



PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s.

Základní prospekt vyhotovený pro účely dluhopisového programu zřízeného v roce 2026

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů

2.000.000.000,- CZK s celkovou dobou trvání programu 10 let

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s., IČO: 23983922, se sídlem Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30158 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise dluhopisů**“), zajištěné ručením poskytnutým společností PROGRESUS Group a.s., IČO: 10978216, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26471 (dále jen „**Ručitel**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 2.000.000.000,- CZK (slovy: *dvě miliardy korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách). Doba trvání Dluhopisového programu, tj. doba, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, činí 10 let. Dluhopisy se řídí českým právem. Dluhopisový program byl schválen rozhodnutím správní rady Emitenta dne 20.1.2026, je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2026.

Pro každou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota, podoba, forma (bude-li relevantní) a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob úpisu Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů (nebude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a datum konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jakož i další podmínky Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které nejsou upraveny v rámci společných emisních podmínek Dluhopisového programu, jejichž znění je uvedeno v kapitole 6. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“). Rozhodne-li Emitent, že Dluhopisy vydané v rámci individuální Emise dluhopisů budou umístovány formou veřejné nabídky, připraví Emitent samostatný dokument představující tzv. konečné podmínky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), který bude kromě Doplněku dluhopisového programu obsahovat též informace o podmínkách nabídky Dluhopisů (dále jen „**Podmínky nabídky**“ a společně s Doplněkem dluhopisového programu jen „**Konečné podmínky**“) tak, aby Konečné podmínky spolu s tímto Základním prospektem (včetně jeho případných dodatků) tvořily prospekt příslušné Emise dluhopisů. Konečné podmínky budou obsahovat shrnutí příslušné Emise dluhopisů a budou uveřejněny a podány k uložení ČNB v souladu s článkem 8 odst. 5 Nařízení o prospektu.

Objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Základním prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Základní prospekt schválen ČNB, do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů, uvedou se tyto bez zbytečného odkladu v dodatku k tomuto Základnímu prospektu, schváleném ČNB a uveřejněném v souladu s Nařízením o prospektu.

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 20.1.2026 v souladu s Nařízením o prospektu a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14.3.2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004, a **schválen**

rozhodnutím ČNB č. j.: 2026/011105/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00816/CNB/653 ze dne 26.1.2026, které nabylo právní moci dne 28.1.2026. Tento Základní prospekt je platný pro účely veřejné nabídky po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do dne 28.1.2027 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po skončení platnosti tohoto Základního prospektu.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a/nebo Konečných podmínkách platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Emitent ani žádný z případných finančních zprostředkovatelů, kteří by byli uvedeni v příslušných Konečných podmínkách, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Konečných podmínkách. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo finančními zprostředkovateli.

Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu jeho vyhotovení. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Konečných podmínek.

Za závazky Emitenta či Ručitele, včetně závazků vyplývajících z Dluhopisů, neručí Česká republika ani kterákoli její instituce, ministerstvo nebo její politická součást (orgán státní správy či samosprávy), ani je jiným způsobem nezajišťuje.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka, s výjimkou České republiky a případných dalších zemí, ve kterých budou po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu splněny podmínky pro nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů, a to zejména v zemích EU dle kapitoly V Nařízení o prospektu. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce, s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (dále jen „**Zákon o cenných papírech USA**“) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Nabyvatelům Dluhopisů, zejména zahraničním, se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména daňových předpisů České republiky a zemí, v nichž jsou rezidenty, a jiných příslušných států, a dále všechny příslušné mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1.2.1 Emisních podmínek), včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky a jakékoli další informace, které je Emitent v souvislosti s tímto Základním prospektem a Dluhopisy povinen zveřejňovat, jsou všem zájemcům po předchozí domluvě bezplatně k dispozici k nahlédnutí v dohodnutý čas v za tímto účelem určených obchodních prostorech Emitenta na adrese Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz. Informace uvedené na webových stránkách Emitenta (s výjimkou informací zahrnutých do tohoto Základního prospektu odkazem) nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce

by měl zejména, nikoli výlučně, (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušných Konečných podmínkách přímo nebo odkazem, (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům, příslušným Konečným podmínkám a další aplikovatelné právní úpravě) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Některé v tomto Základním prospektu použité výrazy jsou definovány v kapitole 19. „*Seznam použitých definic, pojmů a zkratk*“ tohoto Základního prospektu.

Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním tohoto Základního prospektu v českém jazyce a zněním tohoto Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění tohoto Základního prospektu v českém jazyce.

OBSAH

1.	ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM.....	6
2.	OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU	7
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY	9
3.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ A SPOLEČNOSTEM VE SKUPINĚ.....	9
3.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI	15
3.3	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ	18
4.	ODPOVĚDNÉ OSOBY, PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE A INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN	22
4.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY	22
4.2	PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY	22
4.3	PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE	22
4.4	INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN.....	23
4.5	PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU	24
5.	STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ	25
5.1	ÚDAJE O EMITENTOVÍ.....	25
5.2	PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA A SKUPINY.....	25
5.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY, ZÁVISLOST EMITENTA NA JINÝCH SUBJEKTECH VE SKUPINĚ.....	55
5.4	ÚDAJE O TRENDYCH	58
5.5	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU.....	59
6.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	60
7.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	78
8.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA.....	89
8.1	SPRÁVNÍ RADA EMITENTA	89
8.2	DOZORČÍ ORGÁN EMITENTA	89
8.3	VÝZNAMNÉ ČINNOSTI, KTERÉ ČLENOVÉ ORGÁNŮ EMITENTA VYKONÁVAJÍ VNĚ EMITENTA	89
8.4	STŘETY ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ EMITENTA	89
9.	FINANČNÍ VÝKAZY EMITENTA A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	91
9.1	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA.....	91
9.2	ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE	91
9.3	ÚČETNÍ STANDARDY	92
9.4	ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE.....	92
9.5	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	92
9.6	STÁŘÍ FINANČNÍCH ÚDAJŮ	92
9.7	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	92
9.8	DALŠÍ ÚDAJE OVĚŘENÉ AUDITOREM ČI JINÝMI AUDITORY	92
9.9	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ	92
9.10	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE	93
9.11	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	93
10.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA	94
10.1	HLAVNÍ AKCIONÁŘ EMITENTA.....	94
10.2	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	94
11.	RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ	95
12.	RUČENÍ.....	96
12.1	POVAHA RUČENÍ	96
12.2	ROZSAH RUČENÍ.....	96
13.	INFORMACE O RUČITELI	97
13.1	ZÁKLADNÍ ÚDAJE O RUČITELI.....	97
13.2	PŘEHLED PODNIKÁNÍ RUČITELE.....	97
13.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA RUČITELE	98
13.4	VÝZNAMNÉ ZMĚNY, ÚDAJE O TRENDYCH.....	98
13.5	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU.....	99
13.6	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY RUČITELE.....	99
13.6.1	SPRÁVNÍ RADA RUČITELE	99
13.6.2	DOZORČÍ ORGÁN RUČITELE	99
13.6.3	VÝZNAMNÉ ČINNOSTI, KTERÉ ČLENOVÉ ORGÁNŮ RUČITELE VYKONÁVAJÍ VNĚ RUČITELE	99
13.7	STŘETY ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ RUČITELE	100
13.8	FINANČNÍ VÝKAZY RUČITELE A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	100
13.8.1	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE RUČITELE	100

13.8.2	ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE	104
13.8.3	ÚČETNÍ STANDARDY	104
13.8.4	ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE.....	104
13.8.5	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	104
13.8.6	STÁŘÍ FINANČNÍCH ÚDAJŮ	104
13.8.7	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	104
13.8.8	DALŠÍ ÚDAJE OVĚŘENÉ AUDITOREM ČI JINÝMI AUDITORY	105
13.8.9	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ	105
13.8.10	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE	105
13.8.11	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	106
13.9	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH RUČITELE A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU RUČITELE.....	106
13.9.1	HLAVNÍ AKCIONÁŘ RUČITELE	106
13.9.2	ZÁKLADNÍ KAPITÁL	106
13.10	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	106
14.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ.....	107
15.	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE A SLOVENSKÉ REPUBLICE	109
15.1	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE	109
15.2	ZDANĚNÍ VE SLOVENSKÉ REPUBLICE	111
16.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ	113
17.	SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU	115
18.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	116
19.	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK.....	117

1. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Na internetové stránce Emitenta www.progresusinvest.cz jsou umístěny následující dokumenty, které jsou do tohoto Základního prospektu zahrnuty odkazem:

Informace	Dokument a odkaz	Strana
Auditovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025 se zprávou Auditora, sestavená na základě českých účetních standardů	Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s. https://www.progresusinvest.cz/wp-content/uploads/PROGRESUS-RD-Rymarov-IV_Mezitimni-ucetni-zaverka_za-obdobi-21.11.2025-24.11.2025_27.11.2025_ocred.pdf	Strany 1 – 10 - mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025 Strany 11 - 14 – zpráva Auditora
Neauditovaná konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2025, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Progresus Group a.s. - IFRS konsolidovaná účetní závěrka k 30.06.2025 https://www.progresusinvest.cz/wp-content/uploads/Progresus-Group_UZ_IFRS_30_06_2025.pdf	Strany 1 - 34 – konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2025
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2024 se zprávou Auditora, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Konsolidovaná výroční zpráva PROGRESUS Group a.s. za rok 2024 https://www.progresusinvest.cz/wp-content/uploads/Vyrocní-zprava-Progresus-za-rok-2024.pdf	Strany 33 - 37 – zpráva Auditora Strany 38 – 72 - konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2024
Auditovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023 se zprávou Auditora, sestavená na základě českých účetních standardů	Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti PROGRESUS Group a.s. k 31.12.2023 https://www.progresusinvest.cz/wp-content/uploads/Zprava-nezavisleho-auditora-o-overeni-ucetni-zaverky-spolecnosti-PROGRESUS-Group-a.s.-k-31.12.2023-1.pdf	Strany 1 - 4 – zpráva Auditora Strany 5 - 17 - účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023

2. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

Cílem následujícího popisu není podat vyčerpávající přehled Dluhopisového programu. Následující popis musí být vždy posuzován ve spojení s dalšími částmi tohoto Základního prospektu a jeho případnými dodatky a ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, včetně Konečných podmínek.

Slova a výrazy užívané v této kapitole 2. „Obecný popis nabídkového programu“ mají stejný význam jako výrazy definované v jiných částech tohoto Základního prospektu, zejména v kapitole 6. „Společné emisní podmínky Dluhopisů“ tohoto Základního prospektu.

Emitent:	PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s.
LEI:	3157005R0XSJFL112Y10
Popis nabídkového programu:	První dluhopisový program Emitenta zřízený v roce 2026, jak je popsán v tomto Základním prospektu.
Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu:	Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 2.000.000.000,- CZK (<i>slovy: dvě miliardy korun českých</i>) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách).
Druh, podoba a forma Dluhopisů:	Všechny Dluhopisy budou dluhopisy ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech vydanými soukromoprávní obchodní společností (korporátními dluhopisy). Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.
Omezení převoditelnosti Dluhopisů:	Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být před splacením zaknihovaných Dluhopisů převody všech zaknihovaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jichž se splacení týká, pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora (nebo Emitenta, nebude-li funkce Administrátora pro danou Emisi dluhopisů v příslušném čase obsazena) je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů poskytnout potřebnou součinnost. Tato skutečnost bude oznámena v souladu s článkem 6.12 Emisních podmínek.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých Emisí dluhopisů a veškeré Emitentovy peněžité závazky z takových Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné (ručením Ručitele), nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak alespoň rovnocenné (<i>pari passu</i>) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (resp. zajištěným obdobným způsobem) závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Oddělení práva na výnos Dluhopisů:	Oddělení práva na výnos Dluhopisů je vyloučeno Emisními podmínkami.
Měna:	Měna Dluhopisů každé Emise dluhopisů bude specifikována v příslušném Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s veškerými aplikovatelnými právními či regulatorními předpisy.
Splatnost:	Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku dle Emisních podmínek, bude celá nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise dluhopisů splacena najednou ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, který bude ke každé konkrétní Emisi dluhopisů uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Předčasné splacení Dluhopisů:	Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Emitenta nevyloučí, je Emitent oprávněn kdykoli na základě

svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů předčasně splatit ke dni uvedenému v oznámení o předčasném splacení, a to buď zcela, nebo v případě Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem případně také pouze částečně, a to i opakovaně. Emitent je dále v souladu s Emisními podmínkami oprávněn učinit předčasně splatnými Dluhopisy ve vlastnictví Emitenta.

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů za podmínek uvedených v člancích 6.8 a 6.13.4 Emisních podmínek. Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Vlastníků dluhopisů nevyloučí, jsou Vlastníci dluhopisů dále oprávněni žádat o úplné předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, a to na základě písemného oznámení určeného Emitentovi a doručeného na adresu Určené provozovny. Dluhopisy, k nimž se vztahuje písemné oznámení Vlastníka dluhopisů dle předchozí věty, budou Emitentem splaceny nejpozději ke dni, který následuje tři (3) měsíce po doručení písemného oznámení Emitentovi na adresu Určené provozovny dle předchozí věty, ledaže Emitent stanoví v Doplnku dluhopisového programu jinou lhůtu splatnosti takto předčasně splatných Dluhopisů.

Výnos Dluhopisů:

V rámci Dluhopisového programu mohou být vydávány Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem a Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu, tj. Dluhopisy s výnosem dle ustanovení § 16 písm. a) a b) Zákona o dluhopisech.

Rating:

Emitent ani Dluhopisy ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu nemají rating.

Přijetí Dluhopisů na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému:

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému.

Rozhodné právo:

Veškerá práva a povinnosti, včetně mimosmluvních závazkových vztahů, vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

Určená provozovna, Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer

Určená provozovna, Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer budou ve vztahu ke každé Emisi dluhopisů určeni dle Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu, přičemž pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu nebude některá z uvedených pozic pro příslušnou Emisi dluhopisů obsazena nebo se uvolní po dobu trvání příslušné Emise dluhopisů, bude příslušné činnosti vykonávat sám Emitent.

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Základním prospektem, včetně jeho případných dodatků, a Konečnými podmínkami příslušné Emise dluhopisů, jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole 3. „*Rizikové faktory*“ předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků), by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě zváženy před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů.

Nákup a vlastnictví Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž ta, která Emitent považuje za nejvýznamnější, jsou uvedena níže v této kapitole 3. „*Rizikové faktory*“. Uvedené rizikové faktory jsou v každé samostatné kategorii (tj. kategorii Rizikové faktory související s organizací a činností Emitenta, kategorií Rizikové faktory související s celospolečensky významnými událostmi atd.) řazeny sestupně dle významu, a to dle zhodnocení Emitenta s přihlédnutím k negativnímu dopadu na Emitenta a pravděpodobnost výskytu těchto rizik. Následující popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo podmínek uvedených v tomto Základním prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoli investičním doporučením.

Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, jeho případných dodatcích a Konečných podmínkách pro příslušné Emise dluhopisů jako celku, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným nabyvatelem Dluhopisů v kooperaci s jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

3.1 *Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině*

Rizikové faktory související s organizací a činností Emitenta

(a) *Riziko nově založené společnosti*

Emitent je nově založenou společností, která vznikla 21.11.2025. Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezačal vykonávat žádnou podnikatelskou činnost, kromě činnosti směřující k přípravě a realizaci Dluhopisového programu, přičemž tato činnost je také do budoucna jedinou plánovanou činností realizovanou Emitentem. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena žádnými historickými finančními výkazy Emitenta. Dosavadní činnost Emitenta a její výsledky tak k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemohou potenciálním investorům do Dluhopisů sloužit jako komplexní zdroj informací pro účely posouzení, zda Emitentův business plán povede k zajištění dostatku prostředků k uhrazení veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů. Emitentův business plán se přitom může ukázat jako nedostatečně výdělečný, což může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(b) *Závislost Emitenta na podnikání jiných společností*

Emitent plánuje finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů využít, kromě financování svých provozních a jiných výdajů, k poskytování finančních prostředků formou úvěru, zápůjčky, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku společností Skupiny a/nebo třetím subjektům (v rámci projektů joint-venture) působícím na výrobním a/nebo realitním trhu, konkrétně především na trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté získané prostředky použije pro financování a/nebo refinancování svých provozních, investičních a souvisejících výdajů a zadlužení. Splácení dluhů této společnosti Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti, které Emitent uvedené financování poskytne.

Důsledkem popsané činnosti Emitenta je nepřímé vystavení Emitenta rizikům podnikání společností, kterým Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů, přičemž pokud taková společnost přijímající financování od Emitenta nebude schopna toto financování splácet, nemusí mít Emitent dostatek prostředků k úhradě svých dluhů z Dluhopisů. Vzhledem k tomu, že společnosti přijímající financování od Emitenta budou působit zejména na realitním trhu, působí na ně zejména rizika spojená právě s realitním trhem, především českým trhem s rezidenčními a komerčními nemovitostmi. Realitní trh je přitom vysoce konkurenčním trhem, na kterém působí řada rizik, z nichž některá budou dále popsána níže. Každé z těchto rizik přitom může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(c) *Riziko neznalosti konkrétních příjemců financování a realizovaných projektů*

Budoucí činnost Emitenta bude spočívat zejména v poskytování financování vybraným společností formou úvěrů, zápůjček, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku, a to z prostředků získaných Emisemi dluhopisů. Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neurčil, které společnosti budou příjemci takového financování, vždy se však bude jednat o

subjekty, které budou součástí Skupiny a/nebo se jinak budou podílet na činnosti Skupiny (například ve formě projektů joint-venture). K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu také dosud nebylo určeno, k úhradě jakých provozních, investičních či souvisejících výdajů a/nebo realizaci jakých projektů a/nebo refinancování jaké zadluženosti budou získané prostředky využity. Přestože Emitent v souladu se svým závazkem uvedeným v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (a) *Hlavní činnost Emitenta* bodu (iv) tohoto Základního prospektu bude ve vztahu ke konkrétním projektům, které budou financovány z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, stanovovat a průběžně kontrolovat konzervativní ekonomická kritéria vyžadovaná Skupinou, a současně bude Skupina prostřednictvím svého managementu odpovědného za obchodní vedení společností přijímajících prostředky od Emitenta získané z Emisí dluhopisů průběžně sledovat a kontrolovat užití těchto prostředků a vývoj příslušných financovaných projektů, nelze předem odhadovat, nakolik budou takové projekty úspěšné. Případné snížení finanční výkonnosti společností, které budou příjemci financování od Emitenta, může vést ke snížení jejich schopnosti plnit své dluhy vůči Emitentovi a následně k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(d) *Střet zájmů*

Emitent i veškeré společnosti Skupiny jsou přímo či nepřímo ovládány Ručitelem (s výjimkou společnosti PROGRESUS Financial Services s.r.o., kterou přímo ovládají společně pánové Lukáš Zrůst a Lukáš Foral, a společnosti Progresus Asset Management a.s., společnosti PROGRESUS Factories s.r.o. a všech jí přímo či nepřímo ovládaných společností, zejména, nikoli výlučně, společnosti RD Rýmařov s. r. o., a některých společností z tzv. Developerské subdivize Skupiny – viz organigram Skupiny uvedený v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu - které jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu přímo či nepřímo ovládány výlučně panem Lukášem Zrůstem, respektive v případě společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. panem Lukášem Zrůstem (s nepřímým podílem o velikosti 50 %) a panem Davidem Šteklm (s nepřímým podílem o velikosti 49,5 %)).¹ V situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů jiné společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, dojde ke vzniku střetu zájmů pana Lukáše Zrůsta, Emitenta, Ručitele, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů (a případně také pana Lukáše Forala). I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory související s celospolečensky významnými událostmi

(e) *Zhoršení makroekonomických faktorů významných pro Emitenta a společnosti Skupiny*

Trh, na kterém Skupina působí, je významně ovlivněn makroekonomickými faktory. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není možné přesně odhadnout, jakým způsobem se budou vyvíjet pro Skupinu nejvýznamnější makroekonomické faktory ovlivňující relevantní trhy, zejména, nikoliv výlučně, inflace, nezaměstnanost a změny HDP. Přestože k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z listopadu 2025² uvádí, s odkazem na předběžný odhad ČSÚ, že se reálný hrubý domácí produkt České republiky očistěný o sezónní a kalendářní vlivy ve 3. čtvrtletí 2025 zvýšil mezičtvrtletně o 0,7 % a meziročně o 2,7 %. Tato makroekonomická predikce současně uvádí, že meziroční růst HDP podpořily zejména spotřeba domácností a tvorba hrubého kapitálu, mezičtvrtletně přispěl také vývoz zboží a služeb. V roce 2025 by se dle Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z listopadu 2025 mohl HDP zvýšit o 2,4 %, především zásluhou akcelerace spotřebních výdajů domácností, které budou podpořeny meziročním snížením míry úspor a nárůstem reálných příjmů. Růst ekonomiky by měla v menší míře podpořit také akumulace zásob a spotřeba vlády. V roce 2026 by česká ekonomika mohla vzrůst o 2,2 % díky obnovenému růstu investiční aktivity a pokračující dynamice spotřeby domácností. Nárůst domácí poptávky současně podpoří dovoz, zatímco export bude tlumen působením cel ze strany Spojených států amerických. Aktuální prognóza ČNB zveřejněná v listopadu 2025³ předpovídá růst tuzemského HDP v roce 2025 o 2,3 % a v roce 2026 o 2,4 %. Pozitivní zprávy, konkrétně pohyb poblíž inflačního cíle, předvídá shodně jak Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z listopadu

¹ Uvedené procentuální údaje o nepřímých podílech pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekl vychází ze systematiky zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, a zápisů v evidenci skutečných majitelů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, avšak reálné právní možnosti pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekl vykonávat ovládání společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. jsou shodné v poměru 1:1.

² Dostupná na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-listopad-2025-61823>.

³ Viz průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognóza>.

2025 (2,4 % v roce 2025, 2,3 % v roce 2026), tak aktuální prognóza ČNB zveřejněná v listopadu 2025 (2,5 % v roce 2025, 2,2 % v roce 2026).

Nelze nicméně vyloučit, že po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dojde k propadu relevantních makroekonomických faktorů, zejména HDP. K takovému propadu může dojít například v důsledku zhoršení vývoje inflační hladiny, válečného konfliktu na Ukrajině či v dalších zemích, ale také z jiných (i předem nepředvídatelných) příčin. V krajním případě může v důsledku propadu relevantních makroekonomických faktorů dojít k prudkému poklesu zájmu klientů společností Skupiny o produkty a služby Skupiny (respektive také k poklesu zájmu investorů o nemovitostní projekty typově shodné s projekty, které mají být realizovány z prostředků získaných z Emisí dluhopisů), případně k neschopnosti odběratelů či jiných obchodních partnerů společností Skupiny dostát jejich smluvním závazkům. Pokud se takový scénář bude týkat společností, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(f) *Kurzové riziko*

Skupina je vystavena riziku pohybu směnných kurzů, a to zejména CZK a EUR. Koruna česká je hlavní měnou pro podnikání společností Skupiny, přičemž současně Emitent očekává, že většina emitovaných Dluhopisů bude denominována v měně CZK. Význam měny EUR pro podnikání společností Skupiny nicméně nelze ignorovat. Je tomu tak zejména proto, že:

- (a) industriální development – viz blíže v oddílu *Industrial subdivize* uvedeném v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu – se také v České republice realizuje zejména v měně EUR, včetně inkasovaného nájemného, a
- (b) společnost RD Rýmařov s. r. o. v rámci své obchodní činnosti uzavírá obchody také přeshraničně, kdy pro takové obchody je naprosto klíčovou měnou právě EUR.

Společnosti Skupiny k datu 15.1.2026 evidovaly ve svém účetnictví v souhrnu pohledávky denominované v měně EUR vůči osobám mimo Skupinu ve výši 2,7 mil. EUR. Z toho cca 0,4 mil. EUR připadá na společnost RD Rýmařov s. r. o. a pochází z jejího běžného obchodního styku, další více než 1 mil. EUR připadá na společnost PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. a představuje očekávané dodatečné příjmy z projektu Seves Glass Block. Společnosti Skupiny k datu 15.1.2026 evidovaly ve svém účetnictví v souhrnu závazky denominované v měně EUR vůči osobám mimo Skupinu ve výši cca 7,3 mil. EUR. Z toho cca 0,9 mil. EUR připadá na společnost RD Rýmařov s. r. o. a cca 1,3 mil. EUR na společnost Haas Fertigbau s.r.o. a pochází shodně z jejich běžného obchodního styku. Další významná část (souhrnně cca 1,5 mil. EUR) má svůj původ ve veřejně nabízených emisích dluhopisů denominovaných v EUR a realizovaných společnostmi RD Rýmařov Invest Develop a.s., IČO: 10722696, PROGRESUS RD Rýmařov a.s., IČO: 17053161, PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., IČO: 19287518 a PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., IČO: 21515841. Další závazky v souhrnném objemu cca 3,6 mil. EUR připadají na dluhové vztahy vůči privátním věřitelům.

Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu komplexně nezajišťuje svou kapitálovou pozici proti změnám směnných kurzů. Měnovou expozici tak není možné zcela eliminovat. Vývoj měnových kurzů je přitom spojen s množstvím ekonomických, sociálních a politických faktorů, které Skupina není schopna vždy včas předvídat a/nebo se na tyto vhodně připravit. Nepříznivý vývoj směnných kurzů může vést ke kurzové ztrátě, přičemž pokud dojde ke vzniku významné kurzové ztráty ve vztahu ke společnostem, kterým Emitent současně poskytne financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory související s činností v oblasti nemovitostí

(g) *Riziko pohybu cen nemovitostí*

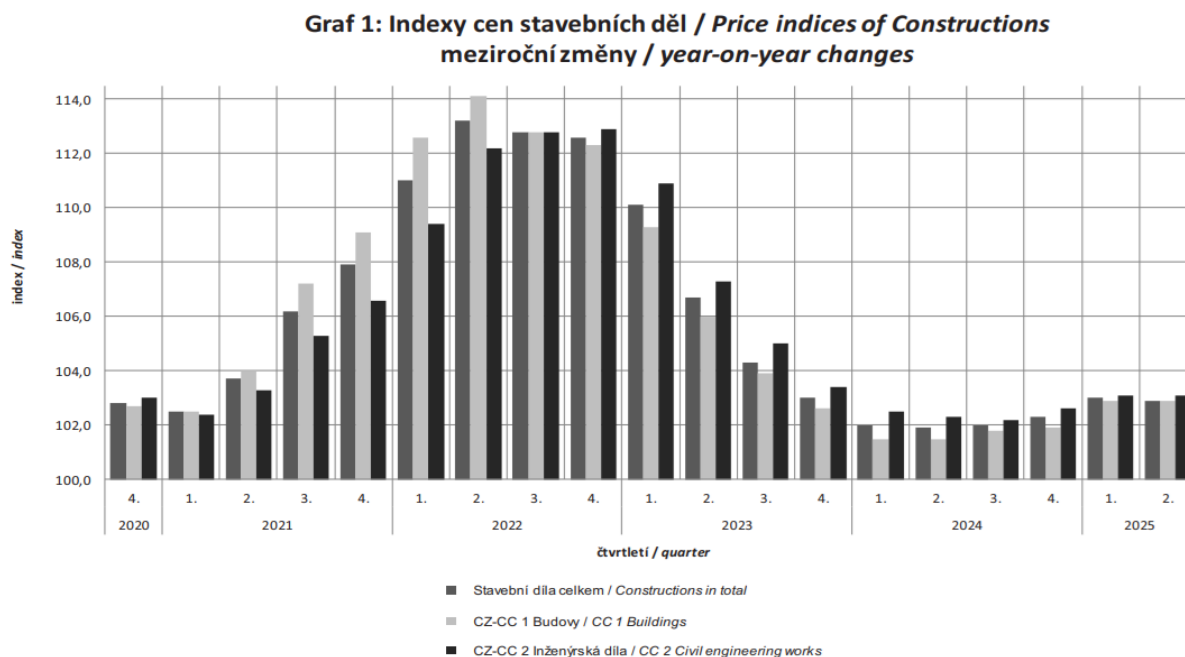
Tržní hodnota nemovitostí (a to existujících i těch v jakékoli fázi výstavby) podléhá změnám, a tak bude každá společnost ve Skupině, která je příjemcem financování od Emitenta a která vlastní nemovitost (ať již přímo, nebo prostřednictvím jiných subjektů, fondů, apod.), podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížila tržní cena nemovitosti v portfoliu společností ve Skupině, oproti ceně, která byla přisuzovaná této nemovitosti na základě ocenění a/nebo business plánů Skupiny, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek dané společnosti ve Skupině. V konečném důsledku takto může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(h) *Riziko růstu ceny energií, materiálů a stavebních prací*

Podnikání Skupiny na výrobním a realitním trhu do značné míry ovlivňuje cena energií, materiálů a stavebních prací při výstavbě rezidenčních i komerčních nemovitostí. Ty standardně tvoří i více než polovinu veškerých

nákladů na realizaci developerských projektů a jsou proto klíčovým nákladovým faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek společností Skupiny realizujících výstavbu nemovitostí.

Zejména v roce 2021 se společnosti Skupiny, především pak společnost RD Rýmařov s. r. o. provozující klíčový výrobní závod dřevostaveb v rámci Skupiny, musely vypořádat se skokovými změnami cen energií, kdy ještě v roce 2022 společnost RD Rýmařov s. r. o. byla nucena odebírat elektrickou energii cca o 100 % dražší než na začátku roku 2021, plyn pak cca o 300 % dražší. Společnost RD Rýmařov s. r. o. zaznamenala za uvedené období také souhrnný nárůst cen užitých materiálů pro výrobu standardního rodinného domu ze své produkce o cca 30 %, přičemž nejvýznamnější nárůst cen evidovala v komoditách fasádního polystyrenu (od března 2021 do druhé poloviny roku 2023 o cca 80 %) a izolační vaty (od srpna 2021 do druhé poloviny roku 2023 o cca 31 %). Významný nárůst cen stavebních děl v období let 2021 a 2022 je patrný také z níže uvedeného grafu publikovaného ČSÚ:⁴



Rok 2023 se pak nesl ve znamení postupného vracení cen energií na nižší hodnoty, i když na původní hodnoty před rokem 2021 se již trh nevrátil. Stejně tak došlo ke stabilizaci cen vstupních materiálů, kdy u některých dokonce došlo k poklesu cen (izolace, dřevo). Trend stabilizace cen materiálů a energií pak v obecné rovině pokračoval také v průběhu let 2024 a 2025. Nadále však přetrvává cenový tlak u stavebního řeziva, a to zejména v důsledku nedostatku kulatiny na trhu. Není však vyloučené, že energie, další materiály a stavební práce opět zaznamenají skokový, a to i opakovaný, růst cen.

Společnost RD Rýmařov s. r. o. a další relevantní společnosti Skupiny na růst cen materiálu a prací průběžně reagují zvyšováním svých koncových cen, to však vždy s určitou prodlevou nezbytnou k přijetí přiměřené obchodní reakce přijatelné pro koncové zákazníky, tedy v každém případě alespoň s krátkodobým negativním dopadem na hospodaření příslušných společností Skupiny. Potenciální další růst cen energií, materiálů a stavebních prací, respektive neschopnost společností Skupiny na tento včas adekvátně reagovat za současného udržení svých zákazníků, by mohl významným způsobem ztížit podnikání společností Skupiny realizujících činnost zejména na trhu výroby a developmentu rezidenčních nemovitostí. Pokud se toto riziko negativně projeví v podnikání společnosti Skupiny, která je příjemcem financování od Emitenta, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(i) Riziko sporných a jiných řízení

V rámci své podnikatelské činnosti mohou být společnosti Skupiny a/nebo jejich majetek účastníky či předmětem soudních, správních, rozhodčích, regulačních či jiných sporů, řízení a nároků, včetně, mimo jiné, sporů s tvrzenými vlastníky či osobami s jinými tvrzenými věcnými, smluvními či jinými právy k nemovitostem či jiným věcem vlastněným společností Skupiny, nájemci, dodavateli a odběrateli, státem či jiným veřejnoprávním

⁴ Uvedený graf je dostupný na webu ČSÚ <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-2-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtletni-2025>.

celkem, sporů plynoucích ze skutečností nastalých před nabytím příslušné nemovitosti či jiné věci, pracovněprávních sporů, nároků na náhradu škody či jiné újmy, sporů týkajících se duševního vlastnictví, státních kontrol či daňových auditů či jiných sporů s orgány veřejné správy či samosprávy. Skupina může čelit zejména potenciálnímu právnímu - a v konečném důsledku také finančnímu - riziku v souvislosti s takovými soudními spory. V této souvislosti Emitent upozorňuje, že dne 18.11.2024 došlo ze strany společnosti DANCORE LLC, se sídlem 5348 Vegas Drive, 891 08 Las Vegas-Nevada, Spojené státy americké, číslo společnosti E0353972015-2, k podání dovolání, a dne 10.2.2025 k podání žaloby na obnovu řízení, obojí ve věci sporu o určení vlastnického práva k některým z pozemků relevantních pro projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, jak je tento popsán v oddílu *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu. Podané dovolání směřuje proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, kterým došlo již podruhé k pravomocnému zamítnutí žaloby společnosti DANCORE LLC na určení jejího vlastnického práva k předmětným pozemkům. Nejvyšší soud ČR přitom svým usnesením ze dne 19.3.2025 zamítl návrh DANCORE na odklad právní moci rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, který tak zůstává pravomocným, závazným a vykonatelným. Žaloba na obnovu pak směřuje k obnovení tohoto řízení o určení vlastnického práva. Společnost DANCORE LLC je, dle svých vlastních tvrzení, zahraniční společností bez jakéhokoli majetku (společnost nemá ani založený bankovní účet), a to s nejasnou vlastnickou strukturou, za účelem jejíhož určení k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu probíhá soudní řízení v Nevadě, USA. Skupina předmětná soudní řízení monitoruje, přestože dle právních analýz zpracovaných renomovanými advokáty nemůže být vlastnictví klíčových pozemků relevantních pro projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč dotčeno ani v případě, že dovolání a/nebo žaloba na obnovu řízení budou z pohledu společnosti DANCORE úspěšné. Je tomu tak proto, že společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. nabyла pozemky v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč v okrese Praha-východ o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² v době, kdy zde byl vydán pravomocný rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, a také splnila veškeré další podmínky pro aplikaci ustanovení § 984 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a § 235i odst. 3 a § 243g odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, která shodně chrání nabyvatele pozemků (zde společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.) spoléhajícího se na zápis v katastru nemovitostí a právní stav potvrzený pravomocným rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538.

Jakýkoli spor, ať už z pohledu příslušné společnosti Skupiny úspěšný či nikoli, může významně ovlivnit reputaci Skupiny na trhu nebo vztahy se zákazníky či dodavateli. Řízení nebo urovnání sporu, včetně obrany proti nebo podávání návrhů k vydání předběžných opatření, poznámek a jiných záznamů či zápisů ve veřejných seznamech a rejstřících atp., mohou vést k interním i externím nákladům, které i v případě úspěšného ukončení příslušného řízení nemusí být plně vyrovnány, a řadě závažných právních důsledků, včetně těch předem jen stěží předvídatelných. Každý z těchto důsledků může mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření, peněžní toky a vyhlídky Skupiny, a může tak ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(j) *Riziko dodavatelů stavebních prací*

Společnosti Skupiny opakovaně ve vztahu k projektům industriální i rezidenční výstavby pořádají komplexní a náročné výběrové řízení generálního dodavatele stavby, se kterým pak uzavírají závaznou smluvní dokumentaci upravující práva a povinnosti související s výstavbou a předáním příslušných nemovitostí. Tento generální dodavatel pak v rámci výstavby příslušné nemovitosti spolupracuje s celou řadou subdodavatelů výsledného díla. Nedostatečná odbornost generálního dodavatele a/nebo jeho nedostatečná koordinace s jím poptanými subdodavateli a/nebo jinými dodavateli společností Skupiny mohou vést k technologickým a jiným vadám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek. Přestože se proti tomuto riziku společnosti Skupiny brání, zejména uzavíráním smluv o generální dodávce výlučně s renomovanými dodavateli s materiálním pojištěním odpovědnosti za svou činnost, nelze vyloučit, že v důsledku pochybení na straně generálního dodavatele, jeho subdodavatelů a/nebo jiných dodavatelů společností Skupiny dojde k negativnímu dopadu na dokončení výstavby, dodržení času trvání výstavby a/nebo na konečný rozpočet daného projektu, čímž může v konečném důsledku dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(k) *Riziko změny bankovní úvěrové politiky*

Emitenta může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování, a to především rezidenčních objektů. Jedná se zejména o riziko změny vývoje hypotečních sazeb aktuálního k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Hypoteční sazby k rezidenčnímu bydlení k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu již několik měsíců stagnují a drží se okolo hranice 5 % p.a. Pokles hypotečních sazeb tak neprobíhá zdaleka takovým tempem, jak řada odborníků očekávala. V praxi se tak zatím nedá hovořit o výrazném oživení hypotečního trhu. Objem nově poskytnutých úvěrů na bydlení je sice k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu meziročně vyšší, ale stále nedosahuje úrovně z roku 2020, kdy byly objemy sjednaných hypoték

rekordní. Důvodů je hned několik – vysoké ceny nemovitostí, opatrnost domácností při přijímání dlouhodobých závazků a nejistota ohledně dalšího vývoje ekonomiky.⁵ Rizikem z pohledu Skupiny jsou pak také možné změny parametrů hypotečních úvěrů, zejména změny požadavků na výši vlastních zdrojů zájemce o hypoteční úvěr. ČNB může v tomto ohledu zejména přikročit ke zpřísnění limitů pro klíčový maximální LTV ukazatel, představující poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti, a to v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zpřísnění pravidel upravujících posouzení úvěruschopnosti zájemce o hypoteční úvěr formou novely zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů. Česká národní banka tak například k 1.4.2026 zavádí zpřísnění pravidel pro poskytování tzv. investičních hypoték (hypotečních úvěrů na investiční obytné nemovitosti), kdy budou nově na pořízení investiční obytné nemovitosti uplatňovány požadavky horní hranice LTV 70 % a DTI 7.⁶ Nelze přesně předvídat dopady zpřísnění pravidel investičních hypoték na Skupinu a její činnost, lze se nicméně domnívat, že pokud by se zpřísnění týkalo všech hypotečních úvěrů (tj. nejen těch investičních), byly by tyto dopady daleko závažnější. Tyto a další skutečnosti by ve svém důsledku každopádně mohly mít negativní vliv na podnikání společností Skupiny, kterým Emitent poskytne financování z výnosů Emisí dluhopisů, a tedy v konečném důsledku mohou ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(l) Riziko schvalovacích procesů

Nejen developerské projekty Skupiny, ale také individuální výstavbu rodinných a bytových domů pro klienty společnosti RD Rýmařov s. r. o. je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání příslušného pravomocného povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu probíhají z pohledu Skupiny významné schvalovací procesy zejména v rámci projektu s pracovním názvem Nový Zeleneč. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou pro účely realizace první etapy projektu Nový Zeleneč 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 dlouhou dobu bránily podané opravné prostředky zástupci obce Zeleneč, která svou spolupráci se Skupinou coby developerem na dalším rozvoji projektu podmiňovala uzavřením veřejnoprávní plánovací smlouvy ve smyslu ustanovení § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Tato veřejnoprávní plánovací smlouva byla mezi obcí Zeleneč a příslušnými společnostmi Skupiny uzavřena dne 15.1.2026, a to v návaznosti na schválení uzavření smlouvy zastupitelstvem obce Zeleneč dne 14.1.2026. Klíčovou povinností obce Zeleneč vyplývající z uzavřené plánovací smlouvy je zpětvzetí všech opravných prostředků podaných obcí Zeleneč v řízeních o vydání veřejnoprávních povolení relevantních pro projekt Nový Zeleneč. Lze tak očekávat, že tato veřejnoprávní povolení pro realizaci rezidenčních objektů budou postupně nabývat právní moci v průběhu první poloviny roku 2026.

Riziko schvalovacích procesů je tradičně ovlivněno zejména postupem správních úřadů a jejich dlouhým schvalovacím procesem, který je mnohdy zcela nepredikovatelný a mimo sféru vlivu Skupiny. Negativní dopady z pohledu rizika schvalovacích procesů zaznamenala v době nedávno před vyhotovením tohoto Základního prospektu zejména společnost RD Rýmařov s. r. o., a to v důsledku změn souvisejících s digitalizací stavebního řízení, účinných od 1.7.2024. V důsledku nepovedeného procesu digitalizace došlo dle interních údajů společnosti RD Rýmařov s. r. o. k prodloužení průměrné doby nezbytné k získání příslušného veřejnoprávního povolení klientů RD Rýmařov s. r. o. ze 30 na více než 200 dnů. K datu vydání tohoto Základního prospektu se stále vyskytují komplikace s funkcionalitou informačních systémů spjatých s přechodem k digitálnímu stavebnímu řízení a jakákoliv i dočasná závada, výpadek či porucha těchto systémů mohou mít negativní dopad na stavební záměry a developerské projekty Skupiny a činnost RD Rýmařov s. r. o.

(m) Riziko poškození objektu při výstavbě a následných oprav a rizika spojená s pojištěním nemovitostí

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození stavby při její realizaci. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně), v důsledku čehož mohou příslušné společnosti ze Skupiny vzniknout neočekávané výdaje na odstranění vzniklých škod. Sjednaná pojištění přitom nemusí v každém případě vést k výplatě pojistného plnění, natož ve výši, která by alespoň významným způsobem sanovala vzniklou újmu. Navzdory opatřením přijímaným v této souvislosti

⁵ Viz např. článek „Sazby zamrzly. Hypotečním trhem hýbe refinancování, slevy jsou spíš kosmetické“ dostupný na webu <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-hypoteka-sazby-zamrzly-hypotecnim-trhem-hybe-refinancovani-slevy-jsou-spis-kosmeticke-290884>.

⁶ Viz tisková zpráva „ČNB doporučuje přísnější limity pro investiční hypotéky. Kapitálové rezervy se nemění“ dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-doporučuje-prisnejsi-limity-pro-investicni-hypoteky.-Kapitalove-rezervy-se-nemeni/>.

Skupinou nelze vyloučit zásadní negativní vliv na hospodářské výsledky jakékoli společnosti ze Skupiny, která je vlastníkem příslušné nemovitosti. Pokud se bude jednat o společnost Skupiny, která je současně příjemcem financování od Emitenta, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(n) Riziko nedostatku personálních kapacit a odbornosti

Společnosti Skupiny jsou vystaveny riziku a musí vynakládat činnost na zajištění dostatku pracovníků a smluvních dodavatelů s dostatečnou odborností a kvalifikací. Největší potřebu pracovních a dodavatelských sil Skupina eviduje v rámci své Výrobní divize, a to konkrétně ve společnosti RD Rýmařov s. r. o. Plné využití kapacit společnosti RD Rýmařov s. r. o. je vždy podmíněno zajištěním adekvátního množství pracovníků, a to s dostatečnou odborností a kvalifikací, a to nejen pro samotnou výrobu komponentů rodinných a bytových domů, ale také pro jejich instalaci na místě, logistiku atp. Negen s ohledem na obecný nedostatek pracovních sil v České republice, umocněný nízkou hustotou osídlení a složitou dopravní situací ve městě Rýmařov a jeho okolí, je právě personální složka pro management společnosti RD Rýmařov s. r. o. vždy klíčová. Hospodářské výsledky společnosti RD Rýmařov s. r. o. jsou přitom na osobní složce velmi závislé.

(o) Riziko konkurence

Společnosti Skupiny jsou účastníky hospodářské soutěže, a to zejména ve vysoce konkurenčním odvětví výrobního a realitního trhu. Z tohoto důvodu musí pružně reagovat na měnící se situaci na trhu a chování konkurence. V podmínkách silné konkurence může dojít k tomu, že společnosti Skupiny nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností Skupiny, kterým Emitent poskytne finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů, čímž může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(p) Riziko případné nemožnosti najít vhodného kupce pro nemovitost

Skupina vyvíjí činnost, kromě jiného, spočívající ve výstavbě rezidenčních nemovitostí bez konkrétního předem určeného zájemce, kdy společnosti Skupiny zamýšlí vystavěné nemovitosti prodávat po realizaci výstavby, případně ve formě projektu již v jejím průběhu. S developerskou činností a výstavbou rodinných a bytových domů předem neurčeným zájemcům je spojeno zejména riziko spočívající v případném poklesu poptávky po vystavěných nemovitostech.

Společnosti Skupiny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neevidují významný pokles v poptávce po svých nemovitostech. V oblasti průmyslových a logistických nemovitostí naopak společnosti Skupiny stále vnímají převis poptávky nad nabídkou, nejlépe zdokumentovaný neobsazeností na úrovni do 4 % (bližší viz oddíl *Trh průmyslových a logistických nemovitostí* uvedený v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (d) *Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny* tohoto Základního prospektu). Stejně tak společnost RD Rýmařov s. r. o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje plné využití svých kapacit minimálně pro období do poloviny roku 2027, kdy do konce tohoto období již má zasmělně obchody v objemu přes 3 mld. CZK inkasovaných úhrad (bližší viz oddíl *Výrobní divize* uvedený v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu). V případě dlouhodobého výpadku poptávky nastalého po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se však tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků společností Skupiny. Pokud se přitom bude jednat o společnosti ve Skupině, které současně budou příjemci financování od Emitenta, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

3.2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

(a) Riziko společnosti s krátkou konsolidovanou podnikatelskou historií

Ručitel je společností vzniklou dne 24.6.2021, avšak až do dubna roku 2023 – kdy se Ručitel stal holdingovou společností v rámci Skupiny - nevykonával žádnou podnikatelskou činnost. Od dubna roku 2023 Ručitel jako svou jedinou činnost vykonává řízení, financování a účast v jiných (avšak nikoli všech) společnostech ze Skupiny, jak vyplývá z organigramu Skupiny uvedeného v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu.

V souvislosti se svým postavením holdingové společnosti v rámci Skupiny Ručitel vystavil:

- (a) dne 1.8.2023 ručitelské prohlášení k zajištění dluhů emitenta PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., IČO: 19287518, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**PROGRESUS RD Rýmařov II a.s.**“), vůči vlastníků dluhopisů z dluhopisového programu popsáno v základním prospektu vyhotoveném společností PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. dne 1.8.2023 a schváleném rozhodnutím ČNB č. j.: 2023/098333/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00042/CNB/572 ze dne 3.8.2023, které nabylo právní moci dne 10.8.2023, na jehož základě Ručitel ručí za dluhy

z dluhopisů emitovaných společností PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. až do výše 1.500.000.000,- CZK (dále jen „**Ručitelské prohlášení ze dne 1.8.2023**“), a

- (b) dne 18.12.2024 ručitelské prohlášení k zajištění dluhů emitenta PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., IČO: 21515841, společnost se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.**“), upravené dodatkem č. 1 ze dne 26.9.2025, vůči vlastníkům dluhopisů z dluhopisového programu popsaného v základním prospektu vyhotoveném společností PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. dne 18.12.2024 a schváleném rozhodnutím ČNB č. j.: 2024/142454/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00300/CNB/653 ze dne 20.12.2024, které nabylo právní moci dne 2.1.2025, upraveného dodatkem č. 1 vyhotoveným dne 26.9.2025, schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2025/119093/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00721/CNB/653 ze dne 1.10.2025, které nabylo právní moci dne 3.10.2025, na jehož základě Ručitel ručí za dluhy z dluhopisů emitovaných společností PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. až do výše 2.500.000.000,- CZK (dále jen „**Ručitelské prohlášení ze dne 18.12.2024**“).

Ručitel se dle aplikovatelné právní úpravy stal poprvé povinným sestavit konsolidovanou účetní závěrku ve vztahu k účetnímu období končícímu k 31.12.2024. Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a neauditovaná konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2025, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, jsou součástí tohoto Základního prospektu formou odkazu, přičemž hlavní finanční údaje z těchto finančních výkazů Ručitele (v celých tisících CZK) lze uvést následovně:

ROZVAHA			
	k 30.6.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2023
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM	4.093.499	3.824.694	1.457.981
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM	798.409	524.525	283.900
AKTIVA CELKEM	4.891.908	4.349.219	1.741.881
VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM (vč. menšinových podílů)	211.935	395.032	-451.036
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	3.159.870	2.963.827	1.818.697
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	1.520.103	990.360	374.220
ZÁVAZKY CELKEM	4.679.973	3.954.187	2.192.917
VLASTNÍ KAPITÁL, MENŠINOVÝ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	4.891.908	4.349.219	1.741.881

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ				
	za období 1.1.2025 - 30.6.2025	za období 1.1.2024 - 31.12.2024	za období 1.1.2024 - 30.6.2024	za období 1.1.2023 - 31.12.2023
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	48.708	1.011.361	-133.278	-188.448
Finanční výnosy	44.907	191.453	10.543	54.570
Finanční náklady	276.308	403.624	220.237	183.539
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	-231.401	-212.171	-209.694	-128.969
Výsledek hospodaření před zdaněním	-182.693	799.190	-342.971	-317.417
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM	-183.007	849.754	-342.886	-317.618
ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM (bez Menšinových podílů)	-182.176	849.942	-342.886	-316.538

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ				
	za období 1.1.2025 - 30.6.2025	za období 1.1.2024 - 31.12.2024	za období 1.1.2024 - 30.6.2024	za období 1.1.2023 - 31.12.2023
ZISK (+) / ZTRÁTA (-) ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	-182.176	732.230	-342.886	-316.538
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-438.688	-646.828	-414.938	-301.897
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-51.840	-1.078.335	-344.663	-842.412
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI	574.162	1.683.500	749.744	1.169.946
Čistý přírůstek/úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	83.634	-41.663	-9.857	25.637
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	23.110	64.773	64.773	39.136
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	106.744	23.110	54.916	64.773

Před obdobím končícím k 31.12.2024 Ručitel sestavoval v souladu s aplikovatelnými právními předpisy pouze individuální finanční výkazy, které poskytují velmi omezenou představu o skutečném finančním stavu Ručitele v předemných obdobích. Pro posouzení schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z ručitelského prohlášení Ručitele, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Základního prospektu (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“), tak může prakticky sloužit právě pouze auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a neauditovaná konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2025, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Historické individuální finanční výkazy Ručitele nemohou potenciálním investorům do Dluhopisů sloužit jako komplexní zdroj informací pro účely posouzení, zda Ručitelův historický vývoj dokládá schopnost dlouhodobě poskytovat dostatek prostředků k zajištění schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení. Ručitelův business plán se přitom může ukázat jako nedostatečně výdělečný, což může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu očekává, že mimo konsolidační celek Ručitele budou prostředky z výtěžku Emisí dluhopisů formou úvěru, zápůjčky či jiného obdobného dluhového vztahu poskytnuty výlučně společnosti RD Rýmařov s. r. o. Emitent níže uvádí základní finanční údaje z auditované účetní závěrky společnosti RD Rýmařov s. r. o. za období končící k 31.12.2024, sestavené dle českých účetních standardů, a z auditované účetní závěrky společnosti RD Rýmařov s. r. o. za období končící k 31.12.2023, sestavené dle českých účetních standardů, a to v celých tisících CZK:

		31.12.2024	31.12.2023
	AKTIVA/PASIVA CELKEM	497.338	442.573
A	Vlastní kapitál	39.568	62.357
C.I	Dlouhodobé závazky	46.717	59.231
C.II	Krátkodobé závazky	403.667	314.452
I	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	950.492	1.033.145
*	Provozní výsledek hospodaření	23.819	13.250
**	Výsledek hospodaření po zdanění	13.379	9.279

(b) *Závislost Ručitele na podnikání jiných společností*

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel je holdingovou společností zaměřenou na vlastnictví a správu akcií a podílů v některých společnostech Skupiny. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech ze Skupiny. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové

společnosti v rámci Skupiny jsou tak hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, v nichž Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy účasti.

Nejvýznamnější finanční údaje konsolidačního celku Ručitele lze získat v odst. (a) „*Riziko společnosti s krátkou konsolidovanou podnikatelskou historií*“ této podkapitoly 3.2 „*Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli*“, ze které lze dovodit zejména významné zadlužení konsolidačního celku Ručitele, kterému však odpovídá hodnota majetku (aktiv) v konsolidačním celku Ručitele, vedoucí k účetnímu ukazateli vlastního kapitálu v hodnotě 211,9 mil. Kč ke dni 30.6.2025 a 395 mil. Kč ke dni 31.12.2024. Emitent na tomto místě upozorňuje, že zisk konsolidačního celku Ručitele za účetní období roku 2024 ve výši 732 mil. Kč a hodnota jeho dlouhodobých aktiv (ke dni 30.6.2025 ve výši přes 4 mld. Kč) jsou způsobeny mimo jiné také přeceněním investičních nemovitostí (pozemků) relevantních pro projekt Nový Zeleneč, a to o hodnotu + cca 1,3 mld. Kč (bez efektu tohoto přecenění by tak závazky konsolidačního celku Ručitele převyšovaly hodnotu majetku konsolidačního celku Ručitele). Ačkoli bylo uvedené přecenění provedeno v souladu s pravidly pro sestavování účetních výkazů dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS), ve znění přijatém EU, a je tak založeno na relevantních znaleckých a jiných tržních odhadech, nelze garantovat, že příslušný takto oceněný majetek by bylo možné (včas a za dostatečně výhodných právních a jiných podmínek) zpeněžit alespoň za hodnotu, která je tomuto majetku přisuzována v konsolidovaných účetních výkazech Ručitele.

Zadlužení konsolidačního celku Ručitele a dalších společností Skupiny je způsobené zejména potřebou Skupiny vynakládat značné investiční a související náklady, nezbytné pro akvizici a úspěšnou realizaci záměrů Skupiny. Tyto náklady jsou vynakládány s vidinou jejich návratnosti a ziskovosti, a to v souladu s dlouhodobou strategií Skupiny. V developmentu nemovitostí je obecně běžné, že projekt začíná ve ztrátě kvůli vysokým počátečním investicím, zejména do nákupu pozemků, přípravy projektu a samotné výstavby, kdy současně projekt v počáteční fázi negeneruje dostatečné příjmy z nájmu nebo prodeje. Tento negativní finanční stav trvá do okamžiku, než je projekt ve fázi, kdy generuje dostatečné příjmy z nájmu nebo prodeje, zpravidla tedy až do dokončení předmětných nemovitostí. Teprve v této závěrečné fázi projekt přechází do ziskovosti, kdy se počáteční investice začínají vracet a projekt se stává ziskovým. Tento model „nejdříve ztráta, pak zisk“ je standardní součástí investičního cyklu v developmentu a vyžaduje trpělivost, ale umožňuje významnou návratnost, jakmile se nemovitost dostane do fáze příjmů. Do doby realizace zisku však developer (zde příslušné společnosti Skupiny) musí být schopen zajistit dostatečný objem financí (formou dluhopisů, bankovního financování, privátního financování atp.) pro realizaci svých investičních, provozních a jiných potřeb, přičemž podmínky na finančních trzích se průběžně mění a není tak možné jejich vývoj vždy předvídat. S ohledem na výše popsané významné zadlužení konsolidačního celku Ručitele a jeho velkou páku tak může být pro konsolidační celek Ručitele v budoucnu složité zajistit dostatek (z pohledu Ručitele výhodného) financování pro realizaci jeho činnosti. Na uvedenou strategii Skupiny pak má vliv celá řada dalších rizik vztahujících se k podnikání společností ve Skupině, z nichž ta z pohledu Emitenta nejvýznamnější jsou uvedena v podkapitole 3.1 „*Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině*“ tohoto Základního prospektu. Tato rizika současně představují reálné riziko také pro Ručitele. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky společností Skupiny, v nichž Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti, dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků z Dluhopisů vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent. Současně mohou tato rizika zhoršit platební schopnost jak Emitenta, tak Ručitele (pokud dopadnou na společnost ze Skupiny, která je příjemcem financování od Emitenta, a v níž současně Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti), tj. význam těchto rizik se může multiplikovat.

3.3 Rizikové faktory týkající se Dluhopisů

Rizikové faktory týkající se Dluhopisů jakožto dluhových cenných papírů

(a) Riziko nesplacení

Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet úrokové výnosy Dluhopisů, splatit jejich jmenovitou hodnotu nebo uhradit jinou platbu vyplývající z Dluhopisů, a/nebo tyto nebude schopen hradit Ručitel ve smyslu Ručitelského prohlášení. Ekonomická hodnota Dluhopisů tak může být pro Vlastníky dluhopisů nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být i nulová. Schopnost Emitenta splatit úrokové výnosy Dluhopisů, jejich jmenovitou hodnotu nebo uhradit jinou platbu vyplývající z Dluhopisů závisí především na výkonnosti a hospodaření společností, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných z Emisí dluhopisů. V případě, že by tato výkonnost byla nižší oproti očekáváním Emitenta, mohla by tato skutečnost ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(b) *Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů*

Na pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostát svým dluhům z vydaných Dluhopisů a/nebo Ručitele dostát svým závazkům z Ručitelského prohlášení nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům. Oproti těmto finančním produktům tak není Vlastníkům dluhopisů poskytnuta dostatečná jistota, že jejich pohledávky z Dluhopisů budou uspokojeny.

Rizikové faktory týkající se podmínek Dluhopisů

(c) *Riziko přijetí jiného dluhového financování*

Emitent ani Ručitel nemají žádné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování a ručitelských či jiných podobných (zajišťovacích) závazků. Naopak bude konsolidační celek Ručitele po vyhotovení tohoto Základního prospektu vystaven výzvě zajistit dostatečný objem financí (formou dluhopisů, bankovního financování, privátního financování atp.) pro realizaci svých investičních, provozních a jiných potřeb, viz odst. (b) „Závislost Ručitele na podnikání jiných společností“ podkapitoly 3.2 „Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli“ tohoto Základního prospektu. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších dluhopisů, navýšení maximálního objemu Dluhopisového programu atd.) a/nebo ručitelského či jiného podobného (zajišťovacího) závazku Emitenta či Ručitele může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování a/nebo ručitelského či jiného podobného (zajišťovacího) závazku Emitentem a/nebo Ručitelem nedošlo. S růstem objemu dluhového financování a zajišťovacích závazků Emitenta a/nebo Ručitele tak roste riziko, že pohledávky z Dluhopisů se stanou fakticky nedobytnými. Současně platí, že projektové společnosti Skupiny čerpají a po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nadále budou čerpat dluhy, které jsou zajištěny strukturálně přednostně před dluhy z Dluhopisů. Jedná se zejména, nikoli výlučně, o zástavní práva k zástavám ve formě nemovitostí, obchodních závodů, zásob, pohledávek z bankovních účtů, podílů, akcií atp., které představují materiální aktiva klíčová pro příslušný projekt, zřizovaná pro zajištění bankovního či privátního – tedy strukturálně seniorního - projektového financování. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou takto pro účely bankovního a seniorního financování zastaveny zejména nemovité věci ve vlastnictví společností RD Rýmařov s. r. o., RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. a Nový Zelenec a.s. Další zajištění ve formě standardního zajišťovacího převodu práva je pak zřízeno k osobním automobilům a dalším strojům užívaným společnostmi Skupiny, zejména společnostmi RD Rýmařov s. r. o.

(d) *Riziko inflace*

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že na Dluhopisy se nevztahuje žádná protiinflační doložka. Reálná hodnota investice do Dluhopisů tak může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Průměrná míra inflace v české ekonomice by se podle závěrů Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z listopadu 2025⁷ měla v roce 2025 držet na úrovni 2,4 %, v roce 2026 pak dále klesnout na 2,3 %. Predikce ČNB zveřejněná v listopadu 2025 předpovídá meziroční celkovou inflaci v roce 2025 ve výši 2,5 %, v roce 2026 ve výši 2,2 %⁸. Platí, že pokud výše inflace překročí výši čistých výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

(e) *Riziko předčasného splacení Dluhopisů*

Nebude-li takové právo Emitenta vyloučeno v Doplňku dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů, je Emitent oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů zcela nebo částečně předčasně splatit ke dni uvedenému v takovém oznámení o předčasném splacení. Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise dluhopisů před datem jejich splatnosti (byť částečně), je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového (byť částečného) předčasného splacení Dluhopisů.

(f) *Riziko likvidity*

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků

⁷ Dostupné na webu <https://www.mfer.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-listopad-2025-61823>.

⁸ Prognóza ČNB zveřejněná v listopadu 2025 dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>.

nebo do mnohostranného obchodního systému. Je zde proto snížena pravděpodobnost, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků ani do mnohostranného obchodního systému může být zvláště obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

(g) *Měnové riziko*

Dluhopisy mohou být vydávány v CZK, případně v EUR či jiné měně. Vlastník Dluhopisu, pro nějž není měna Dluhopisů měnou, ve které obvykle provádí své transakce, je vystaven riziku změn směnných kurzů, které z jeho pohledu mohou negativně ovlivnit konečný úrokový výnos Dluhopisů, vyšší jmenovité hodnoty Dluhopisů při jejich splacení nebo vyšší jiné platby vyplývající z Dluhopisů. Změna v kurzu měny Dluhopisů vůči příslušné měně vyústí v příslušnou změnu hodnoty Dluhopisu vyjádřenou v takové cizí měně, jakož i v příslušnou změnu hodnoty úrokových výnosů Dluhopisů, jejich jmenovité hodnoty nebo jiné platby vyplývající z Dluhopisů vyjádřené v takové cizí měně. Pokud se např. výchozí směnný kurz měny Dluhopisů vůči příslušné měně sníží (tj. se relativně sníží hodnota měny Dluhopisů), sníží se i cena Dluhopisu a plateb z Dluhopisů vyjádřených v příslušné měně.

Rizikové faktury týkající se Ručitelského prohlášení a ručení jím založeného

(h) *Neexistence aplikační praxe*

Realizace zajištění dluhů z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebyla doposud řešena před českými soudy vyšších instancí. Nelze tedy s jistotou tvrdit, že soud rozhodující o žalobě Vlastníka dluhopisů vůči Ručiteli ohledně nároku vyplývajícího z Ručitelského prohlášení bude ručení považovat za řádně sjednané, případně v jakém rozsahu. V této souvislosti je třeba zejména upozornit, že konkrétně přijetí Ručitele Vlastníky dluhopisů ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 Občanského zákoníku je u dluhopisů v ručitelských prohlášeních vztahováno k okamžiku koupě dluhopisů, přičemž tato zavedená tržní praxe, použitá také v článku 2.2 Ručitelského prohlášení, nemusí být příslušným soudem přijímána za platnou a účinnou. Pokud by bylo Ručitelské prohlášení, byť částečně, shledáno za neplatné a/nebo neúčinné, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

(i) *Omezení zajištěných dluhů dle Ručitelského prohlášení*

Ručitel v Ručitelském prohlášení omezil objem svého ručitelského závazku na dluhy Emitenta z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů do výše 3.000.000.000,- Kč (slovy: *tři miliardy korun českých*) a datem vzniku zajištěných dluhů do posledního dne trvání Dluhopisového programu. Bude-li hodnota zajištěných pohledávek Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi přesahovat uvedenou částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Ručitelského prohlášení budou zajištěné dluhy splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti Vlastníků dluhopisů. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny pro dosažení maximální částky ručení, nebudou Ručitelem uhrazeny.

(j) *Riziko neplnění*

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení. Ručitel je holdingovou společností zaměřenou na vlastnictví a správu akcií a podílů v některých společnostech Skupiny. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech ze Skupiny, přičemž hlavní finanční údaje z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele za období končící k 30.6.2025, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, jsou uvedeny v odst. (a) „*Riziko společnosti s krátkou konsolidovanou podnikatelskou historií*“ podkapitoly 3.2 „*Riziko společnosti s krátkou konsolidovanou podnikatelskou historií*“ tohoto Základního prospektu.

S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, v nichž Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti, přičemž tyto společnosti jsou povinny průběžně splácet i jiné zdroje externího financování než prostředky získané z Emisí dluhopisů, které mohou být zajištěny strukturálně přednostně před dluhy z Dluhopisů (zejména, nikoli výlučně, zástavními právy k zástavám ve formě nemovitostí, obchodních závodů, zásob, pohledávek z bankovních účtů, akcií, podílů atp., které představují materiální aktiva klíčová pro příslušný projekt). Pokud hospodářské výsledky společností ze Skupiny, v nichž Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti, nebudou dostačující k vygenerování prostředků

dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení (příčemž některá související nejvýznamnější rizika jsou uvedena výše v této kapitole 3. „*Rizikové faktory*“), nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

(k) Riziko poskytnutí prostředků získaných z Emisí dluhopisů společností mimo sféru ovládnutí Ručitele

Prostředky získané Emisemi dluhopisů mohou být dle tohoto Základního prospektu poskytnuty společností ve Skupině a/nebo třetím subjektům (v rámci projektů joint-venture) působícím na výrobním a/nebo realitním trhu, konkrétně především na trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí, a to formou úvěru, zápůjčky, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů či podobného závazku. Emitent v této souvislosti upozorňuje, že pokud dojde k poskytnutí těchto prostředků společností Skupiny, v nichž však současně nebude Ručitel přímo či nepřímo vlastnit akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti, dojde k poskytnutí těchto finančních prostředků společností mimo konsolidační celek ovládaný Ručitelem ve smyslu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (bližší viz rizikový faktor „*Riziko společnosti s krátkou konsolidovanou podnikatelskou historií*“ uvedený v odst. (a) podkapitole 3.2 „*Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli*“ tohoto Základního prospektu). Kompletní přehled společností Skupiny, které k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou součástí konsolidačního celku Ručitele, lze získat na základě organigramu Skupiny uvedeného v podkapitole 5.3 „*Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině*“ tohoto Základního prospektu. Zejména však součástí konsolidačního celku Ručitele k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není společnost RD Rýmařov s. r. o. Emitent v této souvislosti potvrzuje, že poskytnutí prostředků z Emisí dluhopisů společností Skupiny, které nejsou součástí konsolidačního celku Ručitele, bude vždy probíhat za dodržení všech zákonných pravidel, zejména za zohlednění pravidel pro tzv. převodní ceny (z anglického *transfer pricing*) a v souladu s pravidly běžného obchodního styku.

Rizikové faktory týkající se finančního trhu relevantního pro Dluhopisy

(l) Riziko pevné úrokové sazby Dluhopisů

Investor by si měl být vědom, že ceny Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem a velikost tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem na trhu a naopak. Vlastníka Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Nestanoví-li tak příslušný Doplněk dluhopisového programu, je nominální úroková sazba stanovená v Doplněku dluhopisového programu pro příslušnou emisi Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem po dobu existence Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem neměnná, avšak aktuální úroková sazba se na finančním trhu obvykle denně mění. Tím, že se změni tržní úroková sazba, se v opačném směru mění cena Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem. To znamená, že pokud se tržní úroková sazba zvýší, sníží se cena Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem. Platí také pravidlo, že čím je splatnost Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

(m) Riziko spojené s diskontovaným Dluhopisem

Obdobně jako v případě Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou jsou Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu vystaveny riziku poklesu jejich tržní ceny v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Výnos Dluhopisu na bázi diskontu je předem dán rozdílem mezi jmenovitou hodnotou takového Dluhopisu a jeho emisním kurzem, zatímco tržní úrokové sazby se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se mění také tržní cena Dluhopisu na bázi diskontu, ale v opačném směru. Porostou-li tržní úrokové sazby, tržní cena Dluhopisů na bázi diskontu bude klesat a naopak. Ceny dluhopisů s výnosem na bázi diskontu jsou pohyblivější než ceny dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou a lze očekávat jejich větší reakce na změnu tržních úrokových sazeb než u fixně úročených dluhopisů se stejnou splatností.

4. ODPOVĚDNÉ OSOBY, PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE A INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN

4.1 Odpovědné osoby

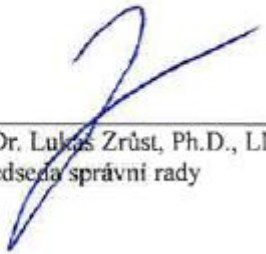
Osobou odpovědnou za údaje uvedené v tomto Základním prospektu je Emitent – společnost PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s., IČO: 23983922, se sídlem Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30158.

4.2 Prohlášení odpovědné osoby

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

V Praze dne 20.1.2026

PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s.



Jméno: JUDr. Lukáš Zrůst, Ph.D., LL.M., MBA, BA (Hons)
Funkce: předseda správní rady

4.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento Základní prospekt neobsahuje zprávy znalců, s výjimkou:

- (a) zprávy auditora k auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025, sestavené na základě českých účetních standardů;
- (b) zprávy auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a
- (c) zprávy auditora k účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023, sestavené na základě českých účetních standardů.

Audit všech výše uvedených účetních výkazů provedla společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO: 27197310, se sídlem (obchodní adresa) Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 103716, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 451, odpovědný auditor Ing. Jaromír Chaloupka, evidenční číslo 2239, pracovní adresa Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, jednatel PKF APOGEO Audit, s.r.o. (dále jen „Auditor“).

Zpráva Auditora k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025, sestavené na základě českých účetních standardů, byla zpracována na základě žádosti Emitenta a do tohoto Základního prospektu byla zařazena se souhlasem Auditora a pro účely tohoto Základního prospektu. Zprávy Auditora ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a k účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023, sestavené na základě českých účetních standardů, byly zpracovány na základě žádosti Ručitele a do tohoto Základního prospektu byly zařazeny se souhlasem Auditora a pro účely tohoto Základního prospektu.

Auditor nemá žádný podstatný zájem v Emitentovi ani v Ručiteli. Emitent v této souvislosti zvažil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem a/nebo Ručitelem Auditorem, možnou předchozí účast Auditora v orgánech Emitenta a Ručitele, možný pracovní či obdobný poměr Auditora k Emitentovi a/nebo k Ručiteli či možné propojení Auditora s jinými osobami zúčastněnými na Emisích dluhopisů či jinak na Dluhopisovém programu.

4.4 Informace od třetích stran

Emitent v tomto Základním prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů obsahujících informace od třetích stran, aktuálních k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu:

- (a) dokument Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z listopadu 2025, dostupný na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-listopad-2025-61823>;
- (b) průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>;
- (c) článek „Sazby zamrzly. Hypotečním trhem hýbe refinancování, slevy jsou spíš kosmetické“ dostupný na webu <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-byznys-reality-hypoteka-sazby-zamrzly-hypotecnim-trhem-hybe-refinancovani-slevy-jsou-spis-kosmeticke-290884>;
- (d) tisková zpráva „ČNB doporučuje přísnější limity pro investiční hypotéky. Kapitálové rezervy se nemění“ dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/cnb-news/tiskove-zpravy/CNB-doporučuje-prisnejsi-limity-pro-investicni-hypoteky.-Kapitalove-rezervy-se-nemeni/>;
- (e) graf ČSÚ *Indexy cen stavebních děl* za období od 4Q 2020 do 2Q 2025, dostupný na webu ČSÚ <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-2-ctvrtleti-2025>;
- (f) část „Výzkumný projekt BIMIP“ na webu <https://www.bim-point.com/reference/vyzkumny-projekt-bimip>;
- (g) tisková zpráva „Skanska plánuje v České republice postavit první bytový dům ze dřeva s téměř 80 byty“ dostupná na webu <https://www.skanska.cz/kdo-jsme/media/archiv-tiskovych-zprav/267948/Skanska-planuje-v-Ceske-republice-postavit-prvni-bytovy-dum-ze-dreva-s-temer-80-byty>;
- (h) informace o projektu *Timber Praha*, dostupné na webu <https://www.arcus-city.cz/timber>;
- (i) článek „Více dřevostaveb v Česku. Od roku 2035 by měly tvořit čtvrtinu obytných budov“ dostupný na webu <https://domaci.hn.cz/c1-67338040-vice-drevostaveb-v-cesku-od-roku-2035-by-mely-tvorit-ctvrtinu-obytnych-budov>;
- (j) článek „Od srpna bude možné navrhovat vícepatrové dřevostavby až do výšky 22,5 metru“ dostupný na webu <https://agenturacas.gov.cz/od-srpna-bude-mozne-navrhovat-vicepatrove-drevostavby-az-do-vysky-225-metru/>;
- (k) článek „Výškové dřevostavby dostaly zelenou“ dostupný na webu <https://aktualne.cvut.cz/zpravy-z-medii/20240312-vyskove-drevostavby-dostaly-zelenou>;
- (l) článek „Stát chystá nové dotace na dřevostavby. Zařadí je do oblíbeného programu“ dostupný na webu <https://www.novinky.cz/clanek/finance-stat-chysta-nove-dotace-na-drevostavby-zaradi-je-do-oblibeneho-programu-40470609>;
- (m) článek „Záchrana luxfer. Vyvedli továrnu z insolvence, prodali ji investičnímu obrovi“ dostupný na webu <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-firmy-investicni-obr-blackstone-ziskal-ducovskeho-vyrobcu-luxferu-287453>;
- (n) systém certifikace budov podle standardu BREEAM dostupný na webu <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>;
- (o) článek „Čím nahradit polystyren? Češi postavili první dům s izolací z podhoubí, které požere i cigarety“ dostupný na webu <https://cc.cz/prvni-dum-z-mycelia-stoji-material-ma-ambici-nahradit-polystyren-a-resit-problem-s-odpady/>;
- (p) dokument Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí *Trend report 2025*, dostupný na webu <https://artn.cz/trend-report/tr-2025/>;
- (q) Zpráva o měnové politice ČNB zveřejněna 15.8.2025 a dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-leto-2025/>, a

- (r) informace pravidelně zveřejňované společnostmi Colliers (<https://www.colliers.com/cs-cz/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>), CBRE (<https://www.cbre.com/insights#market-reports>), Knight Frank (<https://www.knightfrank.cz/en/research>) a iO Partners (<https://www.iopartners.com/research-reports-cz/>).

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány, a pokud je Emitentovi známo a v míře, ve které je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

4.5 Prohlášení o schválení Základního prospektu

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (b) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, Ručitele nebo Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením tohoto Základního prospektu se ČNB nevyjádřila k budoucím ziskům Emitenta či Ručitele ani jejich schopnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jejich poměrný výnos;
- (c) schválení uvedené pod písm. (b) výše by se nemělo chápat jako potvrzení Ručitele, Emitenta ani kvality Emitentem vydaných Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů, a
- (d) tento Základní prospekt byl vypracován ve formě základního prospektu podle článku 8 Nařízení o prospektu.

5. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

5.1 Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název:	PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30158
LEI:	3157005R0XSJFL112Y10
Datum založení a vzniku a doba trvání:	Emitent byl založen dne 31.10.2025, vznikl dne 21.11.2025 a byl založen na dobu neurčitou.
Sídlo a právní forma:	Emitent sídlí na adrese Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika, a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky.
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ Občanský zákoník “), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
Telefonní kontakt:	+420 722 965 303
Internetové stránky Emitenta:	www.progresusinvest.cz; informace uvedené na webových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom žádné nedávné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta.

Emitent ani Dluhopisy ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemají rating.

Ode dne 24.11.2025 nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Emitent očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

- (a) z prostředků získaných z Emisí dluhopisů;
- (b) z prostředků získaných splacením úvěrů, zápůjček nebo podobných závazků souvisejících s poskytováním financování jiným společností ze strany Emitenta z prostředků získaných z Emisí dluhopisů; a/nebo
- (c) z bankovních úvěrů či jiných zdrojů externího financování, přičemž Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejedná o poskytnutí žádných takových zdrojů externího financování.

5.2 Přehled podnikání Emitenta a Skupiny

(a) Hlavní činnost Emitenta

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent žádnou činnost reálně nevykonává, kromě činnosti směřující k přípravě a realizaci Dluhopisového programu, přičemž tato činnost je také do budoucna jedinou plánovanou činností realizovanou Emitentem. Předmět podnikání Emitenta dle jeho aktuálních stanov zahrnuje pouze výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to konkrétně v oborech živnosti (i) zprostředkování obchodu a služeb, (ii) velkoobchod a maloobchod, (iii) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, a (iv) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Emitent je společností účelově založenou pro vydávání Emisí dluhopisů. Klíčovou činností Emitenta tak bude realizace Dluhopisového programu a následné využití prostředků získaných z Emisí dluhopisů, a to vždy s nezbytnou loajalitou, znalostmi a pečlivostí, to vše vždy za zohlednění oprávněných zájmů Vlastníků dluhopisů:

- I. přímo Emitentem k zajištění financování či refinancování svých provozních a jiných výdajů, a/nebo

- II. konkrétní společností ze Skupiny a/nebo třetím subjektem (v rámci projektů joint-venture) působícím na výrobním a/nebo realitním trhu, konkrétně především na trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí, kterým Emitent tyto prostředky poskytne formou úvěru, zápůjčky, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo jiným podobným způsobem pro úhradu provozních výdajů, refinancování stávající zadluženosti a/nebo realizaci jejich činnosti, zejména, nikoli výlučně, na výrobu a montáž komponentů rodinných, bytových, komerčních a jiných domů či objektů, akvizici stavebních pozemků či rezidenčních nebo komerčních budov, rekonstrukci již vystavěných rezidenčních nebo komerčních budov, akvizici společností vlastnících pozemky či stavby, úhradu mezd, odměn externích spolupracovníků a obdobných výdajů, provoz projekční a konstrukční kanceláře, rozvoj souvisejících technologií, reklamy a distribuce, na úhradu administrativních, právních a podobných výdajů atp., tj. zejména za účelem zhodnocení investičních projektů takto financovaných společností.

Kovenanty

Emitent a Skupina zajistí, aby do doby úplného splacení veškerých dluhů z Dluhopisů:

- (i) Emitent a Ručitel nezměnili svou právní formu a neprovedli jinou korporátní změnu vedoucí ke zhoršení postavení Vlastníků dluhopisů;
- (ii) veškeré transakce Emitenta se spřízněnými osobami, zejména transakce spočívající v poskytnutí prostředků z Emisí dluhopisů společností Skupiny formou úvěru, zápůjčky, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo jiným podobným způsobem, probíhaly za splnění souvisejících zákonných podmínek dle pravidel pro tzv. převodní ceny (z anglického *transfer pricing*) a pravidel běžného obchodního styku;
- (iii) byly prostředky získané z Emisí dluhopisů využity v souladu s účelem popsáním výše v této podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ tomto odstavci (a) *Hlavní činnost Emitenta* tohoto Základního prospektu, tedy zejména za účelem zhodnocení investičních projektů takto financovaných společností;
- (iv) konkrétní projekty, které budou financovány z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, splňovaly konzervativní ekonomická kritéria vyžadovaná Skupinou. Bude se jednat zejména o kritéria směřující k diverzifikaci a mitigaci rizik (například platná a dostatečně flexibilní pojištění, uzavírání klíčových dodavatelských smluv Skupinou výlučně s etablovanými partnery s prověřenou solventností atp.) a návratnosti investice (zejména stanovení tzv. IRR, tedy vnitřní výnosové míry, na úrovni alespoň dvojnásobku úrokových nákladů veřejně nabízených Emisí dluhopisů dle jejich průměrné vážené doby splatnosti, to vše na základě provedených obchodních modelů a kalkulací pro každý projekt zvlášť); Emitent a společnosti Skupiny budou plnění těchto kritérií průběžně vyhodnocovat, a to za zapojení svých odborných poradců;
- (v) nedocházelo k výplatě podílu na zisku či zálohy na podíl na zisku společnostmi Skupiny skutečným majitelům Skupiny, tedy pánům Lukáši Zrůstovi a Lukáši Foralovi;
- (vi) nedocházelo ke splacení zadluženosti společností Skupiny vůči skutečným majitelům Skupiny, tedy pánům Lukáši Zrůstovi a Lukáši Foralovi, a
- (vii) Emitent pravidelně uveřejňoval na své internetové stránce na této adrese: www.progresusinvest.cz své účetní závěrky a alespoň jedenkrát ročně potvrzení o plnění závazků Emitenta uvedených výše v této podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ tomto odstavci (a) *Hlavní činnost Emitenta* bodech (i) - (vi) tohoto Základního prospektu.

(b) Hlavní činnosti společností Skupiny

„**Skupina**“ znamená společně (i) podnikatelské seskupení, jehož je Emitent součástí a které tvoří Ručitel a veškeré společnosti emitující akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti přímo či nepřímo vlastněné Ručitelem, (ii) společnost PROGRESUS Factories s.r.o., IČO: 07775253, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 367893 (dále jen „**PROGRESUS Factories s.r.o.**“), a veškeré společnosti emitující akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti přímo či nepřímo vlastněné společností PROGRESUS Factories s.r.o., zejména společnost RD Rýmařov s. r. o., IČO: 18953581, se sídlem 8. května 1191/45, 795 01 Rýmařov, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. C 1783 (dále jen „**RD Rýmařov s. r. o.**“), (iii) společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o., IČO: 07741057, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 314131 (dále jen „**PROGRESUS Financial Services s.r.o.**“), (iv) společnost Progresus Asset Management a.s., IČO: 14023369, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26827 (dále jen „**Progresus Asset Management a.s.**“),

a (v) společnosti Developerské subdivize Skupiny ovládané přímo panem Lukášem Zrústem, jak je uvedeno v organigramu Skupiny uvedeném v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu.

Emitent na tomto místě upozorňuje, že výše definovaný pojem Skupina neodpovídá konsolidačnímu celku Ručitele. Emitent dále upozorňuje, že nejvýznamnější člen Výrobní divize Skupiny, společnost RD Rýmařov s. r. o., neručí ani jinak neodpovídá za schopnost Emitenta dostát jeho dluhům z vydaných Dluhopisů a/nebo schopnost Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

Skupina je dle druhu činností, které jednotlivé společnosti Skupiny vykonávají, interně rozdělena na několik divizí a subdivizí. Grafické rozlišení jednotlivých divizí a subdivizí Skupiny s určením příslušnosti společností Skupiny v rámci těchto divizí a subdivizí je uvedeno v organigramu Skupiny uvedeném v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu.

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu očekává, že mimo konsolidační celek Ručitele budou prostředky z výtěžku Emisí dluhopisů formou úvěru, zápůjčky či jiného obdobného dluhového vztahu poskytnuty výlučně společnosti RD Rýmařov s. r. o. Emitent níže uvádí základní finanční údaje z auditované účetní závěrky společnosti RD Rýmařov s. r. o. za období končící k 31.12.2024, sestavené dle českých účetních standardů, a z auditované účetní závěrky společnosti RD Rýmařov s. r. o. za období končící k 31.12.2023, sestavené dle českých účetních standardů, a to v celých tisících CZK:

		31.12.2024	31.12.2023
	AKTIVA/PASIVA CELKEM	497.338	442.573
A	Vlastní kapitál	39.568	62.357
C.I	Dlouhodobé závazky	46.717	59.231
C.II	Krátkodobé závazky	403.667	314.452
I	Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	950.492	1.033.145
*	Provozní výsledek hospodaření	23.819	13.250
**	Výsledek hospodaření po zdanění	13.379	9.279

Ode dne 30.6.2025 nedošlo do data vyhotovení tohoto Základního prospektu ve vztahu ke společností Skupiny k podstatným změnám z pohledu Skupiny, s výjimkou dopadů na finanční stav:

- (a) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 30.6.2025 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2024 v objemu 800 mil. CZK (později navýšeného na 1.500.000.000,- CZK), o souhrnné jmenovité hodnotě 396 tis. EUR a 595,6 mil. CZK (vyjádřeno k 19.1.2026 včetně);
- (b) společnosti PROGRESUS IRE s.r.o., IČO: 17532281, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 90% společníka společnosti CZ2-IH Logimac s.r.o., IČO: 09763261, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti VERNE Logistics s.r.o. (aktuálně GFR Klášterec nad Ohří Logistics s.r.o.), IČO: 07217030, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, realizující úspěšný industriální developerský projekt GARBE Park Chomutov II v Klášterci nad Ohří, kupujícímu Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 43873766, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, jednajícímu na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 75161591, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, kdy tento převod podílu nabyl účinnosti dne 14.11.2025 (bližší viz oddíl *Developerská subdivize* v této podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tomto odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny*);
- (c) společnosti PROGRESUS Factories HoldCo s.r.o., IČO: 14149613, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 50% společníka společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., IČO: 14149681, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti Seves Glass Block s.r.o., IČO: 21234736, se sídlem Bílinská 782/42, 419 01 Duchcov, Česká republika, kupujícímu SEDIVER S.P.A., reg. číslo: 02827840642, se sídlem Avellino, 83051 Nusco, Area Industriale F2, Italská republika, ze skupiny Blackstone, kdy tento převod podílu nabyl účinnosti dne 30.9.2025 (bližší viz oddíl *Výrobní divize* v této

podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tomto odstavci (b) *Hlavní činnosti společnosti Skupiny*); a

- (d) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společností Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč (blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v této podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tomto odstavci (b) *Hlavní činnosti společnosti Skupiny*).

Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zaměstnává více než 500 osob, a to prakticky ve všech oborech souvisejících s realitním trhem, zejména pro účely výroby a montáže komponentů rodinných, bytových a jiných domů, provozu projekční a konstrukční kanceláře, developmentu a správy komerčních nemovitostí, rozvoje souvisejících technologií, reklamy, distribuce atp. Skupina dosáhla za rok 2024 souhrnného čistého obrátu cca 1,4 mld. CZK (z toho konsolidační celek Ručitele dosáhl čistého obrátu 138 mil. Kč).

Pokud není níže v této podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ výslovně uvedeno jinak, nebyly uvedené finanční údaje ověřeny nezávislým auditorem ani jiným srovnatelným způsobem.

Výrobní divize

Nejvýznamnějším členem Výrobní divize Skupiny je společnost RD Rýmařov s. r. o. Společnost RD Rýmařov s. r. o. vznikla v říjnu 1991 a plynule navázala svou činností na rýmařovský státní podnik fungující již od roku 1968. Za dobu své existence již tato společnost, respektive společnost RD Rýmařov s. r. o. a rýmařovský státní podnik coby předchůdce společnosti RD Rýmařov s. r. o., dosáhla obrátu přes 35 mld. CZK.

Aktuálně se společnost RD Rýmařov s. r. o. zaměřuje zejména na oblast moderního stavění na bázi prefabrikace dřeva. Společnost RD Rýmařov s. r. o. a její dceřiné společnosti, respektive rýmařovský státní podnik coby předchůdce společnosti RD Rýmařov s. r. o., již souhrnně od roku 1968 realizovaly více než 26 tis. staveb (a poskytly tak bydlení více než 100 tis. lidem), a to kromě České republiky také v Německu, Rakousku, Slovensku, Maďarsku, Polsku, Holandsku, Švýcarsku, Dánsku, Španělsku, Řecku, Chorvatsku, Rusku, Mongolsku, Venezuele, Velké Británii či na Ukrajině (tj. v těchto zemích již některá z uvedených společností postavila alespoň jednu stavbu). Od vzniku společnosti RD Rýmařov s. r. o. v roce 1991 bylo z uvedeného objemu staveb realizováno cca 8 tis. staveb. Ačkoli je společnost RD Rýmařov s. r. o. na trhu známá jako firma vyrábějící a stavějící rodinné domy na klíč s využitím dřeva, má na kontě již také stovky bytových projektů.

Společnost RD Rýmařov s. r. o. dle své auditované účetní závěrky za období končící k 31.12.2024 (i) vykázala celková aktiva ve výši 497 mil. CZK (netto), (ii) vykázala cizí zdroje ve výši 457 mil. CZK, (iii) přijala tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb ve výši 950 mil. CZK a (iv) dosáhla výsledku hospodaření za účetní období po zdanění ve výši 13 mil. CZK. Společnost RD Rýmařov s. r. o. dle svých neauditovaných průběžně vedených účetních záznamů za období končící k 30.9.2025 (i) vykázala celková aktiva ve výši 465 mil. CZK (netto), (ii) vykázala cizí zdroje ve výši 409 mil. CZK, (iii) přijala tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb ve výši 817 mil. CZK a (iv) dosáhla výsledku hospodaření za účetní období ve výši 16 mil. CZK.

Společnost RD Rýmařov s. r. o. v kalendářním roce 2023 v rámci modernizace a rozvoje vynaložila na investice do své činnosti 55 mil. Kč, z toho do úspor energií více než 40 mil. Kč (z toho do oblasti fotovoltaiky 30 mil. Kč) a do implementace nového automatického stroje na obrábění zárubní 10 mil. Kč. Díky těmto investicím společnost RD Rýmařov s. r. o. zejména dramaticky snížila své náklady na energie. Navzdory složitým makroekonomickým výzvám, především v podobě nárůstu cen energií v letech 2021 a 2022, vysoké úrovni inflace a vysokých hypotečních sazeb, tak společnost RD Rýmařov s. r. o. nejenže v roce 2023 dosáhla kladného hospodářského výsledku, ale navíc dokázala významně investovat do rozvoje svých výrobních procesů. V roce 2024 společnost RD Rýmařov s. r. o. učinila systematické kroky v oblasti úspor nákladů a zefektivnění procesů, které posilují dlouhodobou konkurenceschopnost. V roce 2024 společnost RD Rýmařov s. r. o. také zařadila do užívání majetek vytvořený vlastní činností ve výši 21 mil. CZK (jedná se o 3 vzorové domy v sídle společnosti). V roce 2025 společnost RD Rýmařov s. r. o. dokončila a uvedla do provozu projekty z oblasti digitalizace procesů, a to především digitalizaci skladových a výrobních procesů, a rovněž zaznamenala významný pokrok v digitalizaci a automatizaci zpracování obchodních zakázek prostřednictvím vlastní aplikace Bimtool.

V květnu roku 2023 společnost RD Rýmařov s. r. o. zřídila nové oddělení veřejných zakázek, jehož úkolem je vyhledávat a připravovat podklady pro účast ve veřejných zakázkách a jiných výběrových řízeních nabízejících zejména spolupráci s veřejnoprávními celky. Zároveň již tradičně sklízí společnost RD Rýmařov s. r. o. úspěchy v kontraktech developerských projektů realizovaných třetími osobami mimo Skupinu. Díky úsilí těchto produktových řad má společnost RD Rýmařov s. r. o. na roky 2026 a 2027 zajištěny developerské zakázky o objemu 450 mil. CZK. Již za období let 2024-2025 společnost RD Rýmařov s. r. o. díky úsilí obchodního oddělení developerských zakázek úspěšně realizovala zakázky o objemu 180 mil. CZK.

Činnost společnosti RD Rýmařov s. r. o. byla v roce 2024 kromě jiného ovlivněna důsledky změn souvisejících s digitalizací stavebního řízení, účinných od 1.7.2024. V důsledku nepovedeného procesu digitalizace došlo dle interních údajů společnosti RD Rýmařov s. r. o. k prodloužení průměrné doby nezbytné k získání příslušného veřejnoprávního povolení klientů RD Rýmařov s. r. o. ze 30 na více než 200 dnů. K datu vydání tohoto Základního prospektu se stále vyskytují komplikace s funkcionalitou informačních systémů spjatých s přechodem k digitálnímu stavebnímu řízení a jakákoliv i dočasná záhada, výpadek či porucha těchto systémů mohou mít negativní dopad na činnost RD Rýmařov s. r. o.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu má společnost RD Rýmařov s. r. o. zaslavněné obchody v objemu přes 3 mld. CZK. K inkasu úhrad z těchto obchodů má dojít do poloviny roku 2027. Nárůst objemu zaslavněných obchodů je způsoben zejména nárůstem uzavřených smluv o smlouvách budoucích se zákazníky RD Rýmařov s. r. o. V roce 2024 byly uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích v objemu 903,2 mil. Kč, což je oproti údaji 239,7 mil. Kč v roce 2023 meziroční nárůst na téměř čtyřnásobek. K růstu tohoto ukazatele dochází také v roce 2025, kdy společnost RD Rýmařov s. r. o. eviduje za rok 2025 uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích se svými zákazníky v souhrnném objemu více než 2 mld. Kč (přičemž objem všech zakázek, tedy včetně těch zaslavněných již před rokem 2025, činí k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu více než 3 mld. Kč). Například při meziročním srovnání 3. kvartálů roku 2024 a roku 2025 pak dojdeme k tomu, že v období 3Q 2024 společnost RD Rýmařov s. r. o. podepsala smluvní dokumentaci k zakázkám o souhrnném objemu 239,7 mil. Kč, přičemž v období 3Q 2025 objem nově uzavřených obchodů meziročně narostl o téměř 140 % na částku 574,3 mil. Kč. Jedním z historických rekordů společnosti RD Rýmařov s. r. o., k jehož překonání došlo v roce 2025, je objem uzavřených zakázek za jediný týden; stalo se tak v 35. týdnu roku 2025, dosažením uzavření zakázek v souhrnném objemu 265 mil. Kč.

Ve výrobním závodu společnosti RD Rýmařov s. r. o. je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu instalována výrobní technologie německé firmy Weinmann. Dvě linky jsou schopny ve dvousměnném provozu ročně vyprodukovat až cca 650 kusů kompletních sad panelů rodinných domů, včetně stropních a střešních elementů se všemi doplňky (garáže, garážová stání, pergoly atp.). Maximální společná roční výrobní kapacita obou těchto linek je cca 850 kusů kompletních sad panelů rodinných domů, včetně stropních a střešních elementů se všemi doplňky, avšak za podmínky zavedení třisměnného provozu. Zavedením druhé linky v rýmařovském závodu nebyla maximální výrobní kapacita výrobního závodu společnosti RD Rýmařov s. r. o. navýšena zásadním způsobem, nicméně zprovoznění této linky umožnilo významným způsobem snížit náročnost na zdroje použité při výrobě, zejména v oblasti lidské práce. V prosazování těchto trendů společnost RD Rýmařov s. r. o. pokračuje také k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

Součástí výrobního závodu společnosti RD Rýmařov s. r. o. je automatické nářezové centrum Weinmann WBZ160 pro optimalizaci přípravy hranolů rámových konstrukcí, Hundegger K2i pro přípravu rámových konstrukcí stropů a střešních panelů, od roku 2025 také Hundegger TD-450 pro přípravu roštů, dále dvě sestavovací linky s multifunkčními mosty WMS 150 pro opláštění rámu, vyřezávání stavebních otvorů, přípravu otvorů pro elektroinstalaci a vkládání izolací. Následují pracoviště finalizující panel pro výstavbu, včetně fasádního zateplovacího systému. Součástí technologického vybavení je pracoviště pro kompletaci stropních a střešních systémů a automatické formátovací centrum velkoplošných materiálů. V rýmařovském závodě je instalovaná také linka na výrobu interiérových dveří a pracoviště na výrobu dřevěných schodišťových sestav.

V průběhu roku 2025 společnost RD Rýmařov s. r. o. oznámila prodloužení záruky na konstrukční systém rodinných domů ze své produkce z 30 na 50 let. Tento krok potvrzuje důvěru společnosti RD Rýmařov s. r. o. v kvalitu svých výrobků a posiluje její postavení a kredibilitu na trhu.

V zájmu posílení svého postavení na trhu a neustálého zlepšování technologického a výrobního know-how společnosti z Výrobní divize Skupiny průběžně investují do vývoje. Výsledkem těchto investic je např. unikátní podoba konceptu LORD (lehké objekty rodinných domů) spočívající v lehké prefabrikaci rámových konstrukcí rodinných domů. Tento systém lze užít až do čtyřpatrových budov, zejména pro bytové účely. Přednost systému LORD proti klasickým stavebním technologiím spočívá v první řadě v lehkosti, která nezatěžuje vysokými náklady zakládání staveb, a energetických parametrech, které jsou zakódovány přímo v systému panelu. Lze tak sestavit velmi efektivně energeticky úsporné, až pasivní domy. Celý systém LORD splňuje podmínky trvale udržitelného stavebnictví v celém cyklu životnosti budov.

Dalším výsledkem snah společností z Výrobní divize Skupiny v oblasti zlepšování svého technologického a výrobního know-how je také projekt TiCo (zkratka pro *Timber-Concrete*, tedy dřevo-beton). TiCo je návrh řešení flexibilního stavebního systému pro výstavbu vícepodlažních energeticky efektivních bytových domů nové generace synergicky využívající výhod lehkých nenosných konstrukcí na bázi dřeva a subtilních nosných konstrukcí na bázi vysokohodnotného betonu za maximálního využití přesné prefabrikace. Vývoj tohoto systému byl založen na spolupráci společnosti RD Rýmařov s. r. o. (jakožto výrobce prefabrikovaných dřevostaveb), společnosti ŽPSV s. r. o., IČO: 06298362, se sídlem Veselská 911, Ostrožské Předměstí, 687 24 Uherský Ostroh,

Česká republika (jakožto výrobce železobetonových prefabrikovaných konstrukcí) a Univerzitního centra energeticky efektivních budov Českého vysokého učení technického v Praze (pro účely této podkapitoly 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ dále jen „UCEEB ČVUT“), které se zabývá výzkumem a vývojem dřevěných a betonových konstrukcí.

Oba hlavní materiály užívané v technologii TiCo mají své technologické a fyzikální limity, které koncept TiCo řeší. Využití dřeva jako konstrukčního materiálu pro nosné konstrukce vícepodlažních budov je sice možné, nicméně nevýhodné – statický návrh vede na větší průřezy konstrukčních prvků, které zabírají více místa v půdorysné dispozici, a vede také k vysokým průřezům nosných prvků stropních konstrukcí, které znamenají vyšší konstrukční výšky, než by bylo nutné a optimální. Dalším problémem je větší deformabilita dřevěné konstrukce s ohledem na malý modul pružnosti dřeva, v důsledku čehož může často docházet k poruchám navazujících konstrukcí (trhlinám v příčkách, obvodových pláštích, podhledech a jejich povrchových vrstvách). S ohledem na malou plošnou hmotnost dřevěných stropních konstrukcí je častým problémem i akustika.

Z výše zmíněných důvodů bylo navrženo využití železobetonové konstrukce pro nosnou část budovy. Nosný skelet z vysokohodnotného betonu přináší do systému TiCo následující silné stránky:

- (i) vysokou únosnost;
- (ii) dlouhou životnost;
- (iii) požární odolnost;
- (iv) výhodné akustické vlastnosti z pohledu neprůzvučnosti (vzduchové i kročejové) mezi bytovými jednotkami přes stropní konstrukce, a
- (v) výhodné tepelně-akumulační vlastnosti (potenciál betonových stropních konstrukcí pro akumulaci tepla a chladu).

Na druhé straně jsou výhody konstrukcí na bázi dřeva pro opláštění objektu a vnitřní příčky. Patří mezi ně:

- (i) nízká hmotnost;
- (ii) nízká materiálová náročnost;
- (iii) nízká uhlíková stopa;
- (iv) malá energetická náročnost výroby, a
- (v) vynikající tepelně-izolační vlastnosti při malé tloušťce.

V rámci dlouhodobé spolupráce s UCEEB ČVUT v Praze a společností RD Rýmařov s. r. o. se zapojil do projektu TiCo i významný hráč Siemens. Pro ověření celého systému byl vytvořen návrh experimentálního objektu, který je v podstatě výřezem z plnohodnotného 5podlažního objektu. Experimentální objekt má rozměry 2×2 konstrukčního pole o dvou nadzemních podlažích se schodišťovým jádrem v jednom z polí. Tento objekt byl během jara a léta 2020 sestavován na experimentální ploše UCEEB ČVUT v Buštěhradu.

Druhým výzkumným projektem ověřovaným na experimentálním objektu TiCo je BIMIP, který se zabývá otázkou implementace BIM (*Building Information Management*) do procesů hodnocení komplexní kvality budov v rámci jejich životního cyklu. Na tomto výzkumném projektu spolupracovala také skupina Siemens.⁹ Součástí projektu je porovnání reálného chování budovy s návrhem. Hodnoceny jsou parametry spotřeby energie, využití zdrojů (sluneční záření, dešťová voda) a kvality vnitřního prostředí z hlediska teploty, relativní vlhkosti, koncentrace CO₂, emise VOC, osvětlení, akustiky apod. Systém sběru a sledování dat je testován na platformě SiHome od skupiny Siemens. Objekt zahrnuje tři bytové jednotky, společné prostory a dvě technické místnosti. Každá z bytových jednotek odpovídá jednomu stupni komfortu, které byly v rámci experimentu nastaveny pro účely testování a měření za provozu. V rámci experimentálního objektu jsou integrovány čidla, senzory, akční členy a další technologie pomocí standardních digitálních a analogových signálů (DI, DO, AI, AO) a také pomocí komunikačních rozhraní KNX, Modbus TCP, Modbus RTU a M-Bus.

Společnost RD Rýmařov s. r. o. a její spřízněné zahraniční společnosti v roce 2024 zbudovaly či dodaly stavební díly pro 4 bytové domy a 265 rodinných domů. Za účelem realizace své činnosti společnost RD Rýmařov s. r. o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zaměstnává přes 300 osob, přičemž dle jejích účetních závěrek se roční osobní náklady posledních několik let předcházejících vyhotovení tohoto Základního prospektu pohybují

⁹ Blíže viz část „Výzkumný projekt BIMIP“ na webu <https://www.bim-point.com/reference/vyzkumny-projekt-bimip>.

kolem 190 – 220 mil. Kč (za období roku 2024 dosáhly osobní náklady dle auditované účetní závěrky společnosti RD Rýmařov s. r. o. za období končící k 31.12.2024 celkem 202 mil. Kč).

Za účelem usnadnění své činnosti vykonávané v zahraničí společnost RD Rýmařov s. r. o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu drží majetkovou účast v několika zahraničních obchodních společnostech, jmenovitě ve společnosti Rymarovskie Domy Polska Sp.z oo, NIP 7312032723, se sídlem ul. Kolejowa 2 95-050 Konstantynów Łódzki, Polská republika, společnosti RD – Germany GmbH, DE232620015, Oberfeldstrasse 103, PLZ 126 83, Berlín, Spolková republika Německo (přičemž obě tyto společnosti již k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dokončují proces své likvidace, kdy společnost RD Rýmařov s. r. o. již od roku 2021 soustavně vykonává v Polsku a Německu svou činnost sama, tedy na základě přeshraničního poskytování služeb), společnosti RD HolzBau GmbH, se sídlem Anton Schwarzgasse 77 201-1 Slerndorf/ Bez. Korneuburg, Rakouská republika, a společnosti PД-TEX, se sídlem 03113, m. Kyjiv, Shevchenkivskyy rayon, Prospekt Peremohy, budynok 62-B, Ukrajina. Ukrajinská společnost PД-TEX již od roku 2021 prakticky nevyvíjí žádnou činnost, v listopadu roku 2021 bylo odvezeno z Ukrajiny veškeré technické vybavení této společnosti. S ohledem na konflikt probíhající na území Ukrajiny není možné společnost PД-TEX zlikvidovat a tato tak nadále právně existuje, nicméně již dlouhodobě nevyvíjí žádnou činnost. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost RD Rýmařov s. r. o. zřídila v Maďarsku svou dceřinou společnost RD Rymarov Hungary Kft., registrační číslo je: 01-09-446925, a to v souladu se strategickým zaměřením na dřevostavby a udržitelné bydlení v Maďarsku. Na tomto trhu společnost RD Rýmařov s. r. o. očekává další růstovou příležitost, mimo jiné také s ohledem na podporu energeticky úsporného bydlení a státní dotační programy v Maďarsku, které v posledních letech rozšiřují formy veřejné podpory pro renovace a energetické úspory rodinných domů. Současně společnost RD Rýmařov s. r. o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu jedná s obchodními partnery v Chorvatsku o vybudování spolupráce formou obchodního zastoupení či partnerské sítě, která by umožnila vstup na chorvatský trh a podporu prodeje dřevostaveb v tomto regionu.

Do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu společnosti Výrobní divize Skupiny realizovaly mimo jiné níže uvedené realitní projekty.

I. Zelené Doubravice

Projekt Zelené Doubravice navazuje na dlouhodobé působení společnosti RD Rýmařov s. r. o. v lokalitě Pardubice – Doubravice. Území se díky blízkosti lesů, vodních ploch a zároveň rychlé dostupnosti do centra Pardubic řadí mezi nejatraktivnější místa pro rodinné bydlení v regionu. V docházkové vzdálenosti se nachází mateřská a základní škola (Ohrazenice), obchody, restaurace i lékárna. Volnočasové aktivity doplňuje nové Centrum tenisu a plážového volejbalu v bezprostřední blízkosti projektu. Pozemky mají výměry od cca 285 do 1.000 m². V rámci již dříve úspěšně dokončené první etapy výstavby v Doubravicích (2015 – 2020) bylo postaveno 55 řadových rodinných domů, které nastartovaly rozvoj této městské části. Na tuto výstavbu navazuje projekt Zelené Doubravice – Doubravické domy, jehož realizace probíhá v letech 2021–2028. Postaveno má být celkem 78 soliterních domů vycházejících z patrového typu Kubis 632 (z toho 66 domů je již k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dokončeno a prodáno), zbývající část domů je připravena k realizaci v roce 2026. Zároveň je na roky 2027 – 2028 plánováno další rozšíření projektu o 22 parcel určených pro soliterní bungalovy.

Místo: Pardubice – Doubravice

Předmět výstavby: samostatné rodinné domy

Přímé náklady druhé etapy projektu: 390 mil. CZK

Očekávané tržby druhé etapy projektu: 460 mil. CZK

Realizace: 2021 – 2028

Projekt realizuje společnost RD Rýmařov s. r. o.

II. Kladno – Dubí

Projekt Zelené Kladno, realizovaný v katastrálním území Dubí u Kladna v režii společnosti RD Rýmařov s. r. o., je developmem moderního sousedství v oblíbené lokalitě na dosah od Prahy. Na místě obklopeném ze tří stran lesem a rozlehlou loukou je nabízeno propojení moderních novostaveb s přírodním prostředím. Kromě čerstvého vzduchu a klidného prostředí tak mohou obyvatelé využít bohaté související rekreační aktivity. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je v rámci projektu již vystavěno 7 domů (3 dvojdomky a jeden samostatný dům), z toho 4 z nich mají svého kupce. V tento okamžik je projekt pozastaven do prodeje současných realizovaných domů anebo prodeje projektu investorovi. Dalších až 40 domů může být postaveno v případě, že dojde k pokračování v tomto projektu v návaznosti na jednání s vlastníky pozemků. Zároveň vzniká jednání o realizaci projektu s developerem navazujících lokalit.

Místo: Kladno - Dubí

Předmět výstavby: rodinné domy

Přímé náklady projektu: 127 mil. Kč

Očekávané tržby projektu: až přes 150 mil. Kč

Realizace: 2023 – 2026

Projekt realizuje společnost RD Rýmařov s. r. o.

III. Řevnice

Developerský projekt společnosti RD Rýmařov s. r. o. realizovaný se zkušeným architektem Miroslavem Vovsem v obci Řevnice jihozápadně od Prahy skloubí svět moderního designu a architektonického šmrncu se smyslem pro detail, který lichotí venkovskému duchu tamního malebného městečka. Výhodou projektu je dobrá dostupnost do centra Prahy, kdy autem či plně přístupnou hromadnou dopravou je možné dosáhnout centra Prahy už do půl hodiny.

Výjimečné dvoupodlažní dřevostavby leží na samotné hranici obce u nádherného lesa, z toho důvodu je také velmi malé riziko budoucího rušivého elementu. Vše, co budou noví obyvatelé potřebovat, mají již aktuálně po ruce. Lokalita s odpočinkovou atmosférou totiž současně disponuje špičkovou občanskou vybaveností, od školek a škol přes obchody až po restaurace. Každá ze čtyř nabízených vil v sobě ukrývá skrytý arzenál vybavení, kam patří tepelná čerpadla a solární panely, ale i vlastní kryté místo na parkování. V projektu již byly společností RD Rýmařov s. r. o. vystavěny (aspoň do stadia hrubé stavby) všechny 4 plánované vily, z nichž je krásný výhled na obec Řevnice a krajinu údolí Berounky. Všechny vily mají dostatek parkovacích stání, aby pokryly potřeby každé rodiny. Vily jsou budovány ve vysokém standardu, který je běžně vnímán jako nadstandard. Nabízeny jsou hotové vily k okamžitému nastěhování, dále vily, které lze dokončit dle zvolené konfigurace přesně podle přání zákazníka. Všechny doposud vystavěné vily již byly prodány koncovým zákazníkům. Překrásná oblast, kde se stýká CHKO Český kras při řece Berounce s přírodním parkem Brdských Hřebenů, neohromí jen přírodou, ale také příjemným městem, které si stále zachovalo svůj vlastní charakter.

Místo: Řevnice

Předmět výstavby: 4 rodinné vily

Přímé náklady projektu: 41 mil. Kč

Očekávané tržby projektu: přes 50 mil. Kč

Realizace: 2023 – 2026

Projekt realizuje společnost RD Rýmařov s. r. o.

IV. Bytové domy Čáslav

Developerský projekt realizuje pro developera jako dodavatel společnost RD Rýmařov s. r. o. Jedná se o realizaci třípatrových bytových domů pro pozdější nájem nebo prodej developerem a 15 rodinných domů. Městská část Koželuhy se nachází jen pár minut od centra města, přesto má v sobě jakýsi vesnický charakter pro klidné bydlení.

Koželuhy Čáslav je skvělé místo pro bydlení obklopené zahradami. Jedná se o bezpečný prostor v pěší vzdálenosti od historického centra Čáslavi s čistým vzduchem. Veškerá občanská vybavenost se nachází v těsné blízkosti, přímo na pozemku se pak nachází památný dub, na sousedních pozemcích tradiční rodinné zahradnictví s historickým skleníkem. Budoucí bydlení vzniká ve městě a místě s bohatou historií. Cílem je citlivé spojení původních technických prostor s moderním přístupem. Vedle vlastních prostor má projekt výhodu v klidových zónách se vzrostlými stromy, volnočasovými aktivitami a dalším zázemím.

Místo: Čáslav

Předmět výstavby: 5 bytových domů + 15 rodinných domů

Přímé náklady projektu: 160 mil. Kč

Očekávané tržby projektu: přes 200 mil. Kč

Realizace: 2026 – 2027

Developerský projekt realizuje pro developera jako dodavatel společnost RD Rýmařov s. r. o.

V. Počapelské chalupy

Developerský projekt realizuje pro developera jako dodavatel společnost RD Rýmařov s. r. o. Úrodná polabská krajina s Dubinským lesem v blízkém okolí a za ním výborně občansky vybavené krajské město Pardubice představují ideální místo k aktivnímu životu. Atraktivní lokalitu podtrhuje i dokonalé dopravní spojení – klidnou cyklostezkou, komfortní MHD i budoucím obchvatem Pardubic. Celkově je v tomto projektu k dispozici 27 pozemků, na kterých bude postaveno celkem 27 rodinných domů. Projekt se díky svému úspěchu bude nadále rozšiřovat o další etapy. Nyní se připravují etapy pro náročnější klienty s velkým pozemkem a vlnkovou lodí RD Rýmařov s. r. o. RD Bungalov 248 a 193. Zároveň bude pokračovat projekt dostupného bydlení s menším bungalovem 90 a patrovým domem Klasik 125.

Místo: Sezemice

Předmět výstavby: rodinné domy

Přímé náklady projektu: 101 mil. Kč

Očekávané tržby projektu: přes 120 mil. Kč

Realizace: 2025 – 2026

Projekt realizuje pro developera jako dodavatel společnost RD Rýmařov s. r. o.

VI. Developerský projekt Vendolí u Svitav

Ve spolupráci s developerem společnost RD Rýmařov s. r. o. pro Projekt Vendolí navrhla dodání realizace svých typových rodinných domů na pozemcích třetí osoby coby developera. Jedním z nich je i Klasik 99. Moderní dispozice s velkým proskleným oknem otevřeným přes dvě patra se stala aktuálním hitem. Tato byla citlivě zakomponována do tohoto rodinného domu, čímž došlo k vytvoření krásného, otevřeného prostoru v obývací, jídelní a kuchyňské části domu. Skrze prosklené dveře lze přejít přímo na terasu před domem. Pokud preferujete klid, dům nabízí další dvě velké místnosti poskytující naprosté soukromí. Design domu, prosklení a exteriérové provedení je ukázkou toho, jak sladit moderní dům s praktickými požadavky rodiny.

Místo: Vendolí u Svitav

Předmět výstavby: 40 rodinných domů

Přímé náklady projektu: 196,6 mil. Kč

Očekávané tržby projektu: přes 212 mil. Kč

Realizace: 2026 – 2027

Projekt realizuje pro developera jako dodavatel společnost RD Rýmařov s. r. o.

Výrobní divize Skupiny bude také po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu spoléhat na svou tradici na realitním trhu, zejména v oblasti moderního stavění na bázi prefabrikace dřeva. Záměrem Výrobní divize Skupiny je do čtyř let po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu překonat hranici 1.000 vyrobených rodinných domů ročně a navýšit svůj souhrnný roční obrat na 3 mld. Kč (za rok 2024 společnost RD Rýmařov s. r. o. a její spřízněné zahraniční společnosti zbudovaly či dodaly stavební díly pro 4 bytové domy a 265 rodinných domů a zaznamenaly roční obrat přes 1 mld. Kč). Výrobní divize Skupiny zamýšlí tuto expanzi realizovat mimo jiné skrze investice do vylepšení svých technologických, výrobních a jiných interních procesů, kdy za tímto účelem management společnosti RD Rýmařov s. r. o. průběžně připravuje investiční plány, jejichž realizaci dále vyhodnocuje a schvaluje management Skupiny. Kromě toho společnost výrobní divize Skupiny aktivně vyhledává příležitosti k akvizici dalších výrobních závodů, přičemž aktuálním výsledkem těchto snah je mimo jiné uzavření dohody o záměru ze dne 31.12.2025 mezi společnostmi RD Rýmařov s. r. o., jako kupujícím, a společností DOMYRIO s.r.o., IČO: 03565394, se sídlem třída Hrdinů 1288/55, 795 01 Rýmařov, Česká republika, jako prodávajícím, jejímž předmětem je budoucí prodej závodu na výrobu dřevostaveb společnosti DOMYRIO s.r.o. společnosti RD Rýmařov s. r. o. Dokončení tohoto obchodu znamená získání další výrobní haly na dřevostavby, které navýší roční výrobní kapacity společnosti RD Rýmařov s. r. o. o dalších až 400 domů. Plné využití kapacit společnosti RD Rýmařov s. r. o. je nicméně vždy podmíněno zajištěním adekvátního množství pracovníků, a to s dostatečnou odborností a kvalifikací, a to nejen pro samotnou výrobu komponentů rodinných a bytových domů, ale také pro jejich instalaci na místě, logistiku atp.

Výrobní divize Skupiny současně po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zamýšlí rozvíjet svou činnost v zahraničí, a to navýšením vlastních kapacit určených pro činnost v zahraničí, potenciálně také akvizicí nových

zahraničních společností a výrobních závodů zaměřených na výstavbu, a to zejména v oblasti dřevostaveb. Výrobní divize Skupiny takto zamýšlí zejména posílit svou činnost v Německu, Rakousku, Švýcarsku a Maďarsku.

Záměry Výrobní divize Skupiny pokračovat v činnosti v oblasti moderního stavění na bázi prefabrikace dřeva jsou zcela v souladu s cíli Skupiny v oblasti ekologie a společenské odpovědnosti. Dřevo jako hlavní stavební materiál má výrazně nižší uhlíkovou stopu než běžně používané materiály, jako je beton nebo ocel, a prefabrikace snižuje potřebu energie a množství odpadu. Díky tomu dochází ke snížení souvisejících emisí CO₂ až o 40–60 % ve srovnání s konvenčními metodami.

Na obor dřevostaveb se k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu čím dál více soustředí také významní tuzemští developéři, například Skanska¹⁰ či UBM.¹¹ Společnost RD Rýmařov s. r. o. a Skupina jako celek vnímá zvýšené úsilí těchto subjektů na trhu dřevostaveb jako potvrzení správnosti své strategie, kdy společnost RD Rýmařov s. r. o. realizovala podobné projekty v České republice (2019) a v Rakousku (2015) a s ČVUT vyvinula speciální výše popsany systém TiCo. Stejně tak společnosti Výrobní divize Skupiny vítají aktuální trendy v tuzemském zákonodárství a vývoji souvisejících norem, které v nedávné době prolomily dosavadní výšková omezení budov založených na dřevěném materiálu a nově umožnily stavět dřevostavby až do výšky 22,5 metru.¹² Dle odborníků lze přitom očekávat, že maximální možná výše tuzemských dřevostaveb bude dále narůstat.¹³

Podpoře se dřevostavby v roce 2025 těšily také na vládní úrovni. Dle oficiální vládní strategie zveřejněné v roce 2025 by dřevostavby měly od roku 2035 tvořit až čtvrtinu nově postavených obytných budov v Česku.¹⁴ Tohoto cíle se má, kromě jiného, docílit také podporou dřevostaveb v rámci populárního programu Nová zelená úsporám, nebo změnou stávající rigidní legislativy.¹⁵

Co se týče tržního potenciálu, Česká republika dle interních odhadů Skupiny nabízí potenciál 13,9 mld. Kč ročně pro výstavbu dřevěných bytů a bytových domů. Společně s dřevostavbami v podobě domů je to celkem přes 40 mld. Kč ročně. Trh EU dle interních odhadů Skupiny nabízí potenciál 324 mld. Kč ročně pro dřevostavby v podobě bytů a bytových domů. Společně s dřevostavbami v podobě domů je to pak celkem přes 900 mld. Kč ročně.

Seves Glass Block

Specifické postavení v rámci Výrobní divize má společnost PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., IČO: 14149681, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 361154, v níž skupina vlastní 50% podíl, která realizovala a v září 2025 úspěšnou divestici dokončila projekt Seves Glass Block. Více informací o projektu Seves Glass Block lze získat ze sdělovacích prostředků¹⁶ nebo z tiskové zprávy Skupiny.¹⁷

Developerská subdivize

Úkolem Developerské subdivize v rámci Skupiny je vyhledávat a realizovat příležitosti k developerské činnosti, a to formou akvizice pozemků, společností vlastníků pozemky, uzavíráním joint-venture dohod či jakýmkoli jiným právně a obchodně vyhovujícím způsobem. Tyto projekty by měly být zejména zaměřeny na rezidenční bydlení, tedy tak, aby bylo možné pro jejich realizaci využít zkušeností a kapacit Výrobní divize Skupiny. Skupina

¹⁰ Viz tisková zpráva „Skanska plánuje v České republice postavit první bytový dům ze dřeva s téměř 80 byty“ dostupná na webu <https://www.skanska.cz/kdo-jsme/media/archiv-tiskovych-zprav/267948/Skanska-planuje-v-Ceske-republice-postavit-prvni-bytovy-dum-ze-dreva-s-temer-80-byty>.

¹¹ Viz informace o projektu *Timber Praha*, dostupné na webu <https://www.arcus-city.cz/timber>.

¹² Viz článek „Od srpna bude možné navrhovat vícepatrové dřevostavby až do výšky 22,5 metru“ dostupný na webu <https://agenturacas.gov.cz/od-srpna-bude-mozne-navrhovat-vicepatrove-drevostavby-az-do-vysky-225-metru/>.

¹³ Viz článek „Výškové dřevostavby dostaly zelenou“ dostupný na webu <https://aktualne.cvut.cz/zpravy-z-medii/20240312-vyskove-drevostavby-dostaly-zelenou>.

¹⁴ Viz článek „Více dřevostaveb v Česku. Od roku 2035 by měly tvořit čtvrtinu obytných budov“ dostupný na webu <https://domaci.hn.cz/c1-67338040-vice-drevostaveb-v-cesku-od-roku-2035-by-mely-tvorit-ctvrtinu-obytnych-budov>.

¹⁵ Viz článek „Stát chystá nové dotace na dřevostavby. Zařadí je do oblíbeného programu“ dostupný na webu <https://www.novinky.cz/clanek/finance-stat-chysta-nove-dotace-na-drevostavby-zaradi-je-do-oblibeneho-programu-40470609>.

¹⁶ Viz např. článek „Záchrana luxfer. Vyvedli továrnu z insolvence, prodali ji investičnímu obrovi“ dostupný na webu <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/ekonomika-firmy-investicni-obr-blackstone-ziskal-ducovskeho-vyrobcu-luxferu-287453>.

¹⁷ Tisková zpráva je dostupná na webu <https://www.progresus.cz/aktuality-a-media/progresus-predava-seves-glass-block-do-rukou-sediver-spolecnosti-z-portfolia-blackstone-zacina-nova-era-rustu-a-stability>.

takto zamýšlí realizovat projekty o objemu desítek milionů CZK až několika stovek milionů CZK či dokonce miliard CZK, a to vždy se zohledněním aktuálních kapitálových a výrobních kapacit Skupiny. Skupina v těchto projektech zamýšlí těžit z tzv. synergických efektů (dublování marží), kdy projekty jsou realizovány z materiální části z vlastních kapacit Skupiny, a tedy Skupina profituje na celém řetězci marží, a to jak na marži ze zhodnocení pozemků (marže investorská) a marži z inženýrské činnosti, tak na marži výrobní (výroba dřevostaveb ve výrobním závodu společnosti RD Rýmařov s. r. o.), tak na marži developerské (development nemovitostí) a marži realitní (prodej koncovému uživateli).

Hlavním obchodním plánem Developerské subdivize Skupiny je získávání pozemků vhodných ke stavbě a následná realizace staveb a jejich prodej se ziskem. Další marži Skupina plánuje realizovat také na společnostech z Products and Services subdivize Skupiny (v detailu viz níže), zajišťujících pro Skupinu vybrané činnosti související s výstavbou bytových a rodinných domů, např. výrobu a montáž komponentů rodinných, bytových a jiných domů, provoz projekční, konstrukční a realitní kanceláře, rozvoj souvisejících technologií, reklamu či distribuci.

Developerská subdivize Skupiny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu pokračuje v přípravě a realizaci developerských projektů, z nichž lze jmenovitě, zejména s ohledem na ochranu obchodního tajemství a dodržení závazků mlčenlivosti společností Developerské subdivize Skupiny, uvést zejména následující developerské projekty typově vhodné pro obchodní záměry Skupiny. Níže uvedené projekty jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu po úspěšně absolvované přípravné fázi a nachází se ve fázi realizační.

I. Projekt Nový Zeleneč, okres Praha-východ

Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu intenzivně rozvíjí komplexní developerský projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, známý také jako Ráj u golfového hřiště. V rámci tohoto jedinečného projektu Skupina na pozemcích v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč, v okrese Praha-východ, **o celkové rozloze více než 1,1 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 v objemu více než jednoho tisíce jednotek rezidenčního bydlení (tj. kombinace bytů, rodinných domů, viladomů, řadových domů atp., realizovaných postupně v níže popsanych etapách), ale také bulváry s obchody a službami, sportoviště, dětská hřiště, školu, školku, komunitní prostory a rozlehlé zelené plochy s centrálním parkem. Relevantní projektové pozemky o uváděné celkové rozloze více než 1,1 mil. m² konkrétně (spolu)vlastní společnosti Nový Zeleneč a.s. a RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., které jsou shodně 100% součástí Skupiny.

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. Oba uvedené údaje jsou založeny na projekcích a analýzách Skupiny, provedených v návaznosti na poslední změnu územně plánovací dokumentace pro projektové území¹⁸ přijatou v únoru roku 2025. Skupina zamýšlí projekt v jeho první etapě realizovat na základě kombinace vlastních zdrojů, externího financování (z emisí dluhopisů, bankovního financování a privátního financování) a výnosů z předprodeje rezidenčních produktů realizovaných v rámci projektu. V dalších etapách Skupina zamýšlí projekt financovat také z výnosů předchozích etap projektu.

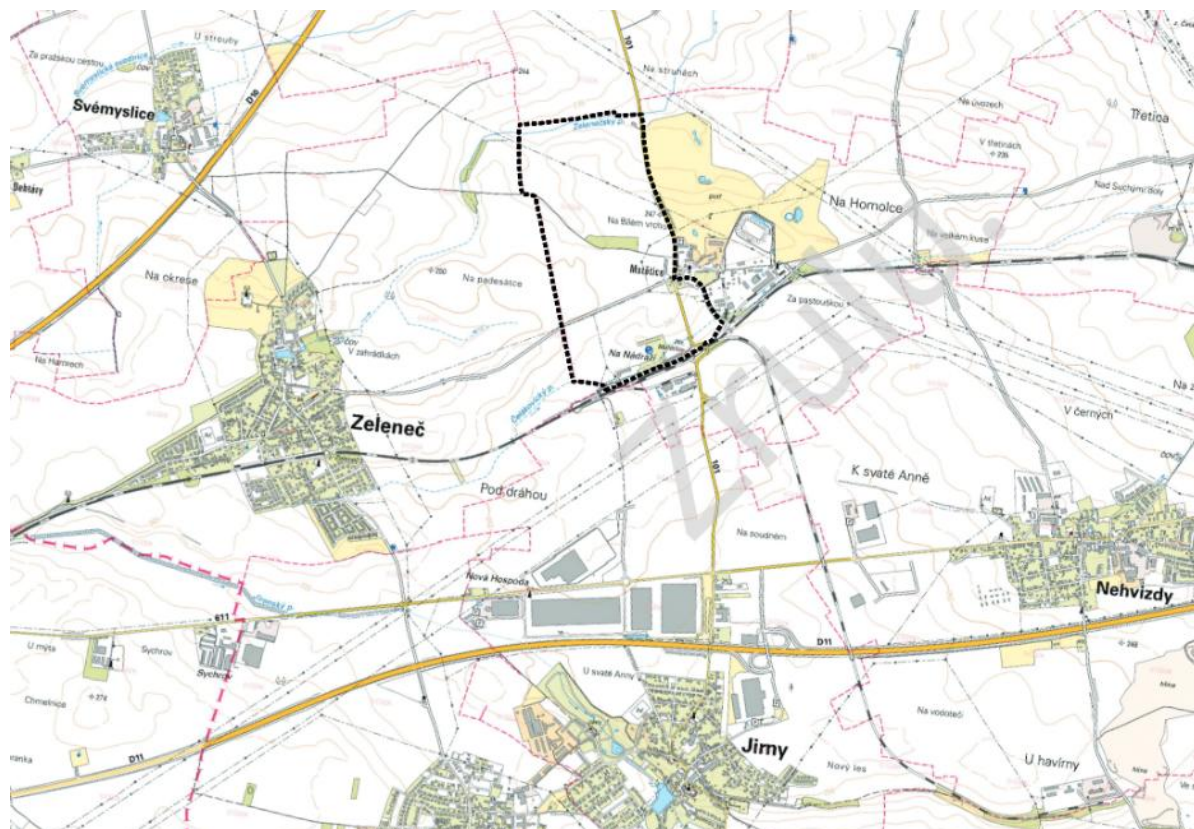
Záměrem Skupiny v rámci projektu Nový Zeleneč je vytvořit nové prostory pro bydlení více než 3,5 tis. osob. Toto bydlení bude dle záměrů Skupiny splňovat veškeré moderní standardy, se zachováním udržitelnosti výstavby a dalšího bydlení obyvatel. Ekologická udržitelnost je srdcem projektu Nový Zeleneč. 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 již k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu 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. Již k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu byla v rámci projektu Nový Zeleneč 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

¹⁸ Aktuální územní plán relevantní pro projektové území byl přijat usnesením zastupitelstva obce Zeleneč č. UZ-7-1/25 ze dne 18.2.2025.

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 vyrazet 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, viz zakreslení v mapce níže. Součástí rozvoje celé lokality je také rekonstrukce této vlakové stanice, což zajistí ještě pohodlnější a rychlejší spojení s Prahou.



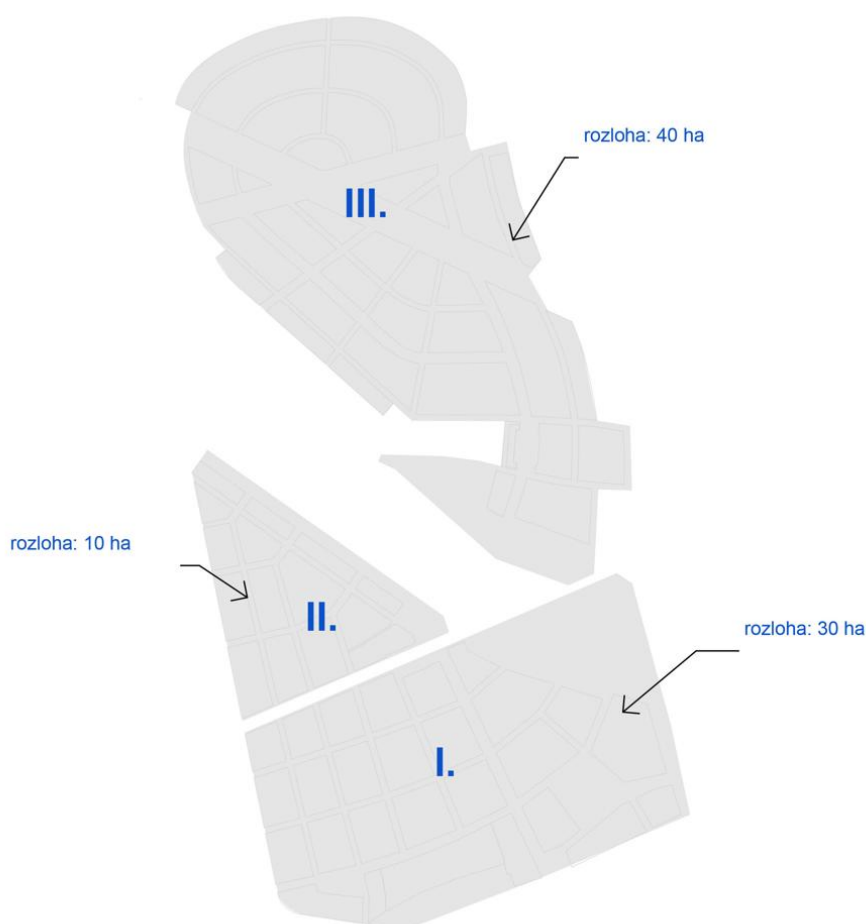
Právě kapacitní vlakové spojení nabízí největší potenciál z hlediska dopravní atraktivity. Nádraží může prakticky fungovat podobně jako stanice metra v hlavním městě, jako magnet, který bude přitahovat lidské aktivity. Nejvyšší hustota obyvatel i pracujících tedy bude právě v blízkosti vlakové stanice 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 na 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 životnosti 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 datu vyhotovení tohoto Základního prospektu.

Realizace projektu je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je zamýšlena ve třech etapách, jak je uvedeno na plánu níže. První etapa přímo přiléhá k vlakovému nádraží na jižní straně rozvíjeného území. V horizontu následujících dvou až tří let se především v rámci realizace této první etapy odhaduje dokončení cca 170 bytů a 80 rodinných domů. Součástí výstavby je i realizace vodovodu, kanalizace, čističky odpadních vod a elektrických rozvodů, včetně jejich zdrojů. V rámci prvních let realizace první etapy zamýšlí Skupina dynamicky postupovat tak, aby došlo k viditelné změně území a rozšíření obecné povědomosti o velikosti a významu projektu Nový Zeleneč.



K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu 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 dlouhou dobu bránily podané opravné prostředky zástupci obce Zeleneč, která svou spolupráci se Skupinou coby developerem na dalším rozvoji projektu podmiňovala uzavřením veřejnoprávní plánovací smlouvy ve smyslu ustanovení § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Tato veřejnoprávní plánovací smlouva byla mezi obcí Zeleneč a příslušnými společnostmi Skupiny uzavřena dne 15.1.2026, a to v návaznosti na schválení uzavření smlouvy zastupitelstvem obce Zeleneč dne 14.1.2026. Klíčovou povinností obce Zeleneč vyplývající z uzavřené plánovací smlouvy je zpětvzetí všech opravných prostředků podaných obcí Zeleneč v řízeních o vydání veřejnoprávních povolení relevantních pro projekt Nový Zeleneč. Lze tak očekávat, že tato veřejnoprávní povolení pro realizaci rezidenčních objektů budou postupně nabývat právní moci v průběhu první poloviny roku 2026. Kromě toho se obec Zeleneč plánovací smlouvou zavázala neměnit územní plán tak, aby došlo ke ztížení nebo vyloučení realizace projektu Nový Zeleneč nebo zmenšení dovoleného rozsahu projektu Nový Zeleneč co do hrubé podlažní plochy projektu umožněné dle znění územního plánu k datu účinnosti plánovací smlouvy.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu již byla dokončena čistička odpadních vod a pokračují stavební a jiné práce na vodojemu a další související infrastruktuře. Skupina předpokládá, že ke spuštění předprodeje

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 plánuje dokončení cca šesti desítek bytů a téměř tří set rodinných domů.

Obecně pro celé realizované území a jeho jednotlivé etapy platí, že jižní část území u vlakové zastávky bude založena na pravoúhlém systému ulic v kompaktní formě s vyšší hustotou obyvatel, a to s ohledem na pěší dostupnost na vlak. Intenzita zástavby vzrůstá směrem k vlakovému nádraží, k okrajům pak slábne. Jižní čtvrť je počítána s hustotou min. 100 obyvatel na hektar. Na hlavních komunikacích se podporuje vznik obchodů a služeb v přízemí v přímé návaznosti na chodníky. S vyšší hustotou zalidnění a zástavby souvisí i výška staveb, která bude do 4 nadzemních podlaží. Jižní čtvrť se svým charakterem také uzpůsobuje zejména pěšímu a cyklistickému provozu. Severní čtvrť se naopak staví na radiálním systému ulic prořátem lineárními parky v ochranných pásmech sítí stávající technické infrastruktury. Větší vzdálenost od vlakové zastávky implikuje potřebu vlastních automobilů pro pohyb v území, severní čtvrť proto bude řídit v převážně vilovém charakteru s nižší hustotou obyvatel.

Předěl mezi severní a jižní částí území bude tvořen zejména parky, sportovišti a dalšími plochami určenými k rekreaci a odpočinku. Největší z parků je přitom aktuálně zamýšlen ve velmi štedré rozloze 24 hektarů, přičemž celková plocha zeleně je plánována v rozsahu přesahujícím 420 tis. m², nabízejícím unikátní prostor pro relaxaci a rekreaci v přírodním prostředí. Právě práce s terénem a výsadba lesů a parků je dle záměrů Skupiny jedním z klíčových prvků pro zvýšení atraktivity lokality z pohledu bydlení. Výsadba a modelace terénu může kromě jiného pomoci odclonit hlukový a světelný smog a zvýšit tak komfort života budoucích obyvatel. Tato činnost má také potenciál pomoci zlepšit klima sídla v jinak větrné poloze. Předpokladem návrhu je také snaha o respektování a zachování stávajících přírodních prvků a propojení krajiny na síť cyklostezek a pěších cest v návaznosti na nové sídlo.

II. Malachitové město, Praha Hlubočepy

Tento projekt realizuje společnost RD Rýmařov Invest Malachitové město s.r.o., IČO: 14068338, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 359903. V rámci tohoto projektu s pracovním názvem Malachitové město 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. Skupina zamýšlí projekt realizovat na základě kombinace vlastních zdrojů, externího financování (z emisí dluhopisů, bankovního financování a privátního financování) a výnosů z předprodeje rezidenčních produktů realizovaných v rámci projektu.

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 datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je kompletně dokončena etapizace území a získáno stavební povolení na dopravní připojení a další infrastrukturu. Současně Skupina 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 Skupina plánuje získat stavební povolení, uzavřít finanční dokumentaci s financující bankou a zahájit předprodeje. Zahájení stavebních prací na rezidenční zástavbě Skupina plánuje na začátku roku 2027, přičemž dokončení celého projektu se očekává do roku 2028.

Developerská subdivize Skupiny má k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu na základě budoucích kontraktů s institucionálními klienty prodány nemovitosti z tohoto developerského projektu v hodnotě 579 mil. Kč včetně DPH. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nebyly od těchto kupujících zatím inkasovány žádné finanční prostředky.

III. Křížovnické sady v pražských Ďáblicích

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 využití, 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 Ďáblicích 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 k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu – nesplňují podmínky pro schválení hypotečního financování. Projekt Ďáblice je realizován formou zřízení a využití práva stavby (ve smyslu ustanovení § 1240 a násl. Občanského zákoníku) na předmětných pozemcích, zapsaného v katastru nemovitostí ve prospěch člena Skupiny Křížovnické sady 1253 bytové družstvo, které umožňuje omezit potřebu vynaložit značné náklady na akvizici pozemku, čímž dochází k významnému snížení vstupní investice každého zájemce o tuto formu bydlení. Skupina na tomto místě upozorňuje, že zde uvedené právo stavby nezakládá vlastnické právo člena Skupiny Křížovnické sady 1253 bytové družstvo k předmětným pozemkům, nicméně v souladu s ustanovením § 1240 a násl. Občanského zákoníku zakládá právo stavby právo stavebníka zřídit na pozemku stavbu, kdy takto zřízená stavba vyhovující právu stavby je ze zákona součástí práva stavby.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu 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 témže roce a dokončením projektu v roce 2027.

Developerská subdivize Skupiny má k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu na základě budoucích kontraktů rezervovány nemovitosti z tohoto developerského projektu v hodnotě 128,2 mil. Kč včetně DPH. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nebyly od těchto kupujících zatím inkasované žádné prostředky.

IV. U Kralického potoka Dobřichovice – Praha Západ

Skupina v rámci první etapy tohoto projektu na koupených pozemcích o rozloze 1.300 m² v Dobřichovicích v okrese Praha-západ připravila projekt bytového domu s plánovanou kapacitou hrubých podlažních ploch 500 m². Současně Skupina vyjednala akvizici navazujících pozemků a provedla jejich scelení pro rozšíření výstavby v rámci plánované druhé etapy tohoto projektu. Po scelení pozemků dosahuje předpokládaná celková kapacita hrubých podlažních ploch přibližně 2.000 m² se čtyřmi bytovými domy.

V průběhu roku 2025 Skupina realizovala avizované scelování pozemků v dané lokalitě, čímž došlo ke sjednocení kompaktního celku vhodného pro výstavbu rezidenčního projektu se čtyřmi bytovými domy. Scelením se zároveň podařilo zajistit ještě optimálnější napojení na dopravní infrastrukturu a technické sítě, což zvýšilo hodnotový i rozvojový potenciál developerského záměru.

V návaznosti na tyto kroky a s ohledem na dlouhodobou strategii developerské subdivize Skupiny se Skupina rozhodla dále nerozšiřovat své působení v oblasti Dobřichovic. Bylo proto přijato rozhodnutí projekt prodat z pozice land developera jako kompletní developerský záměr. V roce 2025 Skupina projekt ve smyslu tohoto záměru úspěšně prodala strategickému investorovi, který jej odkoupil jako celek. Tímto krokem Skupina úspěšně završila projekt formou land developmentu a dosáhla exitu.

Products and Services subdivize

Společnosti z Products and Services subdivize zajišťují pro Skupinu vybrané činnosti související s výstavbou bytových a rodinných domů, např. výrobu a montáž komponentů rodinných, bytových a jiných domů (základními komponenty jsou zejména vnitřní nosné stěny z masivní dřevěné smrkové konstrukce, lehké vnitřní dělicí a nosné příčky, různé typy obvodových stěn a jednotlivých panelů ke složení rodinného domu, stropní desky, krovky, sedlové konstrukce, dveřní systémy, schodišťové sestavy, zahradní prvky, nábytek, komponenty k sestavě bazénů a wellness zařízení atp.), provoz projektů, konstrukční a realitní kanceláře, rozvoj souvisejících technologií, reklamu či distribuci. Dochází tak k rozdělení činností souvisejících s výstavbou (a částečně také výstavby samotné) mezi více společností Skupiny. Hlavní činnost vykonávaná jednotlivými společnostmi ze subdivize Products and Services vyplývá zpravidla již z jejich obchodní firmy, viz organigram Skupiny uvedený v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu.

Real Estate Holding subdivize

Společnosti této subdivize k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyvíjí žádnou reálnou činnost. Společnosti této subdivize zamýšlí po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vyhledávat akviziční příležitosti nemovitostí vhodných k dlouhodobé držbě, tedy zejména komerční nemovitosti s potenciálním stabilním výnosem vyplývajícím z jejich pronájmu.

Industrial subdivize

V roce 2022 v rámci Skupiny 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 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 podařilo nacházet a rozvíjet, viz například níže uvedený úspěšný projekt GARBE Park Chomutov II v Klášteci nad Ohří.

Zejména s oživením rezidenčního developerského trhu a akvizicí projektu s pracovním názvem Nový Zeleneč ve druhé polovině roku 2024 učinila Skupina rozhodnutí soustředit své manažerské a finanční kapacity opět primárně na trh rezidenčních nemovitostí. Společnosti Industrial subdivize jsou však nadále připraveny v případě vhodné příležitosti využít své zkušenosti s developmentem logistických a průmyslových hal a areálů, kdy za tímto účelem Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu prozkoumává a aktivně jedná o podmínkách možného rozvoje projektů pro horizont dalších 5 let (pipeline) s následujícími souhrnnými parametry projektů developmentu průmyslových hal:

- (i) o celkové pronajimatelné ploše téměř 300 tis. m² (z toho již zasmluvněno téměř 200 tis. m²);
- (ii) jejichž tržní hodnota se pohybuje okolo 330 mil. EUR (z toho již zasmluvněno přes 205 mil. EUR);
- (iii) generujících roční nájemné v očekávané výši přes 20 mil. EUR (z toho již zasmluvněno 13 mil. EUR), a
- (iv) jejichž očekávaný souhrnný zisk se pohybuje kolem hranice 60 mil. EUR (z toho již zasmluvněno 50 mil. EUR).

Emitent tímto pro vyloučení pochybností uvádí, že výše uvedené hodnoty, včetně těch již zasmluvněných, společnosti Industrial subdivize Skupiny nezavazují k realizaci veškerých industriálních projektů, ke kterým se výše uvedené hodnoty vztahují. Společnosti Industrial subdivize Skupiny v rámci své strategie důsledně zasmlouvají příležitosti k realizaci projektů industriálního developmentu, které však v případě nesplnění odkládacích podmínek a ekonomických parametrů vyžadovaných společnostmi Industrial subdivize Skupiny nezavazují společnosti Industrial subdivize Skupiny k zahájení realizace příslušných projektů. Takto zejména společnosti Industrial subdivize Skupiny odmítají realizovat projekty, ve vztahu k nimž není vydáno pravomocné územní rozhodnutí umožňující realizaci příslušného záměru industriálního developmentu. Stejně tak společnosti Industrial subdivize Skupiny dbají na to, aby nebyly vázány k realizaci příslušného projektu industriálního developmentu v případě, že dle interních analýz Skupiny daná lokalita v daném čase není dostatečně atraktivní pro potenciální nájemce, zejména v důsledku výkyvu relevantních trhů (k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu lze jmenovat zejména fluktuující trh automotiv ve střední Evropě). Lze tak očekávat, že pro nesplnění obchodních a právních požadavků společností Industrial subdivize Skupiny nebudou industriální záměry Skupiny realizovány v celém výše uvedeném objemu.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu již Skupina v rámci svého objemu industriálních záměrů uvedených souhrnně pod parametry (i) – (iv) výše úspěšně **postavila, plně pronajala a následně úspěšně prodala projekt GARBE Park Chomutov II v Klášteci nad Ohří**. K prodeji tohoto projektu došlo v listopadu 2025, a to prodejem jediného podílu ve společnosti VERNE Logistics s.r.o. (aktuálně GFR Klášterec nad Ohří Logistics s.r.o.), IČO: 07217030, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, vlastníci předmětné pozemky a realizující projekt GARBE Park Chomutov II v Klášteci nad Ohří, kupujícímu Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 43873766, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, jednájícímu na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 75161591, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4. Zájem mezinárodního koncernu Generali o projekt GARBE Park Chomutov II v Klášteci nad Ohří Skupině prokázal, že její důraz na smysluplný, udržitelný a kvalitní industriální development umožňuje konečný prodej projektů těm největším hráčům na industriálním trhu.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Skupina v rámci svého objemu industriálních záměrů uvedených souhrnně pod parametry (i) – (iv) výše také 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 do konce roku 2026 nebo v první polovině roku 2027. Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nicméně eviduje zvýšený zájem o koupi tohoto projektu již v jeho aktuálním stádiu přípravy, kdy Skupina tuto možnost pečlivě vyhodnocuje.

Skupina klade důraz, aby veškeré projekty realizované společnostmi Industrial subdivize Skupiny splňovaly nejvyšší nároky na aplikovatelné ESG standardy udržitelné výstavby průmyslových nemovitostí. Společnosti Industrial subdivize Skupiny 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 měřítka v následujících kritériích: management, zdraví a pohoda prostředí, energie, doprava, voda, materiály, odpad, využití půdy a ekologie, znečišťující látky.¹⁹

Finanční divize

Společnosti Finanční divize vyvíjí činnost nezbytnou k získání finančních prostředků k realizaci a rozvoji činnosti jiných společností Skupiny. Společnosti Finanční divize jsou dále rozděleny do tří samostatných subdivizí dle toho, z jakých zdrojů zamýšlí finanční prostředky získávat. Společnosti Funds subdivize se budou po vyhotovení tohoto Základního prospektu zaměřovat na příležitosti v oblasti všech typů tuzemských i zahraničních fondů. Společnosti Bonds subdivize budou získávat finanční prostředky prostřednictvím emisí dluhopisů. Společnosti IT subdivize budou po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vyhledávat obchody ve světě informačních technologií, zejména v oblasti vývoje a/nebo akvizice práv k software, produkce a/nebo distribuce hardware, e-commerce atp.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou aktivními společnostmi z Bonds subdivize:

- (i) Emitent, připravující realizaci Dluhopisového programu;
- (ii) společnost PROGRESUS RD Rýmařov a.s., IČO: 17053161, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika (dále jen „**PROGRESUS RD Rýmařov a.s.**“), která do začátku července roku 2023 veřejně nabízela jí emitované dluhopisy vydávané v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2022 v objemu 3 mld. CZK, a to na základě základního prospektu schváleného rozhodnutím ČNB č.j. 2022/069789/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00063/CNB/572 ze dne 4.7.2022, které nabylo právní moci dne 5.7.2022;
- (iii) společnost PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., která v období od 10.8.2023 do 10.8.2024 veřejně nabízela jí emitované dluhopisy vydávané v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2023 v objemu 800 mil. CZK, a to na základě základního prospektu schváleného rozhodnutím ČNB č. j.: 2023/098333/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00042/CNB/572 ze dne 3.8.2023, které nabylo právní moci dne 10.8.2023, a
- (iv) společnost PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., která v období od 2.1.2025 do 2.1.2026 veřejně nabízela jí emitované dluhopisy vydávané v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2024 v objemu 800 mil. CZK (následně navýšeného na 1.500.000,- CZK), a to na základě základního prospektu schváleného rozhodnutím ČNB č. j.: 2024/142454/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00300/CNB/653 ze dne 20.12.2024, které nabylo právní moci dne 2.1.2025, upraveného dodatkem č. 1 vyhotoveným dne 26.9.2025, schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2025/119093/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00721/CNB/653 ze dne 1.10.2025, které nabylo právní moci dne 3.10.2025.

Výjimkou z výše popsaného zařazení společností Skupiny v rámci jednotlivých divizí je společnost RD Rýmařov Invest Develop a.s., IČO: 10722696, se sídlem 8. května 1191/45, 795 01 Rýmařov, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11306 (dále jen „**RD Rýmařov Invest Develop a.s.**“). Tato společnost, ač v rámci Skupiny formálně řazená mezi společnosti z Developerské subdivize Skupiny, vyvíjí zejména činnost popsanou výše pro společnosti Finanční divize, konkrétně pro společnosti Bonds subdivize. Společnost RD Rýmařov Invest Develop a.s. v období od června roku 2021 do června roku 2022 veřejně

¹⁹ Viz Certifikace budov podle standardu BREEAM® <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>.

nabízela jí emitované dluhopisy vydávané v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2021 v objemu 3 mld. CZK, a to na základě základního prospektu schváleného rozhodnutím ČNB č.j.: 2021/068946/570 ke sp. zn. S-Sp2021/00057/CNB/572 ze dne 25.6.2021, které nabylo právní moci dne 29.6.2021.

Společnosti PROGRESUS RD Rýmařov a.s., PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. a RD Rýmařov Invest Develop a.s. na základě svých základních prospektů, schválených rozhodnutími ČNB, realizovaly následující emise dluhopisů (tabulky níže neuvádí emise dluhopisů, které již byly k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu příslušným emitentem splaceny):

[ZBYTEK STRÁNKY JE ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., stav ke dni 19.1.2026

Název emise	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno investory	ISIN	Úroková sazba p.a.	Datum emise	Den konečné splatnosti
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,40/28	50.000.000 Kč	30.000.000 Kč	CZ0003568578	8,4 %	2.1.2025	2.1.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,60/30	150.000.000 Kč	108.480.000 Kč	CZ0003568545	8,6 %	2.1.2025	2.1.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,90/30	25.000.000 Kč	18.390.000 Kč	CZ0003568537	8,9 %	2.1.2025	2.1.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 9,30/30	180.000.000 Kč	179.950.000 Kč	CZ0003568552	9,3 %	2.1.2025	2.1.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 9,50/32	25.000.000 Kč	14.420.000 Kč	CZ0003568594	9,5 %	2.1.2025	2.1.2032
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 7,90/28	500.000 EUR	154.000 EUR	CZ0003568560	7,9 %	2.1.2025	2.1.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 9,00/32	500.000 EUR	31.000 EUR	CZ0003568586	9,0 %	2.1.2025	2.1.2032
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 9,30/30	180.000.000 Kč	177.920.000 Kč	CZ0003572984	9,3 %	16.5.2025	16.5.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,40/28	30.000.000 Kč	25.950.000 Kč	CZ0003572927	8,4 %	16.5.2025	16.5.2028

PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,60/30	150.000.000 Kč	149.980.000 Kč	CZ0003572976	8,6 %	16.5.2025	16.5.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,90/30	25.000.000 Kč	18.940.000 Kč	CZ0003572943	8,9 %	16.5.2025	16.5.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 9,50/32	25.000.000 Kč	10.420.000 Kč	CZ0003572968	9,5 %	16.5.2025	16.5.2032
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 7,90/28	500.000 EUR	190.000 EUR	CZ0003572935	7,9 %	16.5.2025	16.5.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 9,00/32	500.000 EUR	75.000 EUR	CZ0003572950	9,0 %	16.5.2025	16.5.2032
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 9,30/30	180.000.000 Kč	163.950.000 Kč	CZ0003576290	9,3 %	5.9.2025	5.9.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,40/30	50.000.000 Kč	77.290.000 Kč	CZ0003577157	8,4 %	1.10.2025	30.9.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 9,30/32	25.000.000 Kč	14.020.000 Kč	CZ0003577215	9,3 %	1.10.2025	30.9.2032
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,80/32	500.000 EUR	45.000 EUR	CZ0003577181	8,8 %	1.10.2025	30.9.2032
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,70/30	25.000.000 Kč	7.630.000 Kč	CZ0003577199	8,7 %	1.10.2025	30.9.2030

PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 7,70/28	500.000 EUR	100.000 EUR	CZ0003577165	7,7 %	1.10.2025	30.9.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 8,20/28	25.000.000 Kč	21.100.000 Kč	CZ0003577173	8,2 %	1.10.2025	30.9.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV III 9,30/30	100.000.000 Kč	22.880.000 Kč	CZ0003579245	9,3%	10.12.2025	10.12.2030
		1.041.320.000 Kč / 595.000 EUR				

PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., stav ke dni 19.1.2026

Název emise	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno investory	ISIN	Úroková sazba p.a.	Datum emise	Den konečné splatnosti
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 10,20/28	100.000.000 Kč	95.810.000 Kč	CZ0003554149	10,2 %	15.09.2023	15.09.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,80/26	50.000.000 Kč	10.890.000 Kč	CZ0003553315	8,8 %	10.08.2023	10.08.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,80/27	25.000.000 Kč	16.880.000 Kč	CZ0003558165	8,8 %	15.01.2024	15.01.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,30/28	50.000.000 Kč	9.400.000 Kč	CZ0003553323	9,3 %	10.08.2023	10.08.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,30/29	20.000.000 Kč	16.370.000 Kč	CZ0003558173	9,3 %	15.01.2024	15.01.2029

PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,80/30	50.000.000 Kč	36.750.000 Kč	CZ0003553331	9,8 %	10.08.2023	10.08.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,80/31	25.000.000 Kč	9.290.000 Kč	CZ0003558181	9,8 %	15.01.2024	15.01.2031
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,90/29	140.000.000 Kč	134.480.000 Kč	CZ0003557985	9,9 %	15.01.2024	15.01.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,00/28	75.000.000 Kč	70.360.000 Kč	CZ0003553372	9 %	10.08.2023	10.08.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,00/29	110.000.000 Kč	104.650.000 Kč	CZ0003558199	9 %	15.01.2024	15.01.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,50/26	2.000.000 EUR	75.500 EUR	CZ0003553349	8,5 %	10.08.2023	10.08.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,50/27	1.000.000 EUR	178.000 EUR	CZ0003558207	8,5 %	15.01.2024	15.01.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,50/30	2.000.000 EUR	113.000 EUR	CZ0003553356	9,5 %	10.08.2023	10.08.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,50/31	1.000.000 EUR	28.500 EUR	CZ0003558215	9,5 %	15.01.2024	15.01.2031
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,70/29	200.000.000 Kč	179.960.000 Kč	CZ0003562381	9,7%	1.6.2024	31.5.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,80/27	50.000.000 Kč	13.540.000 Kč	CZ0003563108	8,8%	15.6.2024	15.6.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,30/29	40.000.000 Kč	20.610.000 Kč	CZ0003563090	9,3%	15.6.2024	15.6.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,80/31	50.000.000 Kč	5.490.000 Kč	CZ0003563082	9,8%	15.6.2024	15.6.2031
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,00/29	150.000.000 Kč	129.570.000 Kč	CZ0003563116	9,0%	15.6.2024	15.6.2029

PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,50/27	1.000.000 EUR	58.000 EUR	CZ0003563074	8,5%	15.6.2024	15.6.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,50/31	1.000.000 EUR	47.500 EUR	CZ0003563066	9,5%	15.6.2024	15.6.2031
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,00/29	25.000.000 Kč	24.950.000 Kč	CZ0003563116	9,0%	8.8.2024	8.8.2029
		879.000.000 Kč / 500.500 EUR				

PROGRESUS RD Rýmařov a.s., stav ke dni 19.1.2026

Název emise	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno investory	ISIN	Úroková sazba p.a.	Datum emise	Den konečné splatnosti
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,20/26	200.000.000 Kč	119.680.000 Kč	CZ0003542540	8,2 %	8.7.2022	8.7.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,60/27	30.000.000 Kč	13.970.000 Kč	CZ0003542557	8,6 %	8.7.2022	8.7.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,50/29	60.000.000 Kč	27.180.000 Kč	CZ0003542565	9,5 %	8.7.2022	8.7.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,40/27	1.000.000 EUR	4.000 EUR	CZ0003544256	8,4 %	9.9.2022	9.9.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,30/29	1.000.000 EUR	341.000 EUR	CZ0003544272	9,3 %	9.9.2022	9.9.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,10/26	200.000.000 Kč	175.410.000 Kč	CZ0003545741	9,1 %	7.11.2022	7.11.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,40/27	50.000.000 Kč	17.150.000 Kč	CZ0003546103	9,4 %	21.11.2022	21.11.2027

PROGRESUS RD RÝMAŘOV 10,00/29	50.000.000 Kč	37.700.000 Kč	CZ0003546095	10,0 %	21.11.2022	21.11.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 7,50/26	500.000 EUR	4.000 EUR	CZ0003548190	7,5 %	1.2.2023	1.2.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,90/26	50.000.000 Kč	2.600.000 Kč	CZ0003550063	8,9 %	20.4.2023	20.4.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,40/28	100.000.000 Kč	45.660.000 Kč	CZ0003550139	9,4 %	20.4.2023	20.4.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,90/30	50.000.000 Kč	4.530.000 Kč	CZ0003550071	9,9 %	20.4.2023	20.4.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,40/26	500.000 EUR	34.000 EUR	CZ0003550097	8,4 %	20.4.2023	20.4.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,90/28	500.000 EUR	29.000 EUR	CZ0003550105	8,9 %	20.4.2023	20.4.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,40/30	500.000 EUR	-	CZ0003550113	9,4 %	20.4.2023	20.4.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,10/27	50.000.000 Kč	150.000 Kč	CZ0003550279	9,1 %	1.5.2023	1.5.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 10,1/26	100.000.000 Kč	71.840.000 Kč	CZ0003551970	10,1 %	15.6.2023	15.6.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,10/26	17.000.000 Kč	5.300.000 Kč	CZ0003552663	9,1 %	10.7.2023	10.7.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,90/29	6.000.000 Kč	800.000 Kč	CZ0003552671	9,9 %	10.7.2023	10.7.2029
		521.970.000 Kč / 412.000 EUR				

RD Rýmařov Invest Develop a.s., stav ke dni 19.1.2026

Název emise	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno investory	ISIN	Úroková sazba p.a.	Datum emise	Den konečné splatnosti
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 6,60/26	50.000.000 Kč	16.410.000 Kč	CZ0003533317	6,6 %	1.7.2021	1.7.2026
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 8,10/26	50.000.000 Kč	35.080.000 Kč	CZ0003535114	8,1 %	7.10.2021	7.10.2026
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 7,70/27	30.000.000 Kč	10.450.000 Kč	CZ0003537094	7,7 %	1.1.2022	1.1.2027
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 8,50/29	20.000.000 Kč	15.650.000 Kč	CZ0003537110	8,5 %	1.1.2022	1.1.2029
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 7,50/26	50.000.000 Kč	38.610.000 Kč	CZ0003539132	7,5 %	15.3.2022	15.3.2026
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 7,50/26	50.000.000 Kč	43.880.000 Kč	CZ0003540122	7,5 %	15.4.2022	15.4.2026
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 8,60/27	30.000.000 Kč	8.180.000 Kč	CZ0003541294	8,6 %	1.6.2022	1.6.2027
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 9,50/29	20.000.000 Kč	7.530.000 Kč	CZ0003541302	9,5 %	1.6.2022	1.6.2029
		175.790.000 Kč / 0 EUR				

Aktivními společnostmi s úkoly z Funds subdivize jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu společnosti Progresus Fund SICAV a.s., IČO: 19662831, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28343 (dále jen „**Progresus Fund SICAV a.s.**“), a Progresus Asset Management a.s. (přestože tato formálně není součástí Finanční divize Skupiny).

Společnost Progresus Fund SICAV a.s. je investičním fondem kvalifikovaných investorů obhospodařovaným a administrovaným k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu společností DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 03232051, se sídlem Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika. Tento fond k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vytvořil podfond Progresus Industrial Fund, jehož strategií jsou dlouhodobé investice do logistických a jiných nemovitostí a do financování jejich developmentu, a to ve spolupráci se společnostmi Skupiny.

Společnost Progresus Asset Management a.s. je investiční společností s licencí na obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů bez oprávnění přesáhnout rozhodný limit. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost Progresus Asset Management a.s. obhospodařuje jeden investiční fond zaměřený na financování nemovitostních projektů. Výhledově společnost Progresus Asset Management a.s. usiluje o etablování se na poli nebankovních investičních společností se zaměřením právě na nemovitostní sektor, kde má Skupina významné know-how a aktivity, zejména v oblasti komerčních (především industriálních) a rezidenčních nemovitostí. Na střednědobém horizontu se uvažuje o obhospodařování řádově jednotek fondů o celkové velikosti AUM (aktiva pod správou, z anglického *assets under management*) okolo 5 mld. Kč. Společnost Progresus Asset Management a.s. v červnu roku 2024 podala na ČNB žádost o udělení povolení k činnosti administrace fondů kvalifikovaných investorů a o udělení povolení přesáhnout rozhodný limit. V rámci tohoto řízení vedeného pod sp. zn. S-Sp-2024/00079/CNB/657 společnost obdržela dne 22.1.2025 a 9.4.2025 výzvy k odstranění nedostatků žádosti týkající se implementace nařízení DORA (nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2022/2554 ze dne 14.12.2022 o digitální provozní odolnosti finančního sektoru), které v průběhu řízení vstoupilo v účinnost. Na obě výzvy společnost Progresus Asset Management a.s. ve stanoveném termínu zaslala vyjádření, resp. doplnila žádost o relevantní informace a dokumenty; společnost Progresus Asset Management a.s. tak aktuálně čeká na další správní úkony ze strany ČNB.

Přestože formálně není součástí Finanční divize Skupiny, vyvíjí činnost na finančním trhu také společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o. Tato společnost je investičním zprostředkovatelem se zaměřením na fondy kolektivního investování a fondy kvalifikovaných investorů. Společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezačala svou činnost a nachází se ve fázi přípravy své obchodní strategie.

Medical divize

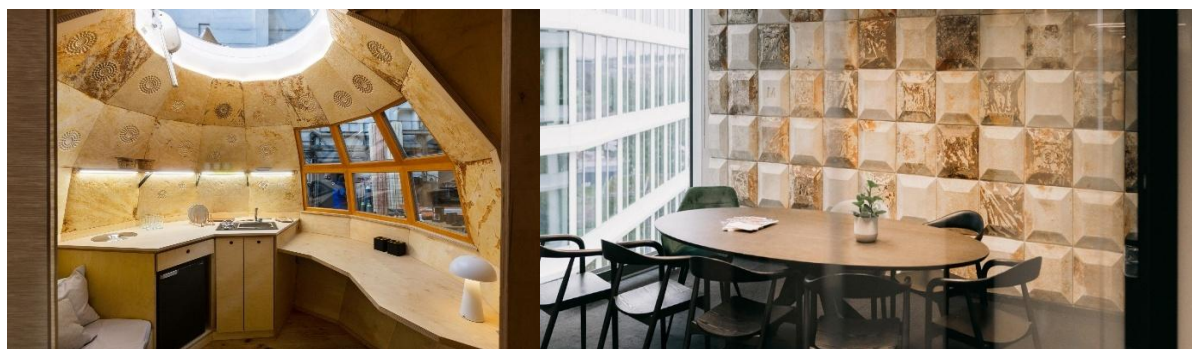
Společnosti této divize vyhledávají příležitosti v oblasti medicíny, zejména v oblasti výzkumu a vývoje. Společnost PROGRESUS Medical Alpha s.r.o., IČO: 14245221, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu investovala do minoritního cca 4% podílu ve společnosti Airen a.s., IČO: 07074697, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Vodičkova 736/17, PSČ 110 00, Česká republika, která se zabývá metodou diagnostiky z očního pozadí pomocí umělé inteligence, a to na základě neinvazivního, bezbolestného screeningu chronických nemocí pomocí analýzy digitálních snímků oční sítnice.

R&D divize

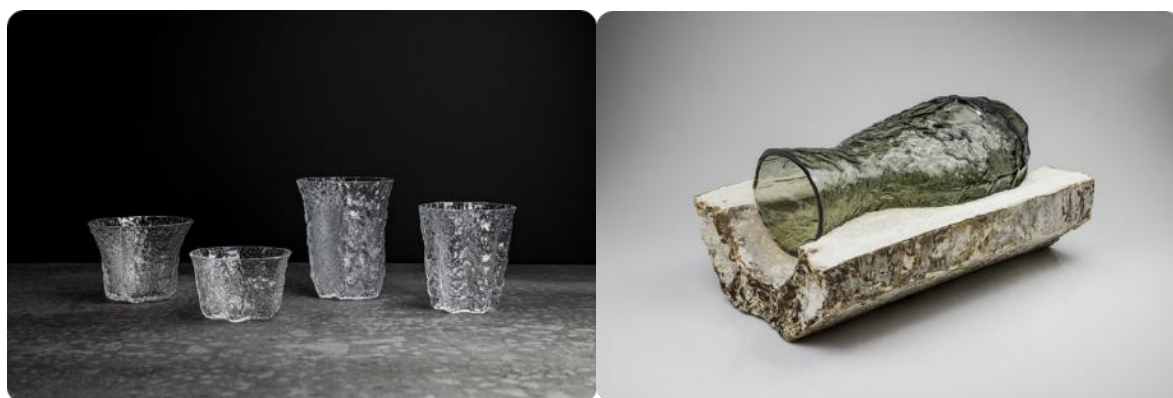
Společnosti z R&D divize vykonávají činnost v oblasti výzkumu a vývoje. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vykonává v rámci R&D divize činnost výlučně společnost Mykilio s.r.o., IČO: 14387841, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 364927 (dále jen „**Mykilio s.r.o.**“), v níž Skupina 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.

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.²⁰



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.



Ostatní

Společnosti této divize k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nevykonávají žádnou činnost, respektive poskytují jen podpůrnou činnost pro jiné společnosti Skupiny. Po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou společnosti této divize určeny pro plnění jednotlivých projektů, které nejsou svým charakterem zařaditelné pod žádnou z výše popsaných divizí a subdivizí Skupiny.

(c) Hlavní trhy, na kterých Emitent a Skupina soutěží

Hlavní činností Emitenta bude poskytování prostředků získaných Emisemi dluhopisů společností ve Skupině a/nebo třetím subjektům (v rámci projektů joint-venture) působícím na výrobním a/nebo realitním trhu, konkrétně především na trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí, a to formou úvěru, zápůjčky, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů či podobného závazku. Společnosti ve Skupině a/nebo třetí subjekty budou získané prostředky investovat do projektů zejména, nikoliv však výlučně, v oblasti realitního trhu, a to zejména v České republice, ale případně také na Slovensku, v Německu, Rakousku, Švýcarsku, Belgii, Holandsku, Lucembursku, Polsku, Velké Británii, Maďarsku či v Chorvatsku. Emitent tak bude prostřednictvím financování jiných společností nepřímo působit zejména na realitním trhu (konkrétně především na trhu rezidenčních a komerčních nemovitostí), a to zejména v České republice.

Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se obchodní činnost společností Skupiny vyvíjená v zahraničí podílí na celkových tržbách společností Skupiny v rozsahu do 10 %, a to relativně rovnoměrně diverzifikovaně mezi několik zemí, zejména Německo, Švýcarsko, Slovensko a Rakousko.

²⁰

Blíže viz článek „Čím nahradit polystyren? Češi postavili první dům s izolací z podhoubí, které požere i cigarety“ dostupný na webu <https://cc.cz/prvni-dum-z-mycelia-stoji-material-ma-ambici-nahradit-polystyren-a-resit-problem-s-odpady/>.

(d) Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny

Emitent je závislý, mimo jiné, na vývoji ekonomiky v České republice. Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z listopadu 2025²¹ uvádí, s odkazem na předběžný odhad ČSÚ, že se reálný hrubý domácí produkt České republiky očistěný o sezónní a kalendářní vlivy ve 3. čtvrtletí 2025 zvýšil mezičtvrtletně o 0,7 % a meziročně o 2,7 %. Tato makroekonomická predikce současně uvádí, že meziroční růst HDP podpořily zejména spotřeba domácností a tvorba hrubého kapitálu, mezičtvrtletně přispěl také vývoz zboží a služeb. V roce 2025 by se dle Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z listopadu 2025 mohl HDP zvýšit o 2,4 %, především zásluhou akcelerace spotřebních výdajů domácností, které budou podpořeny meziročním snížením míry úspor a nárůstem reálných příjmů. Růst ekonomiky by měla v menší míře podpořit také akumulace zásob a spotřeba vlády. V roce 2026 by česká ekonomika mohla vzrůst o 2,2 % díky obnovenému růstu investiční aktivity a pokračující dynamice spotřeby domácností. Nárůst domácí poptávky současně podpoří dovoz, zatímco export bude tlumen působením cel ze strany Spojených států amerických. Aktuální prognóza ČNB zveřejněná v listopadu 2025²² předpovídá růst tuzemského HDP v roce 2025 o 2,3 % a v roce 2026 o 2,4 %.²³

Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z listopadu 2025 uvádí prakticky setrvalý stav co do nezaměstnanosti v tuzemsku. Dle MF ČR by se míra nezaměstnanosti v roce 2025 mohla udržet na 2,7 %, v roce 2026 by tato mohla nepatrně stoupnout na 2,8 %.

Potenciálně nejvíce nebezpečným makroekonomickým faktorem pro podnikání společností Skupiny byla v době do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nepochybně inflace. Průměrná míra inflace v české ekonomice by se podle závěrů Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z listopadu 2025 měla v roce 2025 držet na úrovni 2,4 %, v roce 2026 pak dále klesnout na 2,3 %. Predikce ČNB zveřejněná v listopadu 2025 předpovídá meziroční celkovou inflaci v roce 2025 ve výši 2,5 %, v roce 2026 ve výši 2,2 %²⁴. Lze tak očekávat, že v dohledné době by se inflace mohla pohybovat poblíž zamýšleného inflačního cíle.

Trh rodinných domů a bytů²⁵

Pro Emitenta a společnosti ve Skupině jsou významné trendy realitního trhu v České republice, především trendy na trhu rodinných domů a bytů. Z oblasti realitního trhu je pro Skupinu aktuálně významným trendem zvyšování objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Sazby hypotečních úvěrů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu již několik měsíců po konzistentní poklesu v minulých obdobích zůstávají relativně stabilní. Objem nově poskytnutých hypotečních úvěrů roste a dle prognózy ČNB bude růst úvěrů na bydlení v letošním a příštím roce nadále vysoký, a to v návaznosti na rostoucí poptávku po nemovitostech.²⁶ Za riziko Skupina naopak považuje možné zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru, které může ve svém důsledku pro mnoho zájemců o koupi nemovitosti znamenat významnou překážku ve snaze o získání vlastního bydlení.

Rok 2024 přinesl po utlumeném období postupné oživení a stabilizaci rezidenčního trhu v České republice a obnovení důvěry spotřebitelů. K tomuto přispělo uvolnění hypotečních podmínek a pokles úrokových sazeb pod hranici 5 %. Počet sjednaných hypotečních úvěrů se meziročně výrazně zvýšil, kdy objem úvěrů na bydlení poskytnutých bankami a stavebními spořitelny fyzickým osobám v roce 2024 dosáhl dle dat ČSOB 302 miliard Kč, což představuje meziroční nárůst o 78 %. Mezi faktory podporující zájem kupujících o rezidenční nemovitosti patří již zmíněný pokles průměrných úrokových sazeb hypoték, obnovení růstu cen nemovitostí a odložená poptávka z minulých let.

Ceny nemovitostí i nadále rostou, kdy v Praze se průměrná cena prodaných nových bytů zvýšila o 10 % na 156.828 Kč/m². Celkově se počet prodaných nových bytů v Praze v roce 2024 zvýšil o 80 % na 7.200 jednotek. V krajích pak došlo k 60 % meziročnímu růstu v objemu prodaných bytů oproti roku 2023 s nárůstem průměrné ceny o 4 %. Průměrná výměra prodávaných nových bytů se celkově zmenšuje, což reflektuje tlak na dostupnost bydlení a preference kupujících po menších, cenově dostupnějších variantách.

²¹ Dostupná na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-listopad-2025-61823>.

²² Viz průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>.

²³ Viz průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

²⁴ Prognóza ČNB zveřejněná v listopadu 2025 dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>.

²⁵ Informace uvedené v tomto podnadpisu vychází z dokumentu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Trend report 2025 dostupného na webu <https://artn.cz/trend-report/tr-2025/>.

²⁶ Viz zpráva o měnové politice ČNB zveřejněná 15.8.2025 dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/zpravy-o-menove-politice/Zprava-o-menove-politice-leto-2025/>.

Přetrvávající problémy trhu jsou zejména pomalý povolovací proces, komplikovaná legislativa, vysoké náklady na stavební materiály a pomalý rozjezd nové bytové výstavby, která je stále zcela nedostatečná.

Dochází též ke zvýšení zájmu o udržitelné bydlení, kdy například v ČSOB Hypoteční bance byla v roce 2024 více než každá třetí nově uzavřená hypotéka určena na financování nízkoenenergetických domů a bytů. Ve srovnání s rokem 2023 došlo k téměř zdvojnásobení hypoték určených na úsporné bydlení.

Trh průmyslových a logistických nemovitostí²⁷

Trh průmyslových a logistických nemovitostí v České republice se po oslabení v roce 2024 ještě zcela nezotavil. V roce 2025 se průmyslový trh stále potýká jak s nízkým objemem poptávky, tak nízkým objemem dokončené výstavby. Nová nabídka prostor dosáhla ve druhém čtvrtletí 2025 asi 131.600 m², což je o 31,8 % více než ve druhém čtvrtletí 2024, ale o 30 % méně, než je pětiletý průměr. Ve třetím čtvrtletí 2025 pak nová nabídka dle Colliers dosáhla 130.800 m². Celkově český trh s průmyslovými a logistickými nemovitostmi dosáhl na konci druhého čtvrtletí 2025 na 12,7 milionu m², což představuje 5% meziroční růst.

Objem prostor ve výstavbě, jejichž dokončení je plánované ještě v roce 2025, je přes 1 milion m². Velká část výstavby (asi 26 %) je koncentrována v Praze a Středočeském kraji, následuje Moravskoslezský kraj (19 %) a Karlovarský kraj (18 %) (kde za takto vysokým podílem stojí pokračující výstavba velkého automatizovaného skladového projektu v Chebu). Na trhu je však v dlouhodobém horizontu potenciál pro rozvoj, prostory se schváleným stavebním povolením představují asi 2,4 milionu m² a další téměř 3 miliony m² skladovacích ploch jsou v různých fázích povolovacího řízení.

Celková hrubá realizovaná poptávka v první polovině roku 2025 dosáhla celkem 817.300 m², což je 20 % pod pětiletým průměrem. Čistá realizovaná poptávka (364.000 m²) je pak 33 % pod pětiletým průměrem.

Skladba poptávky se v průběhu roku lišila. V prvním pololetí 2025 bylo její rozložení tvořeno 62 % sektorem logistiky a dopravy a 23 % výrobními společnostmi (s tím, že toto období primárně ovlivnila velká renegociace (>100 000 m²) smlouvy blíže nespecifikovaného nájemce ze sektoru logistiky). V samotném třetím čtvrtletí 2025 byla poptávka dominována především výrobou (52 %) a distribucí (30 %). V roce 2024 většinu hrubé poptávky tvořili výrobci (50 %) a logistika a doprava (30 %). Rozsáhlá podnájemní aktivita však může statistiku trochu zkreslovat u logistických transakcí.

Míra neobsazenosti v prvním čtvrtletí zůstala stabilně kolem 3,1 %. Na konci třetího čtvrtletí 2025 pak dosáhla 3,99 %.

Nejvyšší dosažitelné nájemné (Prime Rent) zůstalo po většinu roku 2025 stabilní, v prvních třech čtvrtletích roku 2025 se drželo na úrovni 7,00 - 7,50 EUR/m²/měsíc. Navzdory tomuto je patrné posilování vyjednávací síly nájemců, které se projevuje štedřejšími pobídkami napříč regiony. V regionech, které zaznamenaly větší rozvoj (jako například Plzeňský a Moravskoslezský kraj), je dokonce evidována mírná korekce nájemného směrem dolů.

Též roste poptávka po udržitelných řešeních a přístupu k obnovitelným zdrojům energie, což nutí developery modernizovat stávající portfolia. ESG (Environmental, Social, and Governance) je klíčovým obchodním požadavkem.

Průmyslový trh prochází obdobím rekalibrace, kdy poptávka poklesla, ale s pouze omezeným vlivem na nabídkové nájemné. Zatímco objem spekulativní výstavby je dlouhodobě vysoký, mnoho projektů stále hledá svého nájemce. Situaci pak komplikují mimo jiné dlouhé procesy stavebního povolování, administrativní problémy a nákladnější pracovní síla. Na druhou stranu lze nalézt příklady přizpůsobování se trhu vzniklým výzvám např. ve formě konceptu tzv. „Citysite“ českého investora a developera Contera, který se zaměřuje na výstavbu malometrážních jednotek pro malé podnikatele.

Trh kancelářských prostor²⁸

Společnosti Skupiny z Real estate holding subdivize po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu plánují vyhledávat akviziční příležitosti nemovitostí vhodných k dlouhodobé držbě, tedy zejména komerční nemovitosti

²⁷ Následující část vychází z dokumentu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Trend report 2025 dostupného na webu <https://artn.cz/trend-report/tr-2025/> a z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací pravidelně zveřejňovaných společností Colliers na webu <https://www.colliers.com/cs-cz/research#sort=%40date32xpublished%20descending>, společností CBRE na webu <https://www.cbre.com/insights#market-reports> a společností iO Partners na webu <https://www.iopartners.com/research-reports-cz/>.

²⁸ Následující část vychází z dokumentu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Trend report 2025 dostupného na webu <https://artn.cz/trend-report/tr-2025/> a z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací pravidelně zveřejňovaných společností Colliers na webu <https://www.colliers.com/cs-cz/research#sort=%40date32xpublished%20descending>.

s potenciálním stabilním výnosem vyplývajícím z jejich pronájmu. Z tohoto pohledu se tak pro Skupinu mohou stát významnými trendy na českém trhu kancelářských a maloobchodních prostor, a to především v Praze, v Brně či v jiných větších městech České republiky.

Pro Skupinu je z hlediska trhu kancelářských prostor potenciálně významná zejména situace v Praze. Pražský kancelářský trh zažil v roce 2024 rekordní hrubou realizovanou poptávku, která dosáhla historického maxima 636.700 m². Tento vysoký zájem, poháněný především finančními společnostmi a veřejným sektorem, spolu s transformací trhu v důsledku hybridního způsobu práce, udržuje tlak na kvalitní prostory. Nájemci se zaměřují na moderní, udržitelné budovy s ESG certifikací a vysokými wellness standardy, přičemž aktivně optimalizují své náklady.

Hlavním faktorem ovlivňujícím trh je extrémně nízký objem nové výstavby. V roce 2024 bylo dokončeno pouze 72.800 m² nových kanceláří. Mezi projekty zatím dokončené v roce 2025 patří např. 1. fáze E-Factory v Praze 9 (8.700 m²) a dále dvě rekonstrukce, projekt NR7 (4.500 m²) a VN62 (2.100 m²). Očekává se, že celkový objem výstavby v roce 2025 bude činit přibližně 26.600 m² (kdy by se jednalo o jednu z dosud nejnižších zaznamenaných hodnot nové výstavby). S tím, že se též očekává, že rok 2026 by měl následovat v podobném duchu. V období 2027 až 2029 je však možné očekávat potenciálně až 600.000 m² nových kanceláří (včetně 170.500 m², které jsou již ve výstavbě).

V roce 2025 pokračuje trend prodlužování a renegociací nájemních smluv. Neobsazenost kontinuálně mírně klesá a ke druhému kvartálu roku 2025 činila 6,6 %.

Situace v prvních dvou čtvrtletích roku 2025 potvrdila trend rostoucích cen a pokračující období malého objemu dokončené plochy. Nejvyšší dosahované nájemné (Prime Rent) v centru Prahy dosáhlo mírného navýšení a pohybuje se na úrovni 30 EUR měsíčně za m², širší centrum Prahy pokračuje v růstu a v rámci 2025 se mezičtvrtletně zvýšilo o 50 centů na 20,50 EUR měsíčně za m².

Objevují se též signály obnovené důvěry developerů. Data z druhého čtvrtletí 2025 ukazují, že na trhu bylo zahájeno více staveb než dokončeno, což indikuje, že se objem nových projektů ve výstavbě zvyšuje. I když se tento nárůst projeví až v letech 2026 a 2027, kdy by mělo být dokončeno přibližně 150.000 m². Dominantním prvkem trhu zůstává přejednávání stávajících smluv (renegociace), které v roce 2024 tvořilo téměř polovinu hrubé poptávky.

Do budoucna budou mít na trh zásadní vliv přísné regulace ESG, které nutí developery a vlastníky bankami financovaných projektů k modernizaci starších budov (více než 30 % je starších 20 let) pro splnění cílů nulové spotřeby energie do roku 2030.

Trh maloobchodních prostor²⁹

Trh s maloobchodními prostory v České republice od roku 2024 vykazuje oživení, obnovení spotřebitelské důvěry a stabilizaci po náročnějším období. Na konci prvního pololetí 2025 dosáhla celková pronajímatelná plocha maloobchodních prostor téměř 4,07 milionů m². I když v třetím čtvrtletí 2025 nebylo dokončeno žádné nové nákupní centrum, v prvním pololetí bylo dokončeno 27.400 m² nových maloobchodních ploch v projektech s prodejní plochou větší než pět tisíc m².

V první polovině roku 2025 návštěvnost a obraty svým nárůstem překonaly silné předcovidové roky. Maloobchodní tržby očistěné o cenové vlivy se v květnu 2025 zvýšily reálně o 5,3%. K růstu nejvíce přispěl online prodej a prodej pohonných hmot. Maloobchodní tržby celkově rostly ve všech sortimentních skupinách, s výjimkou prodejen s oděvy a obuví. E-commerce, která v roce 2024 zaznamenala nárůst o 5 % proti předešlému roku, tvoří téměř šestinu maloobchodních tržeb a potvrzuje trend omnichannel prodeje, propojující "kamenný" a online obchod. Stále zřejmá je značná koncentrace e-commerce trhu, kde 1 % e-shopů ovládá více než 90 % trhu. Výzkumy nákupních zvyklostí pak potvrzují omezení objemu nákupů a jejich racionalizaci části domácností s tendencí preference menších častějších nákupů a kratšího cestování.

V roce 2025 úroveň nájemného vykazovaly stabilitu. Nejvýše dosahované nájemné pro prvotřídní nákupní centra v Praze dosáhlo v první polovině roku 2025 na 140 EUR/m²/měsíc. Luxusní pražské nákupní třídy se pohybovaly kolem 200 - 225 EUR/m²/měsíc. Hovořit o průměrném nájemném je však zjednodušující, rozdíly v úrovni nájemného jsou značné. Nájemné typu high street rent je na hladině 200 EUR/m²/měsíc (nejvyšší nájem v Pařížské ulici činí 225 EUR/m²/měsíc). V případě nákupních center některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách dokážou prodat menší plochy i na úrovni 140 EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota

²⁹

Veškeré informace uvedené v tomto podnadpisu vychází z dokumentu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Trend report 2025 dostupného na webu <https://artn.cz/trend-report/tr-2025/> a informací pravidelně zveřejňovaných společností CBRE na webu <https://www.cbre.com/insights#market-reports> a společností Knight Frank na webu <https://www.knightfrank.cz/en/research>.

klesla často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc. U retail parků v regionech se spodní limit pohybuje na úrovni 5 – 6 EUR/m²/měsíc, ovšem nájemné typu prime rent již překročilo 10 EUR/m²/měsíc, v Praze dosáhlo i 12 EUR/m²/měsíc a v třetím čtvrtletí 2025 dosáhlo prime rent retail parků i na 17 EUR/m²/měsíc (dle reportu CBRE).

Klíčovým segmentem pro expanzi zůstaly retail parky, které se i nadále koncentrují v menších městech a jejichž nejvyšší dosažené nájemné pro větší jednotky dosáhlo ve třetím čtvrtletí 2025 na 17 EUR/m²/měsíc. Co se týče neobsazenosti v rámci nákupních center, tak údaje Asociace nákupních center ČR uvádí, že průměrná byla neobsazenost v závěru roku 2024 na úrovni 3,4 %, v Praze dokonce 2,8 %.

Nová výstavba se koncentruje především do formátu retail parků. Ve výstavbě a rekonstrukci se na konci prvního pololetí 2025 nacházelo 176.000 m² plochy v projektech nad pět tisíc m². Mezi nejvýznamnější projekty, plánované k dokončení v letech 2025 až 2028, patří například rozšíření Varyády, Centrum Černý Most, rekonstrukce Kotvy a projekt Dornych v Brně. Co se týče rozvoje segmentu retail parků expertní panel ARTN jej vnímá pozitivně. Rozvoji napomáhá častá přítomnost diskontních nájemců, jejichž prodejny orientované na nižší cenové hladiny byly ty, které v roce 2024 navyšovaly své plochy nejvýrazněji.

Ve druhém čtvrtletí 2025 dosáhly investice do maloobchodních nemovitostí 12 % z celkového objemu investic. Ve třetím čtvrtletí 2025 pak došlo ke zvýšení výnosových mír (prime yields), které pro nákupní centra dosáhly 6,0 % a pro retailové parky 6,10 %.

Česká republika nadále posiluje svou roli strategického vstupního bodu pro mezinárodní maloobchodní značky expandující do střední Evropy. Ve třetím čtvrtletí roku 2025 se na trhu objevilo několik významných nováčků, včetně luxusní parfumerie Nicolai, módní značky Miramira a maloobchodníků, jako jsou Worldbox, Kodano a Cinamood v potravinářském segmentu.

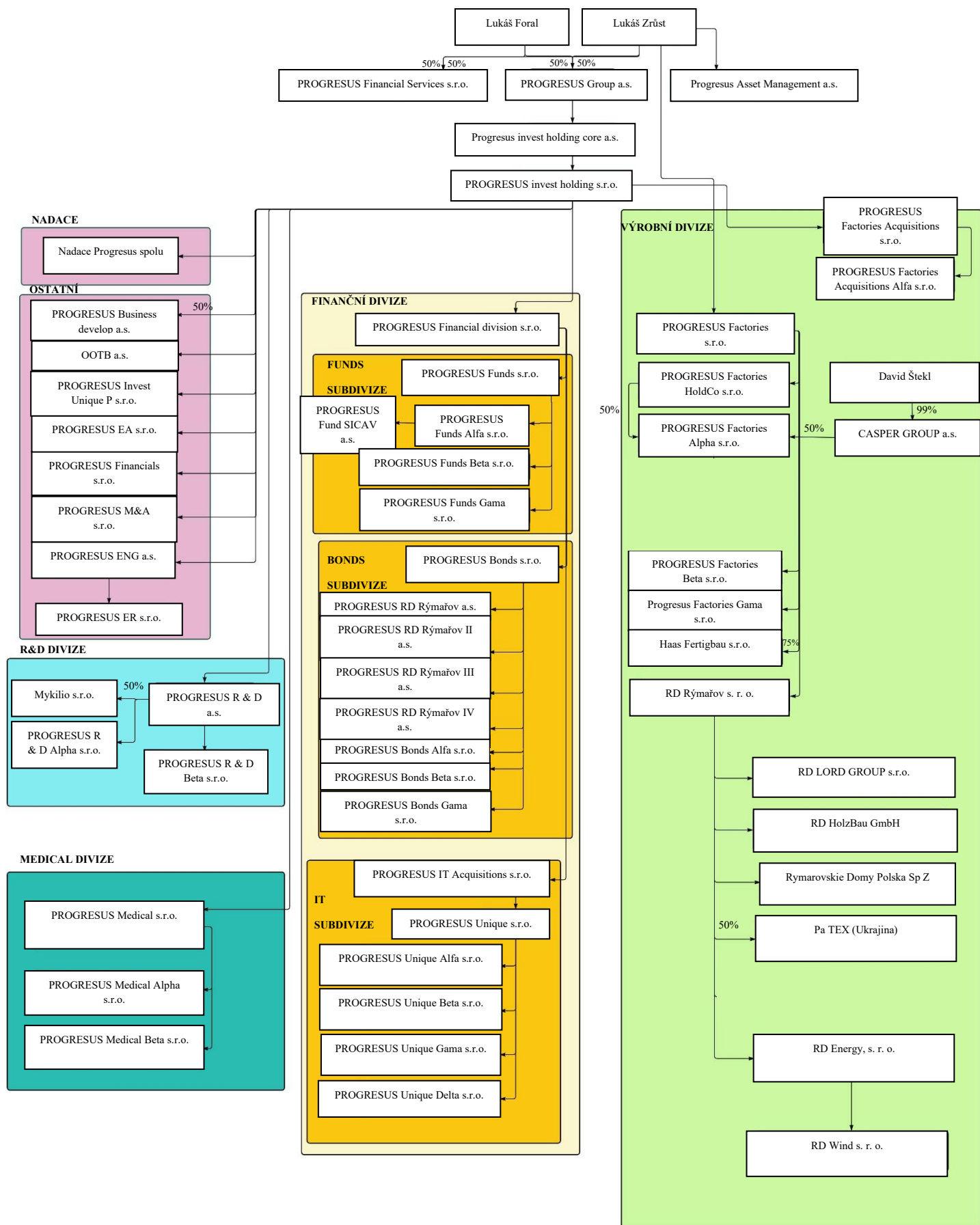
Dle střednědobých trendů bude většina investic směřovat do modernizace a remodelingu stávajících obchodních center, nová výstavba bude tažena především retail parky, které budou přibývat i nadále, zejména na okrajích menších měst. Dále se budou rozvíjet i nejrůznější hybridní formáty, v jejichž rámci dochází k propojení obchodu a služeb (a někdy i gastronomických prvků) či kombinaci různých kategorií zboží.

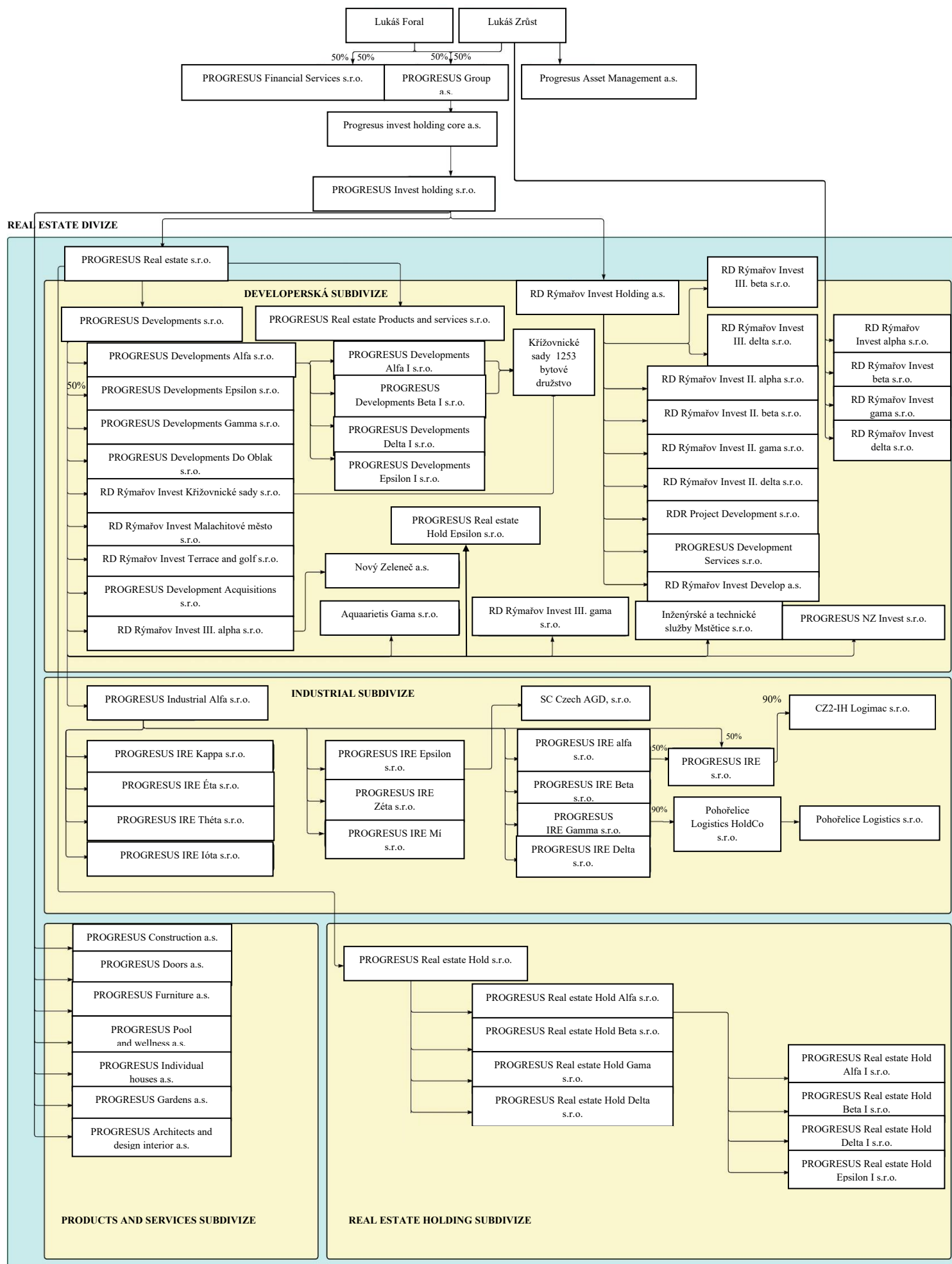
Bude pokračovat intenzivní sbližování a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu, které se budou navzájem inspirovat. Silným tématem bude také loajalita zákazníků, personalizace nabídky a její přizpůsobení konkrétnímu zákazníkovi. I nadále poroste význam nákupního zážitku, času věnovaného nákupu a jednoduchosti a bezproblémovosti celého procesu. Projeví se jak ve využití technologií na prodejní ploše (a nejen tam), tak v menší ochotě zákazníků cestovat za nákupem. Nové technologie, včetně zapojení umělé inteligence, umožní přesněji předvídat chování zákazníků i zefektivnit některé procesy. U e-shopů porostou požadavky na rychlost doručení, což zvýší tlak na logistiku a dodavatelské řetězce. Stále palčivější výzvou bude pro obchodníky, nákupní centra i jejich servisní organizace otázka kvalitního personálu.

5.3 Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině

Níže uvedený organigram znázorňuje strukturu Skupiny a vztahy vlastnictví akcií a podílů ve Skupině. Veškeré vztahy ovládání ve Skupině jsou založeny právě na vlastnictví akcií nebo podílů, přičemž pokud není v níže uvedeném organigramu uvedeno jinak, představují níže uvedené podíly na základním kapitálu a hlasovacích právech představované akciemi nebo podíly vždy 100 %.

[ZBYTEK STRÁNKY JE ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]





Hlavním účelem Emitenta v rámci Skupiny je realizace Dluhopisového programu a následné využití prostředků získaných z Emisí dluhopisů k poskytování financování (formou úvěrů, zápůjček, vkladů do základního kapitálu a/nebo příplatků do jiných kapitálových fondů a podobných závazků) společností, které se podílí na činnosti Skupiny na výrobním a/nebo realitním trhu, a to přímo z titulu jejich řazení do Skupiny a/nebo z titulu realizace projektu joint-venture v kooperaci se Skupinou.

Vzhledem k tomu, že výtěžek Emisí dluhopisů bude použit zejména na poskytnutí financování jednotlivým společnostem ve Skupině za účelem realizace jejich činnosti a/nebo refinancování jejich zadluženosti, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na hospodářských výsledcích a platební schopnosti společností ve Skupině, kterým Emitent poskytne finanční prostředky formou úvěru, zápůjčky, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku. Emitent se dále po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu může stát závislým na službách poskytovaných Emitentovi jinými společnostmi Skupiny, zejména, nikoli výlučně, na službách spočívajících v IT řešení nezbytných pro veřejnou nabídku a správu Dluhopisů, právních, účetních, daňových a jiných podobných službách atp.

Kromě výše uvedeného není Emitent jakkoli závislý na jiných subjektech ze Skupiny.

5.4 Údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dle svého nejlepšího vědomí neevviduje:

- (a) jakékoli významné negativní změny svých vyhlídek, a to od data své poslední zveřejněné auditované mezitímní účetní závěrky za období od 21.11.2025 do 24.11.2025; a
- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od konce finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje (tj. ode dne 30.6.2025), do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, s výjimkou dopadů na finanční stav:
 - (i) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 30.6.2025 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2024 v objemu 800 mil. CZK (později navýšeného na 1.500.000.000,- CZK), o souhrnné jmenovité hodnotě 396 tis. EUR a 595,6 mil. CZK (vyjádřeno k 19.1.2026 včetně);
 - (ii) společnosti PROGRESUS IRE s.r.o., IČO: 17532281, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 90% společníka společnosti CZ2-IH Logimac s.r.o., IČO: 09763261, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti VERNE Logistics s.r.o. (aktuálně GFR Klášterec nad Ohří Logistics s.r.o.), IČO: 07217030, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, realizující úspěšný industriální developerský projekt GARBE Park Chomutov II v Kláštecku nad Ohří, kupujícímu Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 43873766, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, jednajícímu na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 75161591, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, kdy tento převod podílu nabyt účinnosti dne 14.11.2025 (bližší viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu);
 - (iii) společnosti PROGRESUS Factories HoldCo s.r.o., IČO: 14149613, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 50% společníka společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., IČO: 14149681, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti Seves Glass Block s.r.o., IČO: 21234736, se sídlem Bílinská 782/42, 419 01 Duchcov, Česká republika, kupujícímu SEDIVER S.P.A., reg. číslo: 02827840642, se sídlem Avellino, 83051 Nusco, Area Industriale F2, Italská republika, ze skupiny Blackstone, kdy tento převod podílu nabyt účinnosti dne 30.9.2025 (bližší viz oddíl *Výrobní divize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu); a
 - (iv) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společností Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč (bližší viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu).

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok, s výjimkou trendů

uvedených v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (d) *Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny* tohoto Základního prospektu. Společnosti Skupiny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu v souvislosti s těmito trendy zejména neevidují významný pokles v poptávce po svých nemovitostech. V oblasti průmyslových a logistických nemovitostí naopak společnosti Skupiny stále vnímají převis poptávky nad nabídkou, nejlépe zdokumentovaný neobsazeností na úrovni do 4 % (blíže viz oddíl *Trh průmyslových a logistických nemovitostí* uvedený v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (d) *Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny* tohoto Základního prospektu). Stejně tak společnost RD Rýmařov s. r. o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje plné využití svých kapacit minimálně pro období do poloviny roku 2027, kdy do konce tohoto období již má zasmluvněné obchody v objemu přes 3 mld. CZK inkasovaných úhrad (blíže viz oddíl *Výrobní divize* uvedený v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společnosti Skupiny* tohoto Základního prospektu).

5.5 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent k datu vydání tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

6. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů 2.000.000.000,- CZK (slovy: *dvě miliardy korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách), s celkovou dobou trvání dluhopisového programu 10 let (tj. dobou, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, jak jsou tyto pojmy definovány níže) ode dne schválení tohoto dluhopisového programu rozhodnutím správní rady Emitenta, tj. od 20.1.2026 (dále jen „**Dluhopisový program**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s., IČO: 23983922, se sídlem Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30158 (dále jen „**Emitent**“). Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (dále jen „**Emise dluhopisů**“), který bude v případě veřejné nabídky Emise dluhopisů součástí konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů (dále jen „**Doplňek dluhopisového programu**“ a „**Dluhopisy**“).

Dluhopisový program byl poprvé popsán v základním prospektu Emitenta schváleném rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2026/011105/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00816/CNB/653 ze dne 26.1.2026, které nabylo právní moci dne 28.1.2026 (dále jen „**Základní prospekt**“). Při schvalování Základního prospektu ČNB byl Základní prospekt ze strany ČNB posouzen pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB při jeho schvalování neposuzovala hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a jeho schválením se ČNB nevyjádřila k budoucím ziskům Emitenta či Ručitele ani jejich schopnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jejich poměrný výnos.

Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, mají výrazy začínající velkými písmeny použité v těchto Emisních podmínkách stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu.

ČNB vykonává dohled nad Emisemi dluhopisů a nad Emitentem v rozsahu právních předpisů upravujících veřejnou nabídku Dluhopisů jakožto cenných papírů.

Tyto Emisní podmínky budou pro každou Emisi dluhopisů upřesněny Doplňkem dluhopisového programu. Emisní podmínky každé Emise dluhopisů budou tedy tvořeny ustanoveními těchto Emisních podmínek a ustanoveními Doplňku dluhopisového programu. Kterékoli ustanovení těchto Emisních podmínek může být Doplňkem dluhopisového programu vyloučeno, a to ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů.

Příslušný Doplňek dluhopisového programu může (i) upravit, která z variant předpokládána Emisními podmínkami se ve vztahu k příslušné Emisi dluhopisů uplatní, a/nebo (ii) dále doplnit a upřesnit úpravu obsaženou v Emisních podmínkách. V Doplňku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota, podoba, forma (bude-li relevantní) a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi dluhopisů, datum emise dané Emise dluhopisů a způsob úpisu Dluhopisů v rámci této Emise dluhopisů, výnos Dluhopisů dané Emise dluhopisů a jejich emisní kurz, data výplat úrokových výnosů Dluhopisů dané Emise dluhopisů (nebude-li se jednat o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a datum konečné splatnosti Dluhopisů dané Emise dluhopisů.

Dluhopisům každé Emise dluhopisů bude společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 25081489, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308 (v souladu s článkem 6.1.2.1 těchto Emisních podmínek dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přiděleném kódu ISIN, případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům, bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 6.10.1.2 těchto Emisních podmínek nebo nebude-li uvedeno jinak v příslušném Doplňku dluhopisového programu, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami veškerých plateb Emitentem dle těchto Emisních podmínek a příslušného Doplňku dluhopisového programu zajišťovat Emitent. Emitent může pověřit výkonem služeb administrátora jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, a to pro kteroukoli Emisi dluhopisů (dále jen „**Administrátor**“), a to na základě a za podmínek smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem pro každou Emisi dluhopisů (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). V případě, že kdykoli v době trvání individuální Emise dluhopisů bude pozice Administrátora pro takovou Emisi dluhopisů neobsazena, bude činnost Administrátora pro takovou Emisi dluhopisů vykonávat Emitent sám, tj. veškerá právní a jiná jednání, která mají být dle Emisních podmínek nebo Doplňku dluhopisového programu příslušné Emise dluhopisů činěna Administrátorem nebo vůči němu, budou činěna Emitentem nebo vůči němu, a Určenou provozovnou (jak je tento pojem definován v článku 6.10.1.1 těchto Emisních podmínek) bude sídlo Emitenta uvedené v příslušné době v obchodním rejstříku, ledaže bude stanoveno jinak v příslušném Doplňku dluhopisového programu, nebo pokud Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek jinou adresu Určené provozovny. Stejnopis

Smlouvy s administrátorem (pokud bude pro příslušnou Emisi dluhopisů uzavřena) bude k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1.2.1 těchto Emisních podmínek) příslušné Emise dluhopisů v pracovní dny od 9.00 do 16.00 hod. v Určené provozovně a po předchozí domluvě také v sídle Emitenta (bude-li odlišné od Určené provozovny).

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 6.10.2.2 těchto Emisních podmínek nebo nebude-li uvedeno jinak v příslušném Doplnku dluhopisového programu, pak bude činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Dluhopisům vykonávat Emitent. Emitent může pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů v souvislosti s Dluhopisy jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, a to pro kteroukoli Emisi dluhopisů (dále jen „**Agent pro výpočty**“). V případě, že kdykoli v době trvání individuální Emise dluhopisů bude pozice Agent pro výpočty pro takovou Emisi dluhopisů neobsazena, bude činnost Agent pro výpočty pro takovou Emisi dluhopisů vykonávat Emitent sám, tj. veškerá právní a jiná jednání, která mají být dle Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušné Emise dluhopisů činěna Agentem pro výpočty nebo vůči němu, budou činěna Emitentem nebo vůči němu.

Nedojde-li ke změně v souladu s článkem 6.10.3.2 těchto Emisních podmínek nebo nebude-li uvedeno jinak v příslušném Doplnku dluhopisového programu, pak bude činnosti spojené s vydáním a umístěním Dluhopisů jako manažer Emise dluhopisů zajišťovat Emitent. Emitent může pověřit výkonem služeb manažera jinou nebo další osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, a to pro kteroukoli Emisi dluhopisů (dále jen „**Manažer**“). V případě, že kdykoli v době trvání individuální Emise dluhopisů bude pozice Manažera pro takovou Emisi dluhopisů neobsazena, bude činnost Manažera pro takovou Emisi dluhopisů vykonávat Emitent sám, tj. veškerá právní a jiná jednání, která mají být dle Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušné Emise dluhopisů činěna Manažerem nebo vůči němu, budou činěna Emitentem nebo vůči němu.

6.1 Obecná charakteristika Dluhopisů

6.1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota, druh

Dluhopisy mohou být v rámci Dluhopisového programu vydávány jako listinné cenné papíry ve formě na řad (dále jen „**listinné Dluhopisy**“) nebo jako zaknihované cenné papíry (dále jen „**zaknihované Dluhopisy**“), s tím, že podoba (a u listinných Dluhopisů také forma) Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

V příslušném Doplnku dluhopisového programu bude dále stanovena jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu příslušné Emise dluhopisů, celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, počet a číslování (v případě, že bude relevantní) Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, měna, v níž jsou Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů denominovány, a další podmínky Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jak je uvedeno v těchto Emisních podmínkách.

Minimální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů vydaných v rámci jedné Emise dluhopisů je nominální hodnota jednoho Dluhopisu dané Emise dluhopisů a současně celková jmenovitá hodnota všech dosud nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí v žádném okamžiku překročit částku 2.000.000.000,- CZK (slovy: *dvě miliardy korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách).

Všechny Dluhopisy budou dluhopisy ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech vydanými soukromoprávní obchodní společností (korporátními dluhopisy).

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

6.1.2 Vlastníci dluhopisů; převoditelnost Dluhopisů

6.1.2.1 Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem zaknihovaného Dluhopisu je osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v evidenci vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 25081489, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308, nebo v evidenci jiné osoby oprávněné nebo pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., jakýkoliv její právní nástupce nebo jiná osoba oprávněná nebo pověřená vedením evidence zaknihovaných cenných papírů nebo její části v souladu s právními předpisy České republiky společně dále jen „**Centrální depozitář**“) (dále jen „**Vlastník zaknihovaných dluhopisů**“). Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny nestanoví jinak, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Osoby, které budou vlastníky zaknihovaných Dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k takovým zaknihovaným Dluhopisům neprodleně informovat Administrátora, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

K převodu zaknihovaných Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě zaknihovaných Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových zaknihovaných Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na příslušný účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky zaknihovaných dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníka, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

Práva spojená s listinnými Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba, která je jako vlastník Dluhopisu uvedena v seznamu vlastníků listinných Dluhopisů vedeném Administrátorem (dále jen „**Seznam vlastníků listinných dluhopisů**“ a „**Vlastník listinných dluhopisů**“, Vlastník listinných dluhopisů společně s Vlastníkem zaknihovaných dluhopisů dále jen „**Vlastník dluhopisů**“). K účinnosti převodu listinného Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje předložení listinného Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů nebo jiného důkazu o tom, že příslušná osoba je vlastníkem takového listinného Dluhopisu, Administrátorovi. Administrátor povede Seznam vlastníků listinných dluhopisů, budou-li Dluhopisy dané Emise dluhopisů vydány v listinné podobě. Jestliže zákon nebo rozhodnutí soudu doručené Administrátorovi nestanoví jinak, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka listinných dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky listinných dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů, jsou povinny tuto skutečnost a titul nabytí vlastnictví k listinným Dluhopisům neprodleně oznámit Administrátorovi, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

6.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 6.6.3.2. těchto Emisních podmínek převody zaknihovaných Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina (jak je tento pojem definován v článku 6.6.3.1. těchto Emisních podmínek).

6.1.3 Oddělení práva na výnos

Oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání kupónů jako samostatných cenných papírů se vylučuje.

6.1.4 Některé povinnosti Emitenta

Emitent tímto prohlašuje, že dluží jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu a poměrný úrokový výnos Dluhopisu příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a zavazuje se mu vyplácet určené úrokové výnosy Dluhopisu (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisu (respektive jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou ode Dne splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá (dále jen „**Diskontovaná hodnota**“), v případě předčasné splatnosti Dluhopisů vydaných s výnosem na bázi diskontu), to vše v souladu s těmito Emisními podmínkami, ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu, a použitelnými ustanoveními aplikovatelných právních předpisů, zejména Zákona o dluhopisech.

„**Diskontní sazba**“ znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, úrokovou sazbu stanovenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu Emise dluhopisů s výnosem na bázi diskontu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu ode Dne splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochybností platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou ČNB nebo jiného finančního centra. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

6.1.5 Nedovolené financování a finanční závazky

Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů jakémukoliv subjektu, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a příslušným subjektem mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu kolektivního investování dle § 98 zákona č. 240/2013

Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), tak, aby byly naplněny znaky stanovené v § 2 ZISIF.

Emitent se dále nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů jakémukoliv subjektu, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a příslušným subjektem mohlo dojít k porušení zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zejména ustanovení § 2 odst. 1, resp. odst. 2.

6.1.6 Rating

Rating Emitenta ani Dluhopisů kterékoli Emise dluhopisů nebyl k datu vyhotovení Základního prospektu proveden. Bude-li ve vztahu k jakémukoliv Emisi dluhopisů rating proveden, bude tato skutečnost uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

6.2 Datum a způsob úpisu Emise dluhopisů; Emisní kurz

6.2.1 Datum emise; Lhůta pro upisování emise dluhopisů a Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů

Datum emise a Lhůta pro upisování emise dluhopisů (jak jsou tyto pojmy definovány níže v tomto článku 6.2.1) každé Emise dluhopisů budou uvedeny v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydává k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může Emitent zbylé Dluhopisy z této Emise dluhopisů vydat kdykoli v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů či případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.2.1), a to i postupně (v tranších). Emitent má právo v průběhu Lhůty pro upisování emise dluhopisů vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud příslušný Doplňek dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Maximální možné navýšení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů bude uvedeno v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Emitent má právo stanovit dodatečnou lhůtu pro upisování Emise dluhopisů (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů**“) a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů (ledaže toto právo Emitenta vyloučí příslušný Doplňek dluhopisového programu), a to i po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů je Emitent povinen oznámit způsobem stanoveným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek. Emitent je rovněž oprávněn vydat Dluhopisy i v menší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, a to jak v rámci Lhůty pro upisování emise dluhopisů, tak v rámci Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů.

Lhůta pro upisování emise dluhopisů nebo případná Dodatečná lhůta pro upisování emise dluhopisů skončí vždy nejpozději v Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v článku 6.6.3.1 těchto Emisních podmínek) dané Emise dluhopisů, ke kterému má dojít k úplnému splacení nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě zaplacení Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu).

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Lhůty pro upisování emise dluhopisů nebo případné Dodatečné lhůty pro upisování emise dluhopisů oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

Pro účely těchto Emisních podmínek znamená „**Datum emise**“ datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplňku dluhopisového programu, a „**Lhůta pro upisování emise dluhopisů**“ lhůtu pro upisování Dluhopisů dané Emise dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

6.2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů vydaných k Datu emise bude uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

Emisní kurz Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů vydaných po Datu emise bude rovněž uveden v příslušném Doplňku dluhopisového programu, popř. bude:

- (a) v případě Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšen o odpovídající alikvotní úrokový výnos, a

- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, se zohledněním aktuálních tržních podmínek, určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisů Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány,

přičemž aktuální emisní kurz bude pravidelně uveřejňován způsobem uvedeným v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Budou-li Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů umisťovány formou veřejné nabídky, bude cena za nabízené Dluhopisy uvedena v Konečných podmínkách příslušné Emise dluhopisů, popř. budou Dluhopisy jednotlivé Emise dluhopisů veřejně nabízeny formou primárního úpisu za emisní kurz Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů uvedený nebo určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Emitenta nevyloučí a bude-li se jednat o Emisi dluhopisů pro zaknihované Dluhopisy, je Emitent oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, respektive celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů navýšené postupem předvídaným v článku 6.2.1 těchto Emisních podmínek. Kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis kupovaných Dluhopisů, tj. dle emisního kurzu Dluhopisů uvedeného nebo určeného a uveřejňovaného způsobem uvedeným v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

6.2.3 *Způsob a místo úpisu či koupě Dluhopisů, způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo úhrady emisního kurzu*

Způsob a místo úpisu či koupě Dluhopisů každé Emise dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jakož i způsob a lhůta předání Dluhopisů a způsob a místo úhrady emisního kurzu upsaných či koupených Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

6.3 Status

6.3.1 *Status*

Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých Emisí dluhopisů a veškeré Emitentovy peněžité závazky z takových Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné (ručením Ručitele), nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak alespoň rovnocenné (*pari passu*) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (resp. zajištěným obdobným způsobem) závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

6.3.2 *Ručitelské prohlášení*

Ručitelské prohlášení, které zakládá ručení společnosti PROGRESUS Group a.s., IČO: 10978216, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26471 (dále jen „**Ručitel**“), za splnění dluhů Emitenta z Dluhopisů, je uvedeno v kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ Základního prospektu.

6.4 Výnosy Dluhopisů

6.4.1 *Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem*

Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.4.1) v takovém Doplnku dluhopisového programu.

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního (1.) dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené pro příslušné Výnosové období dle těchto Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k datům uvedeným v příslušném Doplnku dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Den výplaty úroků**“), a to v souladu s článkem 6.6 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem pro příslušnou Emisi dluhopisů, bude-li pozice Administrátora obsazena. Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího

desetinného místa. Je-li to však stanoveno v příslušném Doplňku dluhopisového programu, bude úrokový výnos za všechna či vybraná Výnosová období vyplacen kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo ve vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem v článku 6.4.4 těchto Emisních podmínek); tím není jakkoli dotčena definice Výnosového období pro účely stanovení úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.4.4 těchto Emisních podmínek) příslušné Emise dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne (jak je tento pojem definován v článku 6.6.2 těchto Emisních podmínek).

6.4.2 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu jakékoli částky odpovídající úrokovému výnosu (včetně výpočtu Diskontované hodnoty) z Dluhopisů za období kratší 1 (jednoho) roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) kalendářních dnech, přičemž v případě neúplného měsíce se bude vycházet z počtu skutečně uplynulých dní (BCK Standard 30E/360).

6.4.3 Stanovení úrokového výnosu u Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 6.4.2 těchto Emisních podmínek.

6.4.4 Konec úročení Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem

Dluhopisy s úrokovým výnosem v rámci individuální Emise dluhopisů přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů („**Dnem splatnosti dluhopisů**“ se rozumí Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů, pokud se nejedná o částečné předčasné splacení), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu více než patnáct (15) Pracovních dní (dále jen „**Technická lhůta**“). V takovém případě bude po uplynutí Technické lhůty na takových Dluhopisech s pevným úrokovým výnosem nabíhat úrok z prodlení při úrokové sazbě stanovené zákonem, resp. příslušným nařízením vlády, pro úrok z prodlení, a to až do (a) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu splatné částky, nebo (b) dne, kdy Administrátor (odlišný od Emitenta) oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s předmětnými Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

6.4.5 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy označené v příslušném Doplňku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů bude představován rozdílem mezi jejich jmenovitou hodnotou a emisním kurzem.

Pokud by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky vyplývající z Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu delší než je doba Technické lhůty, bude po uplynutí Technické lhůty na takových Dluhopisech s výnosem na bázi diskontu nabíhat úrok z prodlení při úrokové sazbě stanovené zákonem, resp. příslušným nařízením vlády, pro úrok z prodlení, a to až do (a) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (b) dne, kdy Administrátor (odlišný od Emitenta) oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s předmětnými Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

6.5 Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.5.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému úplnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže v článku 6.5.5 těchto Emisních podmínek, bude celá nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise dluhopisů splacena ke „**Dni konečné splatnosti dluhopisů**“, který bude ke každé konkrétní Emisi dluhopisů uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s článkem 6.6 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem, bude-li tato uzavřena.

6.5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Emitenta nevyloučí, je Emitent oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 6.12 těchto Emisních podmínek (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů předčasně splatit ke dni uvedenému v Oznámení o předčasném splacení, a to buď zcela, nebo v případě Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem případně také pouze částečně, a to i opakovaně (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), přičemž Den předčasné splatnosti dluhopisů dle tohoto článku 6.5.2 nemůže nastat dříve než 35 (třicet pět) dní po zveřejnění Oznámení o předčasném splacení způsobem uvedeným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek. Oznámení o předčasném splacení je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně zcela nebo částečně splatit všechny Dluhopisy dané Emise dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu.

Emitent předčasně zcela splatí Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem dle tohoto článku 6.5.2 splacením celé nesplacené jmenovité hodnoty takových Dluhopisů spolu s dosud nevyplaceným úrokovým výnosem narostlým na takových Dluhopisech do Dne předčasné splatnosti dluhopisů. Emitent předčasně zcela splatí Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu dle tohoto článku 6.5.2 zaplacením Diskontované hodnoty takových Dluhopisů stanovené ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Emitent částečně splatí Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem dle tohoto článku 6.5.2 splacením příslušné části jmenovité hodnoty takových Dluhopisů spolu s dosud nevyplaceným úrokovým výnosem narostlým na příslušné předčasně splácené části jmenovité hodnoty takových Dluhopisů do Dne předčasné splatnosti dluhopisů.

Emitent je dále oprávněn na základě svého rozhodnutí učinit Dluhopisy předčasně splatnými postupem stanoveným v článku 6.5.5 těchto Emisních podmínek.

6.5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů za podmínek uvedených v článcích 6.8 a 6.13.4 těchto Emisních podmínek.

Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Vlastníků dluhopisů nevyloučí, jsou Vlastníci dluhopisů dále oprávněni žádat o úplné předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, a to na základě písemného oznámení určeného Emitentovi a doručeného na adresu Určené provozovny. Dluhopisy, k nimž se vztahuje písemné oznámení Vlastníka dluhopisů dle předchozí věty tohoto čl. 6.5.3, budou Emitentem splaceny nejpozději ke dni, který následuje tři (3) měsíce po doručení písemného oznámení Emitentovi na adresu Určené provozovny dle předchozí věty tohoto čl. 6.5.3, ledaže Emitent stanoví v Doplnku dluhopisového programu jinou lhůtu splatnosti Dluhopisů předčasně splatných dle tohoto čl. 6.5.3 (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“). Emitent předčasně splatí Dluhopisy s úrokovým výnosem dle tohoto článku 6.5.3 splacením celé nesplacené jmenovité hodnoty takových Dluhopisů spolu s dosud nevyplaceným úrokovým výnosem narostlým na takových Dluhopisech do Dne předčasné splatnosti dluhopisů. Emitent předčasně splatí Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu dle tohoto článku 6.5.3 zaplacením Diskontované hodnoty takových Dluhopisů stanovené ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

6.5.4 Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn kdykoliv odkupovat Dluhopisy na trhu nebo jinak jakýmkoli způsobem za jakoukoli cenu.

6.5.5 Zánik Dluhopisů odkoupených Emitentem

Dluhopisy odkoupené nebo jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém majetku a případně je znovu prodá, či zda je učiní předčasně splatnými ke dni určenému Emitentem. V takovém případě práva a povinnosti z předmětných Dluhopisů bez dalšího zanikají z titulu splynutí práva a povinnosti (dluhů) v jedné osobě (přičemž pro vyloučení pochybností platí, že ustanovení článku 6.6.3 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

6.5.6 Domněnka splacení

Je-li pro danou Emisi dluhopisů určen Administrátor (odlišný od Emitenta), pak v případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou částku nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) a celou částku úrokových výnosů naběhlých na Dluhopisech (jedná-li se o Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem), jež budou splatné v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu, budou všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů splněny ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

6.5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

Je-li pro danou Emisi dluhopisů určen Administrátor (odlišný od Emitenta), pak s prostředky, které Emitent uhradí na účet u Administrátora za účelem výplaty úrokového výnosu z Dluhopisů nebo splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo zaplacení Diskontované hodnoty není Emitent oprávněn disponovat (s výjimkou úrokových výnosů z nich) a Administrátor je v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu použije k výplatě příslušných splatných dluhů Emitenta z Dluhopisů Vlastníkům dluhopisů.

6.6 Platby

6.6.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové výnosy Dluhopisů, zaplatit Diskontovanou hodnotu, jmenovitou hodnotu Dluhopisů a provádět jakékoli další platby určené Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek, ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu, výlučně v měně, v níž jsou Dluhopisy denominovány dle příslušného Doplnku dluhopisového programu. Úrokové výnosy Dluhopisů, pokud je relevantní, budou vypláceny a jmenovitá hodnota Dluhopisů nebo Diskontovaná hodnota budou splaceny příslušným Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami, Doplnkem dluhopisového programu příslušné Emise dluhopisů a daňovými, devizovými a jinými příslušnými právními předpisy příslušné jurisdikce platnými a účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena jinou měnou, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na takovou novou měnu, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v takové nové měně, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na příslušnou novou měnu bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti, a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno za změnu Emisních podmínek či příslušných Doplnků dluhopisového programu, ani za Případ neplnění (jak je tento pojem definován v článku 6.8.1 těchto Emisních podmínek).

6.6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den (dále jen „**Konvence pracovního dne**“), aniž by byl za takový časový odklad povinen platit úrok z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv kalendářní den (vyjma soboty a neděle), v němž jsou banky v České republice a Centrální depozitář běžně otevřeny pro veřejnost a v němž se provádí vypořádání mezibankovních plateb v měně, v níž jsou Dluhopisy denominovány dle příslušného Doplnku dluhopisového programu, ve spojení s článkem 6.6.1 těchto Emisních podmínek.

6.6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

6.6.3.1 Listinné Dluhopisy

V případě listinných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky listinných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne

pro výplatu úrokového výnosu (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.6.3.1) (takové osoby, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu z listinných Dluhopisů nebudou Emitent a Administrátor přihlížet k převodům listinných Dluhopisů oznámeným Administrátorovi počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.6.3.1), včetně tohoto dne, až do příslušného Dne výplaty úroku. Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu prokázáno, že zápis v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako vlastníci listinného Dluhopisu v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

V případě listinných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů (nebo Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení listinných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby, které budou Vlastníky listinných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.6.3.1) (takové osoby, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení listinných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent a Administrátor přihlížet k převodům listinných Dluhopisů oznámeným Administrátorovi počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.6.3.1), včetně tohoto dne, až do Dne výplaty. Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty prokázáno, že zápis v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, jež měly být uvedeny jako vlastníci listinného Dluhopisu v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty, splatí v takovém případě Emitent jmenovitou hodnotu příslušných listinných Dluhopisů (nebo Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení listinných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

„**Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu**“ znamená, pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví jinak, den, který o 30 (třicet) dnů předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se Den výplaty úroku neposouvá dle Konvence pracovního dne, byť by nebyl Pracovním dnem.

„**Datum ex-kupón**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená, pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví jinak, den, který o 30 (třicet) dnů předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá dle Konvence pracovního dne, byť by nebyl Pracovním dnem. Emitent pro vyloučení pochybností uvádí, že Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty se uplatní také v případech splacení Diskontované hodnoty.

„**Datum ex-jistina**“ je den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Výše uvedené definice Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu, Data ex-kupón, Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty a Data ex-jistina se použijí také pro zaknihované Dluhopisy.

6.6.3.2 Zaknihované Dluhopisy

V případě zaknihovaných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky zaknihovaných dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (takové osoby, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce úrokového výnosu ze zaknihovaných Dluhopisů nebudou Emitent a Administrátor přihlížet k převodům zaknihovaných Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-kupón, včetně tohoto dne, až do příslušného Dne výplaty úroku. Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dni pro výplatu úrokového výnosu prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být zaknihované Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu, bude v takovém případě Emitent vyplácet úrokové výnosy z příslušných zaknihovaných Dluhopisů takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

V případě zaknihovaných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů (nebo Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení zaknihovaných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) osoby, které budou Vlastníky zaknihovaných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (takové osoby, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Oprávněné osoby**“).

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení zaknihovaných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) nebudou Emitent a Administrátor přihlížet k převodům zaknihovaných Dluhopisů učiněným počínaje kalendářním dnem, na který připadá Datum ex-jistina, včetně tohoto dne, až do Dne výplaty. Pokud však bude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět (5) Pracovních dnů po příslušném Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být zaknihované Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty, splatí v takovém případě Emitent jmenovitou hodnotu příslušných zaknihovaných Dluhopisů (nebo Diskontovanou hodnotu, jedná-li se o předčasné splacení zaknihovaných Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) takové osobě nebo osobám, pakliže již příslušnou výplatu neprovedl.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být před splacením všech zaknihovaných Dluhopisů převody všech zaknihovaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jichž se splacení týká, pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora (nebo Emitenta, nebude-li funkce Administrátora pro danou Emisi dluhopisů v příslušném čase obsazena) je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů poskytnout potřebnou součinnost. Tato skutečnost bude oznámena v souladu s článkem 6.12 těchto Emisních podmínek.

6.6.4 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám výhradně bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice, případně na účet vedený v některé ze zemí Evropského hospodářského prostoru, Švýcarska nebo Monaka. Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet uvedený za tímto účelem ve smlouvě o úpisu Dluhopisů, případně podle výslovného pokynu, který příslušná Oprávněná osoba doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tento pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést, a v případě právnických osob dále originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ke Dni výplaty ne starší tří (3) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku, pokud je relevantní, a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „**Instrukce**“).

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si mohou Administrátor a/nebo příslušné daňové orgány vyžádat.

V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině si Administrátor může vyžádat poskytnutí příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 6.6.4, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 6.6.4 a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 6.6.4, je považována za řádnou. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději pět (5) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty.

Administrátor ani Emitent nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nedodala řádnou Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované v tomto článku 6.6.4, (ii) taková Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Administrátor ovlivnit, a Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek či úrokový nebo jiný výnos za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

6.6.5 Změna způsobu a místa provádění výplat

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat. Pokud by taková změna měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze (jak je tento pojem definován v článku 6.13.1.1 těchto Emisních podmínek).

6.7 Zdanění

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent nebude odpovídat za odvod jakýchkoli daní ani dobrovolně nebude přejímat žádnou dodatečnou povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, zaplacení Diskontované hodnoty a úhrada úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.

Emitent na základě výše uvedeného upozorňuje, že daňové právní předpisy členského státu investora a daňové právní předpisy České republiky jakožto země sídla Emitenta mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Z tohoto důvodu musí potenciální investoři do Dluhopisů před investicí do Dluhopisů zvážit veškeré své daňové a jiné podobné povinnosti související s investicí do Dluhopisů, a to vždy se zohledněním práva všech relevantních jurisdikcí a mezinárodních dohod, zejména, nikoli výlučně, příslušných dohod o zamezení dvojího zdanění.

6.8 Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění

6.8.1 Případy neplnění

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále jen „**Případ neplnění**“):

(a) *Prodlení s peněžitým plněním*

jakákoli platba související s Dluhopisy nebude vyplacena v souladu s těmito Emisními podmínkami déle než 30 (třicet) Pracovních dní po dni její splatnosti; nebo

(b) *Porušení jiných povinností z Emisních podmínek*

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli svou podstatnou povinnost vztahující se k Dluhopisům (jinou než uvedenou výše v odst. (a) tohoto článku 6.8.1) vyplývající z těchto Emisních podmínek nebo z příslušného Doplnku dluhopisového programu a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisů (vlastním Dluhopis, který nebyl k takovému datu splacen nebo odkoupen nebo zrušen) dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny; nebo

(c) *Neplnění ostatních dluhů Emitenta (Cross-Default)*

jakékoli Dluhy³⁰ Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je

³⁰

„**Dluhy**“ znamenají pro účely tohoto odst. (c) tohoto článku 6.8.1 jakýkoli dluh nebo povinnost Emitenta k peněžitému plnění vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Příklad porušení dle tohoto odst. (c) tohoto článku 6.8.1 nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) výše je v případě Emitenta nižší než 200.000.000,- CZK (slovy: dvě stě milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Příklad porušení uvedený v tomto odstavci (c) tohoto článku 6.8.1 rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

(d) *Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.*

nastane jakákoli níže uvedená událost: (i) Emitent se stane platebně neschopným a/nebo zastaví platby svých dluhů, nebo (ii) je jmenován insolvenční správce nebo likvidátor ve vztahu k Emitentovi nebo k jakékoli části jeho majetku, aktiv nebo příjmů, nebo (iii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh nebo návrh na moratorium, nebo (iv) bude pravomocně zjištěn úpadek nebo hrozící úpadek Emitenta jakýmkoli soudem, nebo (v) insolvenční návrh bude příslušným soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta jakožto dlužníka, nebo (vi) příslušným soudem bude vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bude přijato platné usnesení o zrušení Emitenta s likvidací, nebo (vii) bude realizováno zástavní nebo jiné obdobné právo třetí osoby, které by omezilo právo Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jehož celková hodnota přesahuje v případě Emitenta částku 200.000.000,- CZK (slovy: dvě stě milionů korun českých) (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně), nebo (viii) bude realizováno exekuční řízení na majetek Emitenta pro vymožení pohledávky, jejíž celková hodnota přesahuje částku 200.000.000,- CZK (slovy: dvě stě milionů korun českých) (nebo ekvivalent v jakémkoliv jiné měně), nebo dojde k události obdobné k výše uvedeným dle aplikovatelného zahraničního právního řádu; nebo

(e) *Přeměny*

v důsledku přeměny, ve které bude Emitent vystupovat jako zúčastněná osoba (zejména sloučení, splynutí, převod jmění na společníka, rozdělení či odstěpení), nebo převodu obchodního závodu Emitenta či jeho části přejdou dluhy z Dluhopisů na osobu, která výslovně nepřijme (právně platným a vynutitelným způsobem) všechny dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů, s výjimkou případů, kdy (i) takové převzetí dluhů Emitenta z Dluhopisů vyplývá ze zákona (příčemž o tomto účinku takového sloučení, splynutí, rozdělení nebo převodu obchodního závodu či jeho části není rozumných pochyb); nebo (ii) Schůze takovou přeměnu Emitenta nebo převod obchodního závodu Emitenta či jeho části předem schválí; nebo

(f) *Neúčinnost, neplatnost, zdánlivost a nevymahatelnost Ručitelského prohlášení*

Ručitelské prohlášení bude, v nikoli nepodstatném rozsahu, shledáno za neúčinné, neplatné, zdánlivé a/nebo z jakéhokoliv důvodu nevymahatelné, přičemž zároveň nebude do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy bylo shledáno neúčinným, neplatným, zdánlivým a/nebo nevymahatelným nahrazeno novým platným, účinným a/nebo vymahatelným ručitelským prohlášením co do obsahu a formy srovnatelným s původním ručitelským prohlášením; nebo

(g) *Ukončení činnosti*

Emitent přestane být z vlastního rozhodnutí nebo z rozhodnutí příslušného orgánu či soudu oprávněn vykonávat podnikatelskou činnost a/nebo Emitent pozbyde jakékoli povolení, souhlasy a licence, které jsou nezbytné k vykonávání jeho hlavní podnikatelské činnosti nebo taková povolení, souhlasy či licence přestanou být platné a účinné a Emitent nezajistí nápravu ve lhůtě 60 (šedesát) dnů ode dne, kdy došlo k pozbytí nebo ukončení platnosti a účinnosti takových povolení; nebo

(h) *Porušení soudních a jiných rozhodnutí a opatření*

Emitent je v prodlení s plněním dluhu převyšujícího částku 200.000.000,- CZK (slovy: dvě stě milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách), který mu byl uložen na základě vykonatelného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí či jiného opatření s obdobnými účinky po dobu delší než 30 (třicet) dní;

pak:

- I. může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny požádat o předčasné splacení nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezscizí, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplněním dluhopisového programu, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.8.2 těchto Emisních podmínek) (dále jen „**Žádost o**

předčasné splacení“), a Emitent je povinen nesplacenou jmenovitou hodnotu takových Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) splatit v souladu s článkem 6.8.2 těchto Emisních podmínek; nebo

- II. v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy Žádostí o předčasné splacení požádat Emitenta o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcižil, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů stanovené ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.8.2 těchto Emisních podmínek), a Emitent je povinen ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů takto stanovenou Diskontovanou hodnotu zaplatit v souladu s článkem 6.8.2 těchto Emisních podmínek.

6.8.2 Splatnