II v Klášterci nad Ohří, v rámci kterého došlo k postavení, plnému pronajmutí a následně úspěšnému prodeji industriálního areálu v Klášterci nad Ohří. Tento projekt po svém plném pronajmutí generuje stabilní roční příjem ve výši **1,4 mil. EUR z nájemného**. Jediným nájemcem prostor ve vystavěné hale je skupina ISOLITE, německý gigant z automobilového segmentu, který se zde plánuje zaměřit na výrobu průmyslové tepelné izolace. **ISOLITE uzavřel nájemní smlouvu na období 10 let**, nicméně již oznámil minimálně dvacetiletou spolupráci, v rámci které vytvoří v regionu až 300 nových pracovních míst. ISOLITE je tak typickým nájemcem s osvědčenou podnikatelskou historií na relevantních trzích svého působení, na které se společnosti Industrial subdivize zaměřují. K prodeji tohoto projektu došlo v listopadu 2025, a to prodejem jediného podílu ve společnosti VERNE Logistics s.r.o., vlastníci předmětné pozemky a realizující projekt GARBE Park Chomutov II v Klášterci nad Ohří, kupujícímu fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE. Zájem mezinárodního koncernu Generali o projekt GARBE Park Chomutov II v Klášterci nad Ohří prokázal, že důraz na smysluplný, udržitelný a kvalitní industriální development umožňuje konečný prodej projektů těm největším hráčům na industriálním trhu.



K dnešnímu datu Industrial subdivize intenzivně pracuje na rozvoji **dalšího industriálního projektu, k jehož realizaci bylo v období 3Q 2024 vydáno pravomocné stavební povolení**. V rámci tohoto projektu má být realizována výstavba a pronájem industriálního areálu s pronajímatelnou plochou cca 32,5 tis. m², a to v nejvyšším ESG standardu BREEAM „Excellent“. **Očekávaná tržní hodnota tohoto projektu po dostavbě a pronájmu je 43 mil. EUR, přičemž hodnota samotných pozemků je na úrovni 12 mil. EUR a očekávané roční nájemné činí cca 2,26 mil. EUR**. Očekávaný exit projektu ve formě prodeje vystavěného industriálního areálu s pronajatými plochami je v roce 2026. Již k dnešnímu dni nicméně Industrial subdivize eviduje zvýšený zájem o koupi tohoto projektu již v jeho aktuálním stádiu přípravy, kdy Industrial subdivize tuto možnost pečlivě vyhodnocuje.

Společnosti Industrial subdivize kladou důraz, aby veškeré jimi realizované projekty splňovaly nejvyšší nároky na aplikovatelné ESG standardy udržitelné výstavby průmyslových nemovitostí. Společnosti Industrial subdivize za tímto účelem zejména prověřují a zajišťují mezinárodně uznávanou certifikaci BREEAM. Certifikace BREEAM je standard postupů v oblasti navrhování budov s důrazem na trvalou udržitelnost, který se stal praktickým měřítkem k popisu vlivu budovy na životní prostředí. Hodnotí se výkonnostní měřítko v následujících kritériích: management, zdraví a pohoda prostředí, energie, doprava, voda, materiály, odpad, využití půdy a ekologie, znečišťující látky.

3/ R&D divize

V rámci této divize vykonává pro skupinu Progresus velmi zajímavou činnost společnost **Mykilio s.r.o.**, v níž skupina Progresus vlastní 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech. Tato společnost se věnuje výzkumu, vývoji a pěstování podhoubí (mycelia), a to zejména jako udržitelného materiálu především pro stavebnictví nebo oblast bytového i módního designu.

Společnost Mykilio s.r.o. nejenže drží unikátní know-how v oblasti vývoje, zpracování a využití mycelia, ale je již také schopna vyrobit a dodávat například interiérové designové výrobky. Ve spolupráci s designovým studiem LLEV se konkrétně společnost Mykilio s.r.o. úspěšně podílela na experimentální tvorbě designových výrobků ze skla. Pro všechny produkty v rámci tohoto projektu společnost Mykilio s.r.o. vytvořila biodegradabilní materiál za pomoci pilin a podhoubí.

V oblasti stavebnictví společnost Mykilio s.r.o. dlouhodobě spolupracuje se skupinami Skanska a Saint-Gobain, a to zejména na možnostech využití houbového mycelia pro zpracování a další využití odpadních materiálů ze stavebnictví. Krom toho se společnost Mykilio s.r.o. podílela také na projektu SAMOROST iniciovaném a podporovaném Stavební spořitelnou České spořitelny (Buřinkou). Tento projekt spočívající v návrhu, vývoji a realizaci experimentální dřevostavby s použitím mykokompozitních materiálů byl v roce 2025 úspěšně zakončen představením funkčního modulového domku využívajícího mykokompozit jako tepelnou a zvukovou izolaci, dekorativní obklad nebo základ pro výrobu nábytku.

Krom rozvoje unikátního know-how v oblasti vývoje, zpracování a využití mycelia společnost pravidelně spolupracuje s předními českými designéry na vývoji a výrobě interiérových doplňků, včetně experimentálních kolekcí sklářských výrobků vyvinutých ve spolupráci s designovým studiem LLEV nebo kolekce designových svítidel vyvinuté ve spolupráci se společností ElmetLight. V roce 2025 své výrobky představila i na prestižní výstavě v Domaine de Chaumont-sur-Loire.



4/ Organizace skupiny

Vedení skupiny Progresus

Lídři skupiny Progresus určují strategickou vizi, prosazují dlouhodobé cíle a dbají na rozvoj hodnot, na nichž je skupina postavena. Vedení skupiny má zajistit stabilitu jejích členů, kultivovat firemní kulturu a vytvářet rámec, v němž mohou jednotlivé týmy efektivně fungovat a rozvíjet se. Díky jasnému směřování má skupina společnou identitu, pevné ukotvení a schopnost dlouhodobě růst.

Organizační struktura skupiny je tvořena odbornými divizemi a subdivizemi spolupracujícími na každodenním chodu firmy i na realizaci klíčových projektů. Každá z oblastí přispívá svým specifickým know-how a společně tvoří funkční a vzájemně propojený celek.

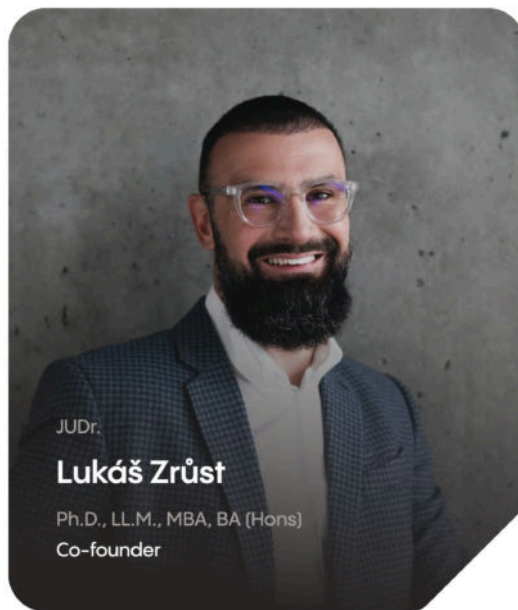
Spolupráce jednotlivých divizí a subdivizí je postavena na otevřené komunikaci, koordinaci a sdílení odbornosti. Díky tomu dokáže skupina pružně reagovat na nové výzvy, efektivně řídit své projekty a poskytovat kvalitní služby partnerům a investorům. Vedení skupiny tak nestojí pouze na formálním řízení, ale především na synergii týmů, které společně pracují na naplňování strategických cílů skupiny Progresus.

Klíčoví lidé

JUDr. Lukáš Zrůst Ph.D., LL.M., MBA, BA (Hons)

Lukáš Zrůst vstoupil do světa byznysu už v **19 letech**, kdy začal pracovat v realitách. Čtyři roky budoval zkušenosti, učil se prodeji, vyjednávání i tomu, jak funguje trh zblízka. A právě tato etapa jej přivedla k prvnímu velkému průlom: ve 23 letech úspěšně dokončil **realitní transakci v hodnotě 50 milionů korun**.

Tento obchod vše změnil. Vyžadoval zvládnutí desítek právních detailů – a byl to okamžik, kdy si uvědomil, že **právo je klíčovou infrastrukturou každého velkého obchodu**. Nastoupil do advokátní kanceláře, kde se poprvé setkal s **insolvenčním právem**. Okamžitě ho zaujalo svou komplexností, tvrdými čísly a přímým dopadem na osudy firem. Začal studovat práva a soustředil se na obchodní a finanční právo.



Už **před třicátými narozeninami** prošel Lukáš etapou, která by mnohým vystačila na celou kariéru. Působil v **Senátu Parlamentu ČR**, v **Poslanecké sněmovně** i v **Kanceláři prezidenta republiky**, kde sbíral zkušenosti s fungováním státu, legislativy a veřejné správy z různých úhlů.

Následně na **Ministerstvu spravedlnosti** působil jako **ředitel** odboru vnitřní kontroly a evropských programů a podílel se na tvorbě legislativy. Krátce poté se stal součástí nejvyššího vedení organizace s ročním rozpočtem **50 miliard korun**.

Současně systematicky budoval své formální vzdělání. Vystudoval **Masarykovu univerzitu v Brně, Právnickou fakultu (Mgr.)** a na **Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze** absolvoval rigorózní řízení (JUDr.) a následně zde **dokončil doktorský studijní program ve finančním právu (Ph.D.)**.

Získal také dva postgraduální tituly – **LL.M.** v obchodním právu v kontextu práva Evropské unie a **MBA** v oblasti financí, daní, účetnictví a controllingu.

Poté se naplno vrátil ke své hlavní odbornosti: **řízení podniků, insolvenční řízení a restrukturalizace**. Touha rozumět fungování firem do hloubky ho přivedla k vedení rozsáhlých restrukturalizací podniků s miliardovými obraty a tisícičkami zaměstnanců. Odhaloval chyby managementů, nastavoval nové procesy, jednal s klíčovými věřiteli a vracel firmy zpět do zisku.

Ještě před třicítkou založil vlastní společnost **KONREO, v.o.s., insolvenční správce**, a získal **bezpečnostní prověrku NBÚ**.

Složil **zkoušku insolvenčního správce, zvláštní zkoušku insolvenčního správce a advokátní zkoušku**. Na pověření České národní banky provedl likvidaci banky a dvou družstevních záložen. Má za sebou tisíce insolvenčních řízení a tři velké restrukturalizace podniků – z nichž největší měl roční obrát přes **3 miliardy korun**. V roce 2019 řídil podniky s kumulovaným obrát **přes 5 miliard korun** a více než **3 000 zaměstnanci**.

Lukáš Foral

Lukáš vstoupil do světa investic na počátku své profesní dráhy a více než dvacet let rozvíjí své znalosti a zkušenosti **v oblasti investičních fondů**, developerských projektů a technologických společností. Díky tomu dokáže řídit složité transakce, uvažovat v dlouhodobých souvislostech a vytvářet pevné vztahy s investory. Významnou roli v jeho profesním růstu sehrála také schopnost navazovat a **rozvíjet spolupráci s investory napříč regionem EMEA**.

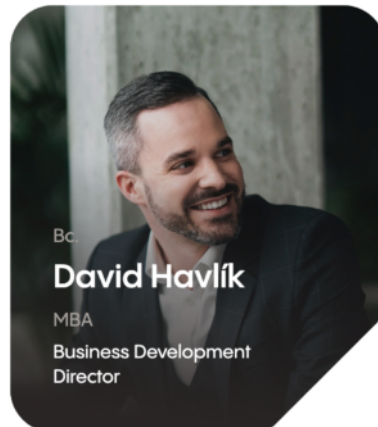
Četné zkušenosti nasbíral zejména při práci na developerských projektech ve Spojených arabských emirátech. Podílel se na projektech, mezi nimiž byl i ikonický The Palm společnosti Nakheel United Arab Emirates – **tehdy druhého největšího developera v Dubaji**, který v krátké době dosáhl čistého zisku **jedné miliardy dolarů**. Tato etapa mu poskytla cenný vhled do fungování rozsáhlých mezinárodních projektů, finančních struktur a dynamiky rychle se rozvíjejících realitních trhů.

Své zkušenosti zúročil také v oblasti technologických inovací. Jako partner ve společnosti zaměřené na podporu nových technologií se věnoval vyhledávání perspektivních projektů a jejich přípravě na další fáze růstu. Současně působil jako **předseda dozorčí rady investičního fondu Quant**, založeného předními českými ekonomy Alešem Michlem a Pavlem Kohoutem, kde se podílel na strategickém směřování fondu a dohledu nad jeho činností.

Významným milníkem jeho kariéry se stalo spoluzaložení investiční skupiny **Progresus Invest Holding**. V jejím rámci se zaměřuje na rozvoj rezidenčního developmentu s důrazem na ekologii, udržitelnost a dostupnost bydlení. Podílí se na nastavování investiční strategie, řízení klíčových projektů a dlouhodobém budování portfolia, které navazuje na hodnoty celé skupiny. Dnes Lukáš propojuje zkušenosti z realitního trhu, investiční praxe i technologické oblasti. Jeho profesní dráha je charakteristická schopností orientovat se ve složitých projektech, pracovat s různými typy partnerů a dlouhodobě vytvářet hodnotu, která má nejen ekonomický, ale i společenský rozměr. Věřící, že spojení praktických zkušeností, promyšleného řízení a partnerského přístupu je nejpevnějším základem pro trvalý úspěch v oblasti investic.



Klíčoví lidé



Součástí fungování skupiny Progresus není pouze struktura a vedení, ale také důraz na zdravé a udržitelné pracovní prostředí. Péče o zaměstnance je jedním ze základních pilířů firemní kultury a promítá se do každodenní práce i dlouhodobých iniciativ. Skupina Progresus podporuje profesní růst, otevřenou komunikaci a vytváří podmínky, ve kterých mohou zaměstnanci rozvíjet své schopnosti a cítit se součástí stabilního a motivujícího prostředí.

Významným nástrojem této kultury je etický kodex, který vymezuje hodnoty a principy, jimiž se skupina řídí. Kodex zdůrazňuje transparentnost, vzájemnou úctu, férové jednání a odpovědnost vůči partnerům, klientům i kolegům. Slouží jako společný rámec pro každodenní rozhodování a pomáhá udržovat standardy, které jsou pro skupinu Progresus charakteristické.

V této oblasti skupina dlouhodobě klade důraz na prevenci, podporu týmové spolupráce a vytváření bezpečného pracovního prostředí, které respektuje jednotlivce a zároveň podporuje společné cíle.

Na péči o zaměstnance navazuje také systém motivace a odměňování, který podporuje dlouhodobou angažovanost a profesionalitu týmů napříč skupinou. Ve skupině Progresus se klade důraz na férové a transparentní nastavení podmínek, které reflektují jak individuální přínos zaměstnanců, tak celkové výsledky skupiny.

Odměňování je postaveno na kombinaci stabilního mzdového základu, výkonnostních složek a benefitů, které podporují rovnováhu mezi pracovním a osobním životem. Skupina se zaměřuje nejen na materiální motivaci, ale také na rozvojové příležitosti, přístup k odbornému vzdělávání, možnost profesního růstu a prostředí, které podporuje otevřenou diskusi o potřebách zaměstnanců.

Tento přístup vytváří kulturu, která si váží kvalitní práce, podporuje dlouhodobé vztahy a umožňuje zaměstnancům aktivně se podílet na úspěchu celé skupiny. Součástí bezpečného a otevřeného pracovního prostředí je také možnost upozornit na případné nesrovnalosti či porušení interních pravidel. Skupina Progresus má zavedena opatření pro ochranu oznamovatelů, která zajišťují diskrétní a férový proces podávání i vyřizování podnětů v souladu s platnou legislativou.

5/ ESG

ESG ve společnosti Progresus

Skupina Progresus klade principy ESG (environmentální, sociální a řízení) za nedílnou součást svého podnikání. Udržitelnost není vnímána jako doplňková iniciativa, ale jako základní rámec, který ovlivňuje strategická rozhodnutí i každodenní fungování celé skupiny. Jmenovitě RD Rýmařov vychází z více než padesátileté tradice zpracování dřeva českého původu a dlouhodobě se zaměřuje na projekty a podniky, které respektují přírodu, vytvářejí hodnotu pro společnost a přispívají k odpovědnému rozvoji.

Díky této tradici a orientaci na udržitelné materiály se skupina Progresus přirozeně soustředí na snižování ekologické stopy, podporu cirkulární ekonomiky a rozvoj stavebních řešení, která jsou šetrná k životnímu prostředí. Uplatňování principů ESG se promítá i do řízení projektů, výběru partnerů, nastavování interních procesů či přístupu k zaměstnancům. Skupina Progresus cíleně rozvíjí portfolio aktivit a firem, které mají potenciál přispět k dosažení uhlíkové neutrality a zároveň zvyšovat kvalitu života v komunitách, kde působí.

Na ESG se skupina Progresus dívá jako na dlouhodobý závazek — jako na způsob, jak propojit ekonomický růst s odpovědným přístupem k životnímu prostředí, lidem i společnosti.

Smysluplná udržitelnost

Environment

Skupina Progresus sleduje vlastní uhlíkovou stopu, aktivně usiluje o její snižování a využívá udržitelné stavební materiály, především dřevo. Podporuje cirkulární ekonomiku a usiluje o získání mezinárodních environmentálních certifikací pro své realitní projekty. V závodě RD Rýmařov se za uplynulé tři roky podařilo snížit emise CO₂ na jednu tunu použitého materiálu o 30 %, což byl původní cíl stanovený až pro rok 2030.

Social

Skupina Progresus vytváří infrastrukturu a občanskou vybavenost v rámci rezidenčních projektů, aktivně se angažuje v rozvoji komunit, podporuje kulturu a film a pomáhá dětem ze znevýhodněných rodin zejména v oblasti vzdělávání a sportu..

Governance

Skupina Progresus klade důraz na transparentní a odpovědné řízení. Společnosti ve skupině se řídí etickým kodexem a podporují vzdělávání zaměstnanců, jejich zapojení do společensky prospěšných aktivit a otevřenou interní komunikaci.

6/ Podpora kultury

Ve skupině Progresus se dlouhodobě zaměřujeme na podporu projektů, které rozvíjejí kulturní prostředí, vzdělávání a osobní růst mladých lidí. Spolupracujeme s významnými institucemi, jež mají zásadní vliv na komunitní život, odborný rozvoj i kulturní tradice v České republice.



Karlovarský mezinárodní filmový festival (KVIFF)

KVIFF je nejvýznamnější filmový festival ve střední a východní Evropě. Naše spolupráce s festivalem se zaměřuje na podporu kulturních aktivit a vytváření zázemí pro návštěvníky festivalu v Karlových Varech.



Česká filharmonie

Česká filharmonie je přední evropská hudební instituce a významný aktér v oblasti vzdělávání mladých hudebníků.

Podporujeme její programy zaměřené na rozvoj talentu žáků základních uměleckých škol.



The Duke of Edinburgh's International Award (DofE)

DofE je mezinárodní program osobního rozvoje pro mladé lidi, který rozvíjí dovednosti, fyzickou zdatnost i dobrovolnické aktivity.

Naše podpora pomohla zpřístupnit program široké skupině studentů.



Český lev

Český lev je nejprestižnější filmové ocenění v České republice, udělované za mimořádné výkony v oblasti audiovizuální tvorby.

Skupina Progresus festival dlouhodobě podporuje jako partner.



Česká lesnická akademie Trutnov (ČLA)

ČLA je odborná vzdělávací instituce s dlouhou tradicí v oblasti lesnictví a environmentální péče. Spolupráce podpořila odborný rozvoj studentů i aktivity související s obnovou krajiny.

7/ Finanční část

Finanční výsledky – nejsilnější kapitálová pozice v historii skupiny

Rok 2024 přinesl zásadní posun finanční síly Progresus Group. Vlastní kapitál se po dvou letech záporných hodnot (–166 mil. Kč v roce 2022, –451 mil. Kč v roce 2023) **zvedl na 395 mil. Kč**. Jedná se o historický obrát, který potvrzuje stabilizaci portfolia, úspěšné transakce a růst provozní výkonnosti.

Skupina zároveň rozšířila svůj investiční nemovitý majetek na **2,939 mld. Kč** a celková aktiva dosáhla **4,349 mld. Kč**. Tyto výsledky ukazují, že Progresus Group stojí na nejpevnějších základech od svého vzniku. Růst, který nevzniká náhodou, ale kombinací kvalitních projektů, disciplinovaného řízení a strategie, která skutečně funguje.

Ekonomika PROGRESUS Group a.s. k 31. 12. 2024

Vlastní kapitál

395 mil. Kč

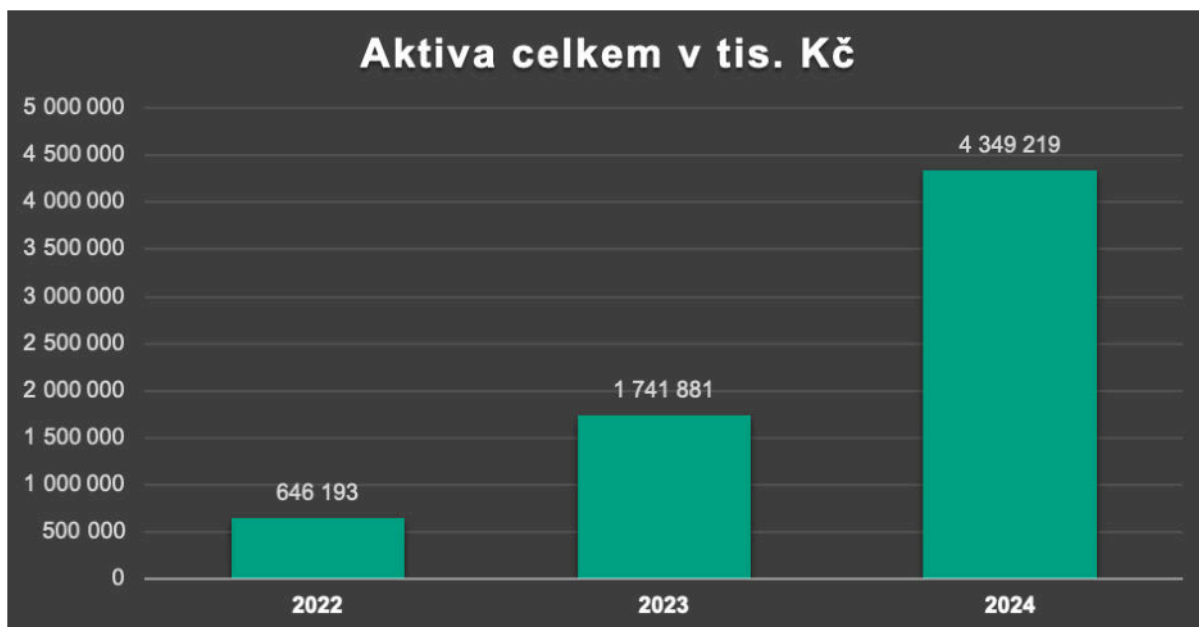
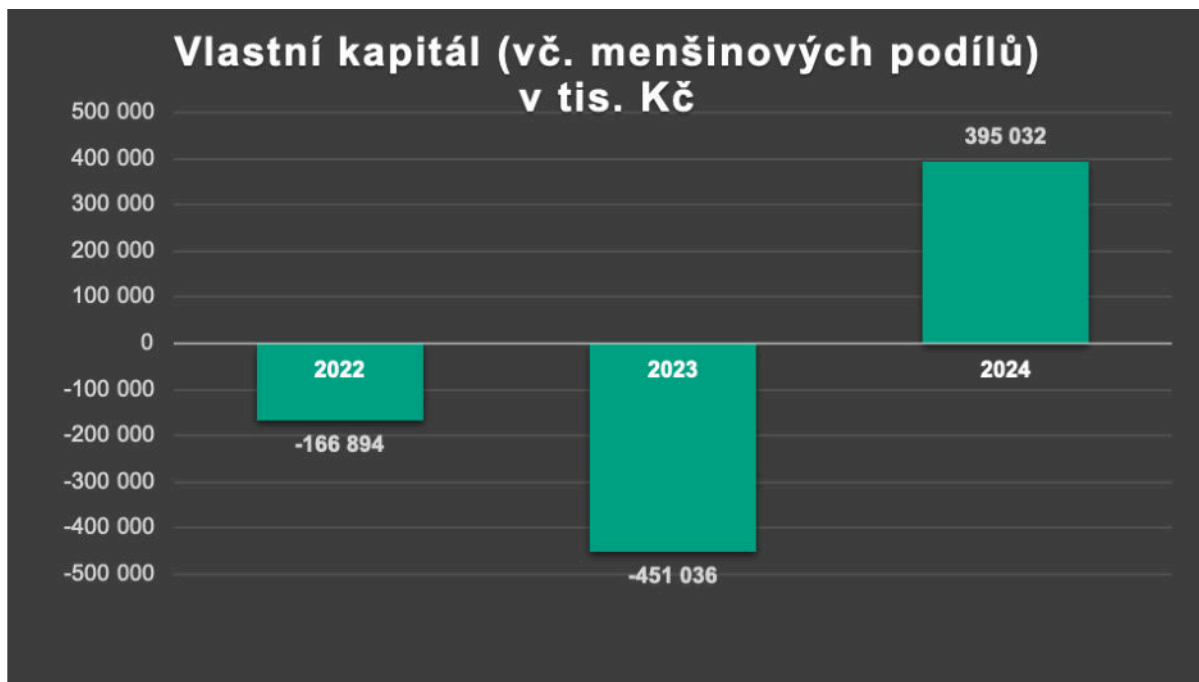
Investiční nemovitý majetek

2,939 mld. Kč

Aktiva celkem

4,349 mld. Kč

Ekonomika Progresus Group a.s. v letech 2022 - 2024



PROGRESUS Group a.s. - IFRS konsolidovaná rozvaha k 31.12.2024

v tis. Kč	2024	2023	2022
text	Běžné obd.	Min. obd.	Min. obd.
Investiční nemovitý majetek	2 939 716	814 816	104 514
Hmotný majetek	73 118	41 303	24 290
Nehmotný majetek (vč. Goodwillu)	127 362	119 645	50 537
Investice přeceněné ekvivalencí	0	0	0
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	19 373	27 312	2 256
Dlouhodobé pohledávky	615 789	454 905	290 512
Odložená daňová pohledávka	49 336	0	0
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM	3 824 694	1 457 981	472 109
Zásoby	250 491	160 537	83 269
Pohledávky a ostatní aktiva	250 924	58 590	51 679
Peníze a peněžní ekvivalenty	23 110	64 773	39 136
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM	524 525	283 900	174 084
AKTIVA CELKEM	4 349 219	1 741 881	646 193

v tis. Kč	2024	2023	2022
text	Běžné obd.	Min. obd.	Min. obd.
VLASTNÍ KAPITÁL (bez menšinových podílů)	356 597	-490 342	-173 957
Základní kapitál	2 000	2 000	1
Kapitálové fondy	0	0	31
Výsledek hospodaření minulých let (včetně běžného období)	354 597	-492 342	-173 989
Menšinový vlastní kapitál	38 435	39 306	7 063
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM (vč. menšinových podílů)	395 032	-451 036	-166 894
Vydané dluhopisy	1 312 840	781 638	515 945
Bankovní úvěry	396 495	271 582	10 002
Jiné dlouhodobé finanční závazky	1 254 492	764 018	159 361
Odložený daňový závazek	0	1 459	2 645
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	2 963 827	1 818 697	687 953
Vydané dluhopisy	73 137	110 800	0
Krátkodobé úvěry a půjčky	686 215	113 621	66 547
Obchodní závazky	69 396	80 536	19 866
Ostatní krátkodobé závazky	161 612	69 263	38 721
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	990 360	374 220	125 134
ZÁVAZKY CELKEM	3 954 187	2 192 917	813 087
VLASTNÍ KAPITÁL, MENŠINOVÝ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	4 349 219	1 741 881	646 193

27. 11. 2025

www.progresus.cz

info@progresus.cz

JMA *Chásková*



Zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky společnosti PROGRESUS Group a.s. k 31.12.2024

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 5



Zpráva nezávislého auditora

o ověření konsolidované účetní závěrky společnosti PROGRESUS Group a.s.

Se sídlem: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 109 78 216

Hlavní předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům společnosti PROGRESUS Group a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PROGRESUS Group a.s. a jejích dceřiných společností (dále také „Skupina“) sestavené v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standards IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. 12. 2024, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty za období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu za období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích k 31. 12. 2024 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v příloze této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standards IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada společnosti PROGRESUS Group a.s.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrku či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- Ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrku a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady společnosti PROGRESUS Group a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Správní rada společnosti PROGRESUS Group a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standards IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.



Při sestavování konsolidované účetní závěrky je správní rada společnosti PROGRESUS Group a.s. povinna posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti PROGRESUS Group a.s. uvedla v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky správní radou společnosti PROGRESUS Group a.s. a to, zda s ohledem nashromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze



konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naplánovat a provést audit skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do Skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru na účetní závěrku Skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu skupiny, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat správní radu společnosti PROGRESUS Group a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 27. 11. 2025

Auditorská společnost:

PKF APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

PROGRESUS Group a.s. - IFRS konsolidovaná účetní závěrka k 31.12.2024

ROZVAHA

v tis. Kč

	2024	2023	2022
text	Běžné obd.	Min.obd.	Min.obd.
Investiční nemovitý majetek	2 939 716	814 816	104 514
Hmotný majetek	73 118	41 303	26 485
Nehmotný majetek (vč. Goodwillu)	127 362	119 645	50 537
Investice přeceněné ekvivalenci	0	0	0
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	19 373	27 312	2 256
Dlouhodobé pohledávky	615 789	454 905	290 512
Odložená daňová pohledávka	49 336	0	0
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM	3 824 694	1 457 981	474 304
Zásoby	250 491	160 537	83 269
Pohledávky a ostatní aktiva	250 924	58 590	51 679
Peníze a peněžní ekvivalenty	23 110	64 773	39 136
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM	524 525	283 900	174 084
AKTIVA CELKEM	4 349 219	1 741 881	648 388
VLASTNÍ KAPITÁL (bez menšinových podílů)	356 597	-490 342	-173 957
Základní kapitál	2 000	2 000	1
Kapitálové fondy	0	0	31
Výsledek hospodaření minulých let (včetně běžného období)	354 597	-492 342	-173 989
Menšinový vlastní kapitál	38 435	39 306	7 063
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM	395 032	-451 036	-166 894
(vč. menšinových podílů)			
Vydané dluhopisy	1 312 840	781 638	515 945
Bankovní úvěry	396 495	271 582	10 002
Jiné dlouhodobé finanční závazky	1 254 492	764 018	159 361
Odložený daňový závazek	0	1 459	2 645
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	2 963 827	1 818 697	687 953
Vydané dluhopisy	73 137	110 800	0
Krátkodobé úvěry a půjčky	686 215	113 621	72 725
Obchodní závazky	69 396	80 536	19 866
Ostatní krátkodobé závazky	161 612	69 263	38 721
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	990 360	374 220	131 312
ZÁVAZKY CELKEM	3 954 187	2 192 917	819 265
VLASTNÍ KAPITÁL, MENŠINOVÝ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	4 349 219	1 741 881	652 371

Datum podpisu 27.11.2025

Statutární orgán

PROGRESUS Group a.s. - IFRS konsolidovaná účetní závěrka k 31.12.2024
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ
v tis. Kč

text	Bod přílohy	2024	2023
		Běžné obd.	Min.obd.
Tržby	6	75 072	5 128
Náklady na prodané služby	7	229 470	125 161
Hrubý zisk		-154 398	-120 033
Osobní náklady		33 163	31 437
Odpisy		49 978	17 967
Změna hodnoty investičního nemovitého majetku	13	-1 287 569	0
Ostatní provozní výnosy		551	1 534
Ostatní provozní náklady	8	39 220	20 545
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ		1 011 361	-188 448
Finanční výnosy	9	191 453	54 570
Finanční náklady	10	403 624	183 539
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ		-212 171	-128 969
Výsledek hospodaření před zdaněním		799 190	-317 417
Daň z příjmů		-50 564	201
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM		849 754	-317 618
Z toho Menšinový výsledek hospodaření		-188	-1 080
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM (bez Menšinových podílů)		849 942	-316 538
úplný výsledek hospodaření		0	0
ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM (bez Menšinových podílů)		849 942	-316 538

Datum podpisu 27.11.2025

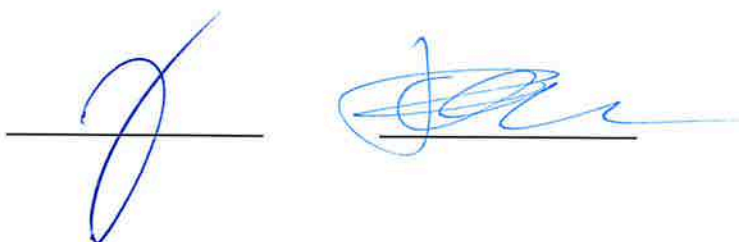
Statutární orgán

Konsolidovaný výkaz pohybů vlastního kapitálu
PROGRESUS Group a.s.
v tis. Kč

text	Stav k 31.12.2024	Výsledek za rok 2024	Ostatní pohyby	Stav k 31.12.2023	Výsledek za rok 2023	Ostatní pohyby	Stav k 31.12.2022
Základní kapitál	2 000			2 000		1 999	1
Kapitálové fondy	0	0	0	0		-31	31
Výsledky hospodaření minulých let (vč.výsledku za běžné období)	354 597	849 942	3 003	-492 342	-316 538	-1 815	-173 989
CELKEM vlastní kapitál připadající na akcionáře mateřské společnosti	356 597	849 942	3 003	-490 342	-316 538	153	-173 957
Menšinový vlastní kapitál	38 435	-188	-683	39 306	-1 080	33 323	7 063
CELKEM vlastní kapitál	395 032	849 754	2 320	-451 036	-317 618	33 476	-166 894

Datum podpisu 27.11.2025

Statutární orgán

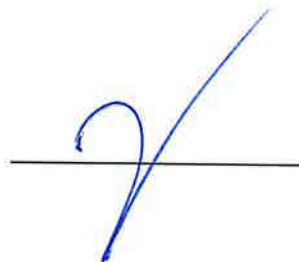


Konsolidovaný výkaz peněžních toků
PROGRESUS Group a.s.
 Za rok končící 31. prosince 2024
 v tis. Kč

	2024	2023
text	Běžné obd.	Min.obd.
ZISK (+) / ZTRÁTA (-) ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	732 230	-316 538
Odpisy	49 978	17 967
Přecenění investičního nemovitého majetku	-1 287 569	0
Snížení/(zvýšení) pohledávek	-131 268	-17 234
Zvýšení/(snížení) závazků	81 209	91 212
Zvýšení/(snížení) zásob	-89 954	-77 268
Zaplacená daň z příjmů	-1 454	-36
ČISTÝ PENEŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-646 828	-301 897
Investiční činnost		
Pořízení investičního nehmotného majetku	-852 147	-695 302
Pořízení dlouhodobého majetku	-71 506	-33 380
Poskytnuté půjčky	-221 950	-154 070
Přijaté úroky	67 268	40 340
ČISTÝ PENEŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-1 078 335	-842 412
Finanční činnost		
Úroky placené	-111 334	-59 916
Přijaté úvěry, půjčky a vydané dluhopisy	1 794 834	1 229 862
ČISTÝ PENEŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI	1 683 500	1 169 946
CELKEM	-41 663	25 637
Čistý přírůstek/úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-41 663	25 637
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	64 773	39 136
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	23 110	64 773

Datum podpisu 27.11.2025

Statutární orgán




Progresus Group a.s.
Praha

Konsolidovaná účetní závěrka za rok 2024

Obsah

	Strana
Příloha v konsolidované účetní závěrce	4
1. Všeobecné informace	4
2. Aplikace nových a novelizovaných standardů	4
3. Významná účetní pravidla	5
3.1 Východiska sestavování účetní závěrky	5
3.2 Schopnost účetní jednotky pokračovat ve své činnosti	5
3.3 Východiska pro konsolidaci	5
3.4 Vykazování výnosů	7
3.5 Nájemní smlouvy (leasingy)	7
3.6 Cizí měny	7
3.7 Výpůjční náklady	7
3.8 Zaměstnanecké požitky	8
3.9 Daně	8
3.10 Investiční nemovitý majetek	9
3.11 Finanční nástroje	9
3.12 Rezervy	10
3.13 Podmíněné závazky	11
4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů	11
5. Složení Skupiny	13
6. Výnosy	21
7. Náklady na prodané služby	21
8. Ostatní provozní náklady	22
9. Finanční výnosy	22
10. Finanční náklady	22
11. Daň z příjmů	22
12. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek	23
13. Investiční nemovitý majetek	24
14. Dlouhodobý finanční majetek	25
15. Zásoby	25
16. Odložená daň	25
17. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	26
18. Peníze a peněžní ekvivalenty	26
19. Dluhopisy	27
20. Jiné dlouhodobé finanční závazky	27
21. Jiné krátkodobé finanční závazky	28
22. Závazky z obchodního styku a jiné závazky	28
23. Řízení finančního rizika	29
24. Podmíněné závazky	30
25. Transakce se spřízněnými stranami	30
26. Události, které nastaly po skončení účetního období	31

Progresus Group a.s.
Praha

Progresus Group a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka za rok končící
31. prosince 2024

Příloha v konsolidované účetní závěrce

Za rok končící 31. prosince 2024

1. Všeobecné informace

Společnost PROGRESUS Group a.s. ("Společnost") je investiční skupina, která byla založena a je zapsána v obchodním rejstříku v České republice 24. června 2021. Jejími skutečnými vlastníky jsou Lukáš Zrůst a Lukáš Foral. Adresa sídla Společnosti je Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1. Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 26471 a její identifikační číslo je 109 78 216.

Společnost a její dceřiné společnosti se zabývají zejména investiční činností do různých oborů, zejména developerské projekty a nových technologií.

Tato účetní závěrka je sestavena v tisících českých korun (Kč), přičemž česká koruna představuje funkční i vykazovací měnu.

2. Aplikace nových a novelizovaných standardů

Nové a novelizované standardy IFRS, které byly vydány, avšak dosud nenabýly účinnosti

K datu schválení této účetní závěrky Skupina neaplikovala níže uvedené nové a novelizované standardy, které byly vydány Radou pro mezinárodní účetní standardy, avšak dosud nenabýly účinnosti:

- IAS 21 Dopady změn měnových kurzů: Nedostatečná směnitelnost (novela),
- IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování (novely),
- IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (novela),
- IAS 7 Výkaz o peněžních tocích (novela),
- IFRS 18 Prezence a zveřejňování v účetní závěrce (nový standard),
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: zveřejňování (nový standard),
- IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým nebo společným podnikem (novely).

Skupina posuzuje dopad vlivu novel IFRS 10 a IAS 28 a nového standardu IFRS 18 na účetní závěrku. Skupina nepředpokládá, že některé z ostatních výše uvedených nových nebo novelizovaných standardů uplatní před termínem jejich závazné platnosti a neočekává jejich významný vliv na účetní závěrku Skupiny.

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených nových a novelizovaných standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Skupiny v budoucích obdobích.

3. Významná účetní pravidla

3.1 Východiska sestavování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (standardy IFRS), které byly schváleny pro použití v EU.

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen, s výjimkou přecenění investic do nemovitostí, které se ke konci každého účetního období oceňují reálnými hodnotami, jak je uvedeno v účetních pravidlech níže. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Reálná hodnota je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění, bez ohledu na to, zda je cena pozorovatelná nebo odhadována za použití jiné oceňovací techniky. Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku bere Skupina v úvahu takové charakteristiky aktiva či závazku, které by účastníci trhu zohlednili při oceňování aktiva či závazku ke dni ocenění.

Níže jsou uvedena základní účetní pravidla.

3.2 Schopnost účetní jednotky pokračovat ve své činnosti

V době schválení účetní závěrky vedení Společnosti přiměřeně očekávalo, že Skupina bude mít v dohledné budoucnosti potřebné zdroje pro další provozní činnosti. Proto vedení Společnosti při přípravě účetní závěrky uplatnilo účetní předpoklad, že účetní jednotka bude schopna pokračovat ve své činnosti.

I přes nejistoty související s ruskou invazí na Ukrajinu se Společnost na základě posouzení všech aktuálně dostupných informací domnívá, že předpoklad ohledně schopnosti Společnosti pokračovat ve své činnosti není ohrožen, a proto je uplatnění tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky vhodné a v současné době neexistuje žádná významná nejistota ohledně tohoto předpokladu.

3.3 Východiska pro konsolidaci

Konsolidovaná účetní závěrka obsahuje účetní závěrku Společnosti a účetních jednotek, které Společnost kontroluje (jejích dceřiných společností), sestavenou do 31. prosince každého roku. Kontroly je dosaženo v případě, že Společnost:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno;
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti; a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Společnost opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoli, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše.

Pokud Společnost disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Společnost zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva Společnosti v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoli, což zahrnuje:

- velikost podílu Společnosti na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv;
- potenciální hlasovací práva držená Společností, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami;
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání; a
- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že Společnost aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně postupů hlasování na předchozích valných hromadách.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy Společnost získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy Společnost kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výsledky hospodaření dceřiných podniků nabytých či prodaných během roku zahrnuty ve výkazu zisků a ztrát od data, kdy Společnost získá kontrolu, do data, kdy Společnost přestane dceřiný podnik kontrolovat.

Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy Skupiny jsou při konsolidaci vyloučeny.

Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány odděleně od vlastního kapitálu Skupiny. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, se prvotně oceňují poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Po akvizici tvoří účetní hodnotu nekontrolních podílů výše těchto podílů při prvotním zachycení plus podíl těchto nekontrolních podílů na následných změnách vlastního kapitálu.

Zisk nebo ztráta jsou přiřazeny vlastníkům Společnosti a nekontrolním podílům.

Změny ve vlastnických podílech Skupiny v dceřiných podnicích, které nevedou ke ztrátě kontroly, jsou zaúčtovány jako transakce s vlastním kapitálem. Účetní hodnoty podílů Skupiny a nekontrolních podílů jsou upraveny tak, aby zohledňovaly změny v relativních podílech v dceřiných podnicích. Všechny případné rozdíly mezi částkou, o níž jsou upraveny nekontrolní podíly, a reálnou hodnotou vyplacené nebo přijaté protihodnoty jsou zachyceny přímo ve vlastním kapitále a přiřazeny vlastníkům Společnosti.

Jestliže Skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si Skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) snížených o závazky dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů. Všechny částky zaúčtované dříve v ostatním úplném výsledku v souvislosti s tímto dceřiným podnikem jsou zaúčtovány tak, jako by Skupina přímo související aktiva či závazky dceřiného podniku prodala (tzn. jsou reklasifikovány do hospodářského výsledku nebo převedeny přímo do jiné kategorie vlastního kapitálu, jak vyžadují či povolují příslušné IFRS). Reálná hodnota všech případných investic, které si Skupina v bývalém dceřiném podniku ponechává, k datu ztráty ovládnutí je považována za reálnou hodnotu při prvotním zachycení k následnému zaúčtování dle standardu IFRS 9, nebo případně za pořizovací náklad při prvotním zachycení investice do přidruženého podniku nebo společného podniku.

3.4 Vykazování výnosů

Výnosy pocházejí především z prodeje služeb (pronájem investičního majetku).

Výnosy z pronájmu investičního majetku se vykazují po poskytnutí služby a oceňují se částkou nárokové protihodnoty s případným časovým rozlišením poskytovaných obchodních slev.

3.5 Nájemní smlouvy (leasingy)

Skupina jako nájemce

Skupina eviduje smlouvy, kde je v pozici nájemce, zejména na pronájem kancelářských prostor a osobních automobilů. Tyto smlouvy jsou vykazovány v souladu s IFRS 16, kde na straně aktiv vykázáno právo z užívání a v pasivech závazky z leasingů.

Skupina jako pronajímatel

Skupina eviduje smlouvy, kde je v pozici pronajímatele, zejména na pronájem logistických prostor se souvisejícími kancelářskými prostorami. Tyto smlouvy jsou vykazovány v souladu s IFRS 16, kde na straně pronajímatele je v aktivech vykázán dlouhodobý investiční majetek.

Skupina uzavírá nájemní smlouvy jako pronajímatel ve vztahu ke svým investicím do nemovitostí. Nájem jsou klasifikovány jako operativní nájem, protože podmínky nájemní smlouvy nepřevádějí v zásadě všechna rizika a přínosy plynoucí z vlastnictví.

Výnosy z operativního nájmu se vykazují rovnoměrně po dobu trvání příslušného nájmu. Pokud Skupina poskytuje pobídky svým nájemcům komerčních prostor, jsou náklady na pobídky vykazovány po dobu trvání nájmu rovnoměrně jako snížení výnosů z nájemného.

3.6 Cizí měny

Při sestavování účetních závěrek jednotlivých účetních jednotek Skupiny se transakce v jiných měnách, než je funkční měna účetní jednotky (cizí měny), vykazují za použití směnných kurzů platných k datu transakce. Funkční měnou Skupiny je česká koruna (Kč). Ke každému datu účetní závěrky se peněžní položky aktiv a závazků v cizí měně přepočítávají za použití kurzu platného k datu účetní závěrky. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití směnného kurzu platného k datu ocenění reálnou hodnotou. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

3.7 Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které lze přímo přiřadit k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilých aktiv, což jsou aktiva, jejichž příprava k zamýšlenému použití nebo prodeji vyžaduje delší časové období, se připočítávají k pořizovací ceně těchto aktiv až do okamžiku, než nejsou v podstatné míře připravena k zamýšlenému použití nebo prodeji.

Od výpůjčních nákladů, které splňují kritéria pro aktivaci, se odečtou investiční výnosy z dočasného investování specifických půjček až do jejich vynaložení na způsobilé aktivum.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

3.8 Zaměstnanecké požitky

Skupina měla v roce 2024 114 zaměstnanců (2023: 81 zaměstnanců).

Závazek z benefitů plynoucích zaměstnancům z titulu mezd, ročních dovolených a nemocenské se vykazuje v období, kdy je příslušná služba poskytována, v nediskontované výši požitků, jejichž výplata se za tuto službu očekává.

Závazky vykázané v souvislosti s krátkodobými zaměstnaneckými benefity se oceňují nediskontovanou částkou benefitů, jejichž výplata se očekává výměnou za příslušnou službu.

Skupina neposkytuje žádné dlouhodobé zaměstnanecké benefity.

3.9 Daně

Daňový náklad představuje součet splatné daně a odložené daně.

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se liší od čistého zisku vykázaného v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň Skupiny se vypočítává za použití daňových sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných ke konci účetního období.

Odložená daň

Odložená daň je daň, u které se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou. Odložený daňový závazek se obecně vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů a odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen zdanitelný zisk, proti kterému bude možné uplatnit odčitatelné přechodné rozdíly. Takové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) jiných aktiv a závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný zisk ani účetní zisk. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykázání goodwillu.

Odložený daňový závazek se vykazuje u zdanitelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s investicemi do dceřiných a přidružených podniků a podílů ve společných podnicích s výjimkou případů, kdy je Skupina schopna načasovat zrušení přechodného rozdílu a je pravděpodobné, že přechodný rozdíl nebude v dohledné budoucnosti zrušen. Odložené daňové pohledávky z odčitatelných přechodných rozdílů, které vznikají v souvislosti s takovými investicemi a podíly, se vykazují pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž bude možné přechodné rozdíly uplatnit, přičemž se očekává, že v dohledné budoucnosti dojde k jejich zrušení.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke každému datu účetní závěrky a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že bude dosažen dostatečný zdanitelný zisk, který by byl schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložená daň se vypočítá pomocí daňových sazeb, u nichž se očekává, že budou platné v období, kdy bude závazek splatný nebo pohledávka realizována, a to na základě daňových předpisů a sazeb, které vyplývají nebo v podstatném ohledu vyplývají z právních předpisů platných k datu účetní závěrky.

Ocenění odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které by vyplývaly ze způsobu, jakým Skupina ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

Odložené daňové pohledávky a závazky se kompenzují, pokud existuje vymahatelné právo na kompenzaci splatných daňových pohledávek proti splatným daňovým závazkům a pokud se vztahují k daním z příjmů uloženým stejným daňovým úřadem a Skupina má v úmyslu vyrovnat své splatné daňové pohledávky a závazky v čisté výši.

3.10 Investiční nemovitý majetek

Investiční nemovitý majetek, tedy nemovitosti držené za účelem dosažení příjmu z nájemného a/nebo za účelem kapitálového zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití pro tyto účely), se vykazují při prvotním zachycení v pořizovací ceně, včetně transakčních nákladů. Po prvotním zachycení se investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou. Zisky a ztráty ze změn reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnují do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investiční nemovitý majetek je odúčtován při prodeji nebo v případě, že je trvale vyřazen z používání a z jeho prodeje se neočekávají žádné budoucí ekonomické užitky. Veškeré zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (vypočtené jako rozdíl mezi čistými výnosy z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém bylo odúčtování nemovitosti provedeno.

3.11 Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány v rozvaze Skupiny v okamžiku, kdy se Skupina stane smluvní stranou daného nástroje.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou, s výjimkou pohledávek z obchodního styku, které nemají významný prvek financování a které se oceňují transakční cenou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv a finančních závazků (vyjma finančních aktiv a finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě finančních aktiv nebo finančních závazků, případně se od ní odečítají. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jsou bezprostředně vykázány v hospodářském výsledku.

Finanční aktiva

Finanční aktiva Skupiny jsou omezena na krátkodobé pohledávky z obchodního styku a ostatní pohledávky, a proto jsou všechna vykázána finanční aktiva následně oceňována naběhlou hodnotou.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina vykazuje očekávané úvěrové ztráty (ECL) za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku a poskytnutých půjček. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje ke každému datu účetní závěrky a je odhadována pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Skupiny v oblasti úvěrových ztrát, upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení současného i předpokládaného směru vývoje podmínek k datu účetní závěrky, případně včetně časové hodnoty peněz.

Odúčtování finančních aktiv

Skupina odúčtuje finanční aktivum pouze tehdy, když vyprší smluvní práva na peněžní toky z aktiva, nebo když toto finanční aktivum a v podstatě všechna rizika a užitky plynoucí z jeho vlastnictví převede na jiný subjekt. Pokud Skupina nepřevede podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví aktiva, ani si je neponechá, a ponechá si kontrolu nad převáděným aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, jakož i související závazek z částek, které bude povinna zaplatit. Pokud si Skupina ponechá podstatnou část všech rizik a užitků plynoucích z vlastnictví převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zároveň zaúčtuje také přijatou zajištěnou půjčku.

Při odúčtování finančního aktiva oceněného naběhlou hodnotou se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem částek, které byly nebo mají být přijaty, vykáže v hospodářském výsledku.

Finanční závazky a vlastní kapitál

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoli smlouva, která dokládá zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané Skupinou se vykazují v hodnotě přijatých plateb po odečtení přímých nákladů na emisi.

Finanční závazky

Všechny finanční závazky se následně oceňují naběhlou hodnotou s použitím metody efektivní úrokové sazby. Metoda efektivní úrokové sazby je metoda výpočtu naběhlé hodnoty finančního závazku a alokace úrokových nákladů za příslušné období. Efektivní úroková sazba je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech zaplacených nebo přijatých poplatků a bodů, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po celou očekávanou dobu trvání finančního závazku, nebo případně kratší dobu, na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Odúčtování finančních závazků

Skupina odúčtuje finanční závazky pouze tehdy, jestliže jsou závazky Skupiny splněny, zrušeny nebo zanikly. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a zaplacenou či splatnou částkou se vykazuje v hospodářském výsledku.

3.12 Rezervy

Rezervy se vykážejí v případě, že Skupina má současný (právní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, a je pravděpodobné, že Skupina bude muset tento závazek vypořádat, přičemž výši závazku lze spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykazaného k datu účetní závěrky po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, její účetní hodnota se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je vliv časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo všechny ekonomické užitky potřebné k vypořádání rezervy budou nahrazeny třetí stranou, vykáže se pohledávka jako aktivum, pokud je prakticky jisté, že Skupina náhradu obdrží, a pokud lze výši takové pohledávky spolehlivě určit.

3.13 Podmíněné závazky

Podmíněný závazek je možný závazek, který vyplývá z minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že nastane, resp. nenastane jedna nebo více nejistých budoucích událostí, které Skupina nemůže ovlivnit, nebo současný závazek, který není vykázán, protože není pravděpodobné, že si jeho vypořádání vyžádá odtok zdrojů.

4. Rozhodující účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty odhadů

Při uplatňování účetních pravidel Skupiny, která jsou popsána v bodě 3, se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky (kromě úsudků zahrnujících odhady), jež mají významný dopad na vykázané částky, a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, které nejsou okamžitě zřejmé z jiných zdrojů. Odhady a související předpoklady vycházejí z historických zkušeností z minulých období a dalších faktorů, které jsou považovány za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a související předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, v němž byl daný odhad opraven, pokud má oprava vliv pouze na příslušné období, nebo v období, kdy byla oprava provedena, a v budoucích obdobích, pokud má oprava vliv jak na běžné, tak budoucí období.

Rozhodující úsudky při uplatňování účetních pravidel Skupiny

Níže jsou uvedeny důležité úsudky, kromě úsudků týkajících se odhadů (jež jsou níže uvedeny samostatně), které vedení provedlo v rámci uplatňování účetních pravidel Skupiny a které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce.

Klasifikace mezi investičním nemovitým majetkem a zásobami

Nemovitosti Skupiny jsou klasifikovány buď jako investice do nemovitostí, nebo jako zásoby v souladu se standardy IAS 40 a IAS 2. Podle pravidel stanovených Skupinou jsou nemovitosti generující nájemné nebo pořízené s výhledem kapitálového zhodnocení klasifikovány jako investice do nemovitostí a oceňovány reálnou hodnotou, s výjimkou majetku, u kterého nelze reálnou hodnotu spolehlivě stanovit. Pozemky a nemovitosti, u nichž je jasný záměr realizovat developerskou činnost (což je obvykle doloženo územním rozhodnutím), jsou klasifikovány jako zásoby a oceňovány pořizovací cenou. Vedení prověřuje klasifikaci nemovitého majetku ke každému rozvahovému dni.

Ocenění investičního nemovitého majetku reálnou hodnotou

Reálná hodnota investičního nemovitého majetku je stanovena v souladu s IFRS 13 na základě zprávy o ocenění vypracované nezávislým certifikovaným odhadcem, případně na základě odborného odhadu vedení. Vedení Skupiny přezkoumává ocenění investic do nemovitostí ke každému rozvahovému dni a ujistí se, že výsledky ocenění k 31.12.2024, 31.12.2023 a 31.12.2022 jsou konzistentní a srovnatelné. Vedení Skupiny navíc porovnává tato externí ocenění s interními a v případě potřeby je upravuje s ohledem na budoucí použití.

Pořízení aktiv vs. podnikové přeměny

Typickými akvizicemi Skupiny jsou jednotlivé nemovitosti nebo právnické osoby, které vlastní nemovitý majetek. Jak je v tomto odvětví běžné, podobné subjekty typu SPV nesplňují definici podniku podle IFRS 3, a proto je kupní cena plně alokována nemovitému majetku a to bez vykázání goodwillu. Stejně pravidlo platí i pro odprodeje. Každou transakci však vedení Skupiny posuzuje individuálně.

Odložená daň z přecenění investičního nemovitého majetku

Pro účely ocenění odložených daňových závazků nebo odložených daňových pohledávek vyplývajících z investic do nemovitostí, které jsou oceňovány s použitím modelu ocenění reálnou hodnotou, vedení prověřilo portfolio investic do nemovitostí Skupiny a dospělo k závěru, že investice do nemovitostí Skupiny jsou drženy podle obchodního modelu, jehož cílem je spotřebovat v podstatě veškeré ekonomické užítky z těchto investic do nemovitostí prodejem, a to prostřednictvím příslušných SPV. Vedení Skupiny očekává, že tyto prodeje budou osvobozeny od daně z příjmů právnických osob a z toho důvodu je rozdíl mezi účetní a daňovou hodnotou investičního majetku považován za trvalý rozdíl a související odložená daň není vykázána.

Hlavní zdroje nejistoty při odhadech

Níže jsou popsány hlavní předpoklady týkající se budoucnosti a další klíčové zdroje nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že budou mít za následek významnou úpravu účetní hodnoty aktiv a závazků v příštím účetním období.

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Investiční nemovitý majetek Skupiny je pro účely finančního výkaznictví oceňován reálnou hodnotou. Vedení Skupiny zřídilo výbor pro oceňování, který stanovuje vhodné oceňovací techniky a vstupy pro oceňování reálnou hodnotou.

Při odhadu reálné hodnoty aktiva nebo závazku Skupina používá pozorovatelné tržní údaje, jsou-li k dispozici. Pokud nejsou k dispozici vstupy na úrovni 1, využívá Skupina pro účely provedení ocenění kvalifikované externí znalce. Výbor pro oceňování s kvalifikovanými externími znalci úzce spolupracuje na stanovení vhodných oceňovacích technik a vstupů pro daný model. Finanční ředitel podává každé čtvrtletí statutárnímu orgánu Společnosti zprávu o zjištěních výboru pro oceňování a vysvětluje příčiny kolísání reálné hodnoty aktiv.

Ocenění je citlivé zejména na změny jednoho nebo více nepozorovatelných vstupů, které jsou v příštím finančním roce považovány za přiměřeně možné. Další informace o účetních hodnotách těchto aktiv a citlivosti těchto hodnot na změny vstupů jsou uvedeny v bodě 13.

5. Složení Skupiny

Níže uvedené společnosti byly konsolidované v konsolidované účetní závěrce za rok 2024

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
Aquaarietis Gama s.r.o.	14149346	Česká republika	100	02.09.2024	31.12.2024	
CZ2-IH Logimac s.r.o.	09763261	Česká republika	90	01.01.2024	31.12.2024	
Inženýrské a technické služby Mstětice s.r.o.	10745246	Česká republika	100	30.10.2024	31.12.2024	
Mykilio s.r.o.	14387841	Česká republika	50	01.01.2024	31.12.2024	
Nový Zeleneč a.s.	27825981	Česká republika	100	06.09.2024	31.12.2024	
OOTB a.s.	11857722	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o.	17873398	Česká republika	90	01.01.2024	31.12.2024	
Pohořelice Logistics s.r.o.	07555300	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Architects and design interior a.s.	10977040	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Bonds s.r.o.	14066661	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Construction a.s.	10978101	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Delta I s.r.o.	14295521	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Epsilon s.r.o.	14257289	Česká republika	50	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Doors a.s.	10978691	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS EA s.r.o.	14066289	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Fund SICAV a.s.	19662831	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Funds Beta s.r.o.	14259893	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Furniture a.s.	10978542	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Gardens a.s.	10977414	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Group a.s.	10978216	Česká republika	Mateřská spol.	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Individual houses a.s.	10978640	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o.	14261332	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
Progresus invest holding core a.s.	13995758	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS invest holding s.r.o.	09932836	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS Invest Unique P s.r.o.	13994859	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Delta s.r.o.	19375000	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Epsilon s.r.o.	19375158	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Gamma s.r.o.	17873355	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE s.r.o.	17532281	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Medical Alpha s.r.o.	14245221	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS NZ Invest s.r.o.	19375875	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Pool and wellness a.s.	10977775	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS R & D a.s.	10978330	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS RD Rýmařov a.s.	17053161	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s.	19287518	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Develop a.s.	10722696	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Holding a.s.	09963758	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest II. alpha s.r.o.	10798307	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.	10800123	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
SC Czech AGD, s.r.o.	17874807	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
SC Czech AHB, s.r.o.	19431597	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
VERNE Logistics s.r.o.	07217030	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Development Services s.r.o.	26861054	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Financials s.r.o.	13957171	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Alfa s.r.o.	14250047	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Funds s.r.o.	14066475	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Funds Alfa s.r.o.	14259613	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE alfa s.r.o.	17232601	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Financial division s.r.o.	14370778	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate s.r.o.	14066076	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Medical s.r.o.	14066181	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments s.r.o.	14148978	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Níže uvedené společnosti byly k 31.12.2024 součástí Skupiny, avšak nebyly v konsolidované účetní závěrce za rok 2024 zahrnuty do konsolidačního celku z důvodů nevýznamnosti

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.	21515841	Česká republika	100	27.04.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Business develop a.s.	14102731	Česká republika	50	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Bonds Alfa s.r.o.	14260344	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Bonds Beta s.r.o.	14260409	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Bonds Gama s.r.o.	14260743	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Alfa I s.r.o.	14294087	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Beta I s.r.o.	14295466	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Epsilon I s.r.o.	14295636	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Do Oblak s.r.o.	17291054	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Malachitové město s.r.o.	14068338	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Developments Gamma s.r.o.	14293641	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Terrace and golf s.r.o.	14068435	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest Křížovnické sady s.r.o.	11845066	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS ER s.r.o.	07692765	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IT Acquisitions s.r.o.	14066882	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Funds Gama s.r.o.	14260018	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Beta s.r.o.	19374933	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Zéta s.r.o.	19375450	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Éta s.r.o.	19375298	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Théta s.r.o.	19375590	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Ióta s.r.o.	19375701	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Kappa s.r.o.	19375271	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS IRE Mí s.r.o.	19376138	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS M&A s.r.o.	13994956	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Factories Acquisitions s.r.o.	14065606	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS ENG a.s.	14144085	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
Nadace Progresus spolu	14166682	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Factories Acquisitions Alfa s.r.o.	18031862	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Development Acquisitions s.r.o.	18031919	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Unique s.r.o.	14245183	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Medical Beta s.r.o.	14270391	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS R & D Alpha s.r.o.	14270447	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Beta I s.r.o.	14295164	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Delta I s.r.o.	14295407	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Epsilon I s.r.o.	14295423	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Alfa I s.r.o.	14294613	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Alfa s.r.o.	14245159	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Beta s.r.o.	14267241	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Delta s.r.o.	14262061	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Epsilon s.r.o.	14261821	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold Gama s.r.o.	14267365	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Hold s.r.o.	14149320	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Real estate Products and services s.r.o.	14149397	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Unique Beta s.r.o.	14370697	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Unique Delta s.r.o.	14370751	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Unique Alfa s.r.o.	14370646	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS Unique Gama s.r.o.	14370701	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RDR Project Development s.r.o.	13956612	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest II. beta s.r.o.	10798790	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest II. delta s.r.o.	10799761	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest II. gama s.r.o.	10798986	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest III. beta s.r.o.	10800271	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
RD Rýmařov Invest III. delta s.r.o.	13957473	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
RD Rýmařov Invest III. gama s.r.o.	10800476	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
PROGRESUS R & D Beta s.r.o.	14153513	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	
Křížovnické sady 1253 bytové družstvo	17364345	Česká republika	100	01.01.2024	31.12.2024	

Níže uvedené společnosti byly konsolidované v konsolidované účetní závěrce za rok 2023

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
CZ2-IH Logimac s.r.o.	09763261	Česká republika	90	15.12.2023	31.12.2023	
Mykilio s.r.o.	14387841	Česká republika	50	01.01.2023	31.12.2023	
OOTB a.s.	11857722	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o.	17873398	Česká republika	90	11.05.2023	31.12.2023	
Pohořelice Logistics s.r.o.	07555300	Česká republika	100	18.10.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Architects and design interior a.s.	10977040	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Bonds s.r.o.	14066661	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Construction a.s.	10978101	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Developments Delta I s.r.o.	14295521	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Developments Epsilon s.r.o.	14257289	Česká republika	50	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Doors a.s.	10978691	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS EA s.r.o.	14066289	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Fund SICAV a.s.	19662831	Česká republika	100	29.08.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Funds Beta s.r.o.	14259893	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Furniture a.s.	10978542	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Gardens a.s.	10977414	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Group a.s.	10978216	Česká republika	Mateřská spol.	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Individual houses a.s.	10978640	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o.	14261332	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
Progresus invest holding core a.s.	13995758	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS invest holding s.r.o.	09932836	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Invest Unique P s.r.o.	13994859	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Delta s.r.o.	19375000	Česká republika	100	24.05.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Epsilon s.r.o.	19375158	Česká republika	100	24.05.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Gamma s.r.o.	17873355	Česká republika	100	11.05.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE s.r.o.	17532281	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Medical Alpha s.r.o.	14245221	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS NZ Invest s.r.o.	19375875	Česká republika	100	24.05.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Pool and wellness a.s.	10977775	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS R & D a.s.	10978330	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS RD Rýmařov a.s.	17053161	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s.	19287518	Česká republika	100	26.04.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest Develop a.s.	10722696	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest Holding a.s.	09963758	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest II. alpha s.r.o.	10798307	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.	10800123	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
SC Czech AGD, s.r.o.	17874807	Česká republika	90	01.01.2023	31.12.2023	
SC Czech AHB, s.r.o.	19431597	Česká republika	90	30.08.2023	31.12.2023	
VERNE Logistics s.r.o.	07217030	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Development Services s.r.o.	26861054	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Financials s.r.o.	13957171	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Developments Alfa s.r.o.	14250047	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Funds s.r.o.	14066475	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Funds Alfa s.r.o.	14259613	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE alfa s.r.o.	17232601	Česká republika	100	28.04.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Financial division s.r.o.	14370778	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate s.r.o.	14066076	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	

Níže uvedené společnosti byly k 31.12.2023 součástí Skupiny, avšak nebyly v konsolidované účetní závěrce za rok 2023 zahrnuty do konsolidačního celku z důvodů nevýznamnosti

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
PROGRESUS Business develop a.s.	14102731	Česká republika	50	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Bonds Alfa s.r.o.	14260344	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Bonds Beta s.r.o.	14260409	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Bonds Gama s.r.o.	14260743	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Developments Alfa I s.r.o.	14294087	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Developments Beta I s.r.o.	14295466	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Developments Epsilon I s.r.o.	14295636	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Developments Do Oblak s.r.o.	17291054	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest Malachitové město s.r.o.	14068338	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Developments Gamma s.r.o.	14293641	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest Terrace and golf s.r.o.	14068435	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest Křížovnické sady s.r.o.	11845066	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS ER s.r.o.	7692765	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IT Acquisitions s.r.o.	14066882	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Funds Gama s.r.o.	14260018	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Beta s.r.o.	19374933	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Zéta s.r.o.	19375450	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Éta s.r.o.	19375298	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Théta s.r.o.	19375590	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Ióta s.r.o.	19375701	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Kappa s.r.o.	19375271	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS IRE Mí s.r.o.	19376138	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS M&A s.r.o.	13994956	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Factories Acquisitions s.r.o.	14065606	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS ENG a.s.	14144085	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
Nadace Progresus spolu	14166682	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Factories Acquisitions Alfa s.r.o.	18031862	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Development Acquisitions s.r.o.	18031919	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Unique s.r.o.	14245183	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Medical Beta s.r.o.	14270391	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS R & D Alpha s.r.o.	14270447	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold Beta I s.r.o.	14295164	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold Delta I s.r.o.	14295407	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold Epsilon I s.r.o.	14295423	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold Alfa I s.r.o.	14294613	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold Alfa s.r.o.	14245159	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold Beta s.r.o.	14267241	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold Delta s.r.o.	14262061	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold Epsilon s.r.o.	14261821	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold Gama s.r.o.	14267365	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Hold s.r.o.	14149320	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Real estate Products and services s.r.o.	14149397	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Unique Beta s.r.o.	14370697	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Unique Delta s.r.o.	14370751	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Unique Alfa s.r.o.	14370646	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
PROGRESUS Unique Gama s.r.o.	14370701	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RDR Project Development s.r.o.	13956612	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest II. beta s.r.o.	10798790	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest II. delta s.r.o.	10799761	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest II. gama s.r.o.	10798986	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest III. beta s.r.o.	10800271	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
RD Rýmařov Invest III. delta s.r.o.	13957473	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	

Název subjektu	IČO	Země registrace	% podíl	od:	do:	Pozn.
RD Rýmařov Invest III. gama s.r.o.	10800476	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
Křížovnické sady 1253 bytové družstvo	17364345	Česká republika	100	01.01.2023	31.12.2023	
SC Czech AHC, s.r.o.	19431708	Česká republika	90	01.01.2023	31.12.2023	

6. Výnosy

Skupina odvozuje své výnosy ze smluv se zákazníky týkajících se prodeje služeb jednorázově.

	31.12.2024	31.12.2023
Výnosy z prodeje služeb (nájemné)	40 305	2 956
Služby k nájmu	28 434	1 467
Ostatní výnosy	6 333	705
Celkem	75 072	5 128

7. Náklady na prodané služby

	31.12.2024	31.12.2023
Právní služby a poradenství	76 811	93 319
Náklady spojené s projekty	61 923	10 503
Reklama a propagace	44 808	44 746
Účetnictví a financování	28 111	18 526
Spotřeba energie	28 055	1 596
Nájemné	15 871	17 777
Provize	24 111	0
Náklady na reprezentaci	9 399	6 011
Spotřeba materiálu	6 331	3 410
Změna stavu nedokončené výroby	-96 525	-77 300
Ostatní náklady	30 575	6 573
Celkem	229 470	125 161

8. Ostatní provozní náklady

	31.12.2024	31.12.2023
Dary	20 363	13 152
Opravné položky k pohledávkám	17 249	4 000
Ostatní	1 608	3 393
Celkem	39 220	20 545

9. Finanční výnosy

Finanční výnosy představují zejména úroky z půjček poskytnutých spřízněným stranám, které jsou mimo konsolidační celek Skupiny.

10. Finanční náklady

	31.12.2024	31.12.2023
Úrokové náklady vztahující se k emitovaným dluhopisům	73 073	76 151
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům	20 756	2 649
Úrokové náklady vztahující se k jiným finančním závazkům a půjčkám	258 570	50 966
Ostatní finanční náklady (kurzové rozdíly, poplatky)	51 225	53 773
Celkem	403 624	183 539

11. Daň z příjmů

Daňový náklad (+) / výnos (-) za účetní období se skládá z následujících položek:

	31.12.2024	31.12.2023
Splatná daň	165	1 454
Odložená daň	-50 729	-1 253
Daňový náklad (+) / výnos (-) celkem	-50 564	201

Skupina uplatnila daňové ztráty ve výši 3 983 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč) k částečnému zápočtu oproti splatné dani z příjmů.

Skupina disponuje daňovými ztrátami v celkové výši 575 milionů Kč k 31.12.2024, z toho u daňových ztrát ve výši 230 milionů Kč se očekává jejich využití v příštích pěti letech, a proto byly zohledněny ve vykázané odložené daňové pohledávce – viz bod 16 Odložená daň.

12. Hmotný a nehmotný dlouhodobý majetek

Pořizovací cena	Osobní auta	Software	Právo z užívání	Nedokončený majetek	Celkem
K 1. lednu 2023	25 224	0	49 877	5 870	80 971
Přírůstky	24 209	565	72 550	14 327	111 651
Úbytky			0	5 758	5 758
K 31. prosinci 2023	49 433	565	122 427	14 438	186 863
Přírůstky	77 022	20 209	15 321	9 839	122 391
Úbytky	27 995		0	19 991	47 986
K 31. prosinci 2024	98 460	20 774	137 748	4 286	261 268

Oprávky a opravné položky	Osobní auta	Software	Právo z užívání	Nedokončený majetek	Celkem
K 1. lednu 2023	934	0	5 210	0	6 144
Přírůstky	7 196	158	12 417	0	19 771
Úbytky			0	0	0
K 31. prosinci 2023	8 130	158	17 627	0	25 915
Přírůstky	21 283	2 867	14 794	0	38 944
Úbytky	3 306		0	0	3 306
K 31. prosinci 2024	26 107	3 025	32 421	0	61 553
Zůstatková hodnota k 31.12.2023	41 303	407	104 800	14 438	160 948
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	72 353	17 749	105 327	4 286	127 362

13. Investiční nemovitý majetek

Reálná hodnota	Pozemky na rezidenční a smíšenou výstavbu	Pozemky a haly na pronájem	Pozemky na logistickou výstavbu	Celkem
K 1. lednu 2023	0	104 514	0	104 514
Přírůstky	0	479 696	230 606	710 302
K 31. prosinci 2023	0	584 210	230 606	814 816
Přírůstky	813 180	24 151	0	837 331
Zvýšení reálné hodnoty během účetního období	1 252 820	-34 645	69 394	1 287 569
K 31. prosinci 2024	2 066 000	573 716	300 000	2 939 716

Reálná hodnota investic do nemovitostí Skupiny k 31. prosinci 2024 byla stanovena na základě ocenění provedeného k tomuto datu nezávislými znalci, kteří nejsou se Skupinou spřízněni. Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy. Reálná hodnota byla stanovena na základě tržního přístupu, který zohledňuje současné transakční ceny pro podobné nemovitosti.

Klíčové předpoklady a tržní ukazatele ve vztahu k ocenění nemovitostí k 31. prosinci 2024 jsou následující:

Srovnání trhů bylo provedeno pomocí Transakční cenové mapy, databáze zahrnující transakční ceny transakcí rezidenčních a komerčních nemovitostí v České republice.

Skupina nemá žádná omezení týkající se realizovatelnosti svých investic do nemovitostí a žádné významné smluvní závazky k nákupu, výstavbě nebo rozvoji investic do nemovitostí nebo k opravám, údržbě a vylepšením.

Ocenění reálnou hodnotou pro všechny investice do nemovitostí bylo kategorizováno jako reálná hodnota 2. úrovně.

Skupina zastavila některé své investice do nemovitostí za účelem zajištění obecných bankovních úvěrů poskytnutých Skupině.

14. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek obsahuje pouze podíly u společností, které jsou vyhodnoceny jako nevýznamné.

15. Zásoby

Nedokončená výroba zahrnuje jednotlivé zakázky, které jsou vedeny jako samostatné projekty. Každý projekt je sledován individuálně a jeho ocenění vychází z průběžně evidovaných nákladů. K rozvahovému dni jsou tyto projekty vykázány jako nedokončená výroba, dokud nedojde k jejich dokončení.

16. Odložená daň

Níže jsou uvedeny nejvýznamnější odložené daňové pohledávky a závazky vykázané Skupinou a pohyby těchto položek během běžného a předchozího účetního období.

	Daňové ztráty	Ostatní dočasné rozdíly	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
K 1. lednu 2023	0	-2 645	-2 645
Vykázané v hospodářském výsledku	0	1 250	1 250
K 31. prosinci 2023	0	-1 395	-1 395
Vykázané v hospodářském výsledku	48 400	2 331	50 731
K 31. prosinci 2024	48 400	936	49 336

Kumulované daňové ztráty k 31.prosinci 2024 ve výši 230,5 milionu Kč, u kterých vedení Skupiny předpokládá, že bude možné je odečíst od budoucích zisků, byly zohledněny ve výpočtu odložené daně. Ostatní daňové ztráty (viz bod 11 Daň z příjmů) nebyly do výpočtu odložené daně z důvodu opatrnosti zahrnuty.

Možnost uplatnit neuplatněné daňové ztráty vyprší v roce:

Rok	2025	2026	2027	2028	2029	Celkem
Neuplatněné daňové ztráty	6 722	23 143	27 986	75 920	96 776	230 547

17. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky z obchodního styku	17 332	25 005	3 221
Poskytnuté půjčky – dlouhodobé	613 778	452 757	288 628
Poskytnuté půjčky – krátkodobé	108 907	994	4 284
Zaplacené zálohy – dlouhodobé	2 011	2 148	1 884
Zaplacené zálohy – krátkodobé	28 994	2 306	18 489
Dohadné účty aktivní	5 518	1 185	10 722
Předplacené nájemné	79 541	23 416	4 024
Daňové pohledávky	10 632	5 684	10 939
Pohledávky celkem	866 713	513 495	342 191
Celkem dlouhodobé	615 789	454 905	290 512
Celkem krátkodobé	250 924	58 590	51 679

K 31. prosinci 2024 neeviduje Skupina žádné pohledávky po datu splatnosti. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky jsou krátkodobá aktiva a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.

18. Peníze a peněžní ekvivalenty

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Pokladna	152	77	66
Zůstatky na bankovních účtech	22 958	64 696	39 070
Celkem	23 110	64 773	39 136

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou krátkodobá aktiva a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.

19. Vydané dluhopisy

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobé dluhopisy	1 312 840	781 638	515 945
Krátkodobé dluhopisy	73 137	110 800	0
Vydané dluhopisy celkem	1 385 977	892 438	515 945

Dluhopisy byly emitovány v průběhu let 2021 až 2024, mají pevnou úrokovou sazbu a lze konstatovat, že jejich nominální hodnota odráží reálnou hodnotu.

20. Jiné dlouhodobé finanční závazky

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Závazky z titulu pořízení investičního majetku	282 288	0	0
Zápůjčky ostatní	882 127	671 267	121 517
Závazky z leasingů	90 077	92 751	37 844
Závazky k úvěrovým institucím	396 495	271 582	10 002
Jiné dlouhodobé finanční závazky celkem	1 650 987	1 035 600	169 363

Půjčky Skupiny jsou denominovány převážně v Kč. S výjimkou bankovního úvěru mají jiné finanční závazky převážně pevnou úrokovou sazbu a lze konstatovat, že jejich nominální hodnota odráží reálnou hodnotu.

Bankovní úvěr k 31.12.2024:

Dlužník	Věřitel	Datum splatnosti	Účel úvěru	Úroková sazba	Jistina úvěru v tis. Kč
VERNE Logistics s.r.o.	Československá obchodní banka, a.s.	31.12.2028	Výstavba a rozvoj nemovitosti (logistická hala)	EURIBOR + margin	368 904

Zajištění

Skupina evidovala ke konci roku 2024 bankovní úvěr ve výši 368 904 tis. Kč (2023: 253 201 tis. Kč). Banka standardně používá k zajištění svých pohledávek z bankovních úvěrů tyto nástroje: zástavní právo k nemovitostem, zástavní právo k pohledávkám z vkladů, zástavní právo k pohledávkám, zástavní právo k obchodnímu podílu, záruka poskytnutá třetí osobou, směnka, aval, podřízení dluhu (podřízení jiných závazků závazkům vůči bance) smlouva o podřízení dluhu, dohoda o uznání dluhu ve formě notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti.

Zástavní práva

Skupina zastavila svůj majetek (investice do nemovitostí, podíly v dceřiných společnostech, pohledávky, zůstatky peněžních prostředků) ve prospěch bank jako zástavu bankovního úvěru na krytí jistiny dluhu, úroků a dalších případných souvisejících pohledávek ve výši až 37 000 tis. EUR.

21. Jiné krátkodobé finanční závazky

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Zápůjčky ostatní	141 641	0	0
Závazky z leasingů	18 285	11 213	0
Závazky k úvěrovým institucím	7 958	0	0
Přijaté půjčky	<u>518 331</u>	<u>102 408</u>	<u>66 547</u>
Jiné krátkodobé finanční závazky celkem	<u>686 215</u>	<u>113 621</u>	<u>66 547</u>

Půjčky Skupiny jsou denominovány převážně v Kč. Jiné krátkodobé finanční závazky jsou krátkodobé závazky a jsou vykázány bez jakýchkoli nezbytných úprav ocenění a z tohoto důvodu odráží účetní hodnota reálnou hodnotu.

22. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Závazky z obchodního styku	69 396	80 536	19 866
Závazky k zaměstnancům a závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	10 137	6 330	5 618
Časové rozlišení	79 476	22 032	0
Dohadné účty pasivní	70 744	36 601	26 819
Ostatní závazky	<u>1 255</u>	<u>4 300</u>	<u>30</u>
Závazky z obch.styku a jiné závazky celkem	<u>231 008</u>	<u>149 799</u>	<u>52 333</u>

Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky považujeme za aktuální a jejich účetní hodnota vyjadřuje reálnou hodnotu.

23. Řízení finančního rizika

(a) Cíle řízení finančního rizika

Vedení Skupiny koordinuje přístup k financování, monitoruje a řídí finanční rizika související s činností Skupiny a analyzuje míru rizika podle stupně a velikosti rizik. Tato rizika zahrnují tržní riziko (včetně kurzového rizika, úrokového rizika a cenového rizika), úvěrové riziko a riziko likvidity.

Skupina se snaží dopady těchto rizik minimalizovat.

(b) Tržní riziko

S ohledem na svou činnost je Skupina vystavena především finančnímu riziku vyplývajícímu ze změn cen rezidenčních nemovitostí v Praze.

(b)(i) *Cena rezidenčních nemovitostí*

Poptávka po nemovitostech pro bydlení a investičních nemovitostech přetrvává i nadále. Lze předpokládat, že ceny rozhodně neklesnou. Naopak lze očekávat další, i když méně dynamický růst. Skupina působí především v Praze, kde je velmi silný realitní trh. Podle analýzy realitního trhu se předpokládá, že ceny bytů v Praze budou dlouhodobě růst. Skupina je vystavena riziku náhlého poklesu cen nemovitostí.

(b)(ii) *Řízení úrokového rizika*

Riziko externího financování znamená, že úspěch budoucích aktivit Skupiny bude záviset na zajištění dostatečného financování projektových společností Skupiny pro účely výstavby a celkové realizace realitních projektů. Zdrojem financování projektových společností skupiny je především financování prostřednictvím externího bankovního úvěrového financování. Změny podmínek financování jednotlivých projektů ze strany komerčních bank (změny marží, změny parametrů zadluženosti, změny požadovaného zajištění úvěrů) mohou rovněž významně ovlivnit ziskovost projektových společností.

Skupina zmírňovala riziko změn úrokových sazeb sjednáváním především fixních úrokových sazeb na dluhové financování. Ale kvůli ruské invazi na Ukrajinu a souvisejícímu zvýšení úrokových sazeb mají nové bankovní úvěry a nově vydané dluhopisy od roku 2024 pohyblivé úrokové sazby.

Vývoj pohyblivých úrokových sazeb je implementován v našich rozpočtech a prognózách projektů. Při zjištění jakéhokoli významného dopadu jsou přijata příslušná opatření.

(c) Řízení úvěrového rizika

Za účelem minimalizace úvěrového rizika zavedla Skupina zásadu, že bude obchodovat pouze s důvěryhodnými protistranami a zákazníky a že podle potřeby musí získat dostatečné zajištění, resp. zálohy, jako nástroj ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku neplnění závazků.

(d) Řízení rizika likvidity

Konečnou odpovědnost za řízení rizika likvidity nese statutární orgán, který vytvořil adekvátní rámec k řízení rizika likvidity a operativnímu řízení peněžních toků a požadavků na krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a řízení likvidity. Skupina řídí riziko likvidity zachováním odpovídající výše bankovních zdrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

(e) Řízení kapitálového rizika

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zajistila, že subjekty ve Skupině budou schopny pokračovat v činnosti jako zdravě fungující podniky (anglicky *going concern*) při maximalizaci výnosů pro společníky či akcionáře pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji.

Strukturu pasiv Skupiny tvoří čistý dluh (úvěry a půjčky popsané v bodech 19 až 21 po odečtení hotovosti a zůstatků na účtech v bankách) a vlastní kapitál Skupiny (zahrnující základní kapitál a fondy).

Na Skupinu se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

24. Podmíněné závazky

Vedení Skupiny si není vědomo, že by k 31.12.2024 existoval jakýkoli závazek neuvedený v účetnictví.

25. Transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky a transakce mezi Společností a jejími dceřinými společnostmi byly při konsolidaci vyloučeny a nejsou v tomto bodě uvedeny. Transakce mezi Skupinou a jejími ostatními spřízněnými stranami jsou uvedeny níže.

Prodej spřízněným stranám		Nákup od spřízněných stran		Pohledávky za spřízněnými stranami		Závazky vůči spřízněným stranám	
31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
72 225	38 867	34 762	71 659	649 218	431 781	89 162	60 601
tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč

26. Události, které nastaly po skončení účetního období

Dne 14. listopadu 2025 došlo k prodeji 100% podílu v dceřiné společnosti VERNE Logistics s.r.o., která vlastní logistický areál pronajímáný externím subjektům. Tato společnost v sobě dále měla načerpaný i bankovní úvěr od ČSOB (viz bod 20 přílohy), který tímto rovněž přešel na kupujícího. Dopad této transakce na výsledek hospodaření roku 2025 je nevýznamný.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku Skupiny k 31. prosinci 2024 a které by měly být uvedeny v příloze účetní závěrky nebo zohledněny.

Progresus Group a.s.
Praha

Podpis účetní závěrky:

V Praze dne 27. listopadu 2025.

Statutární orgán:

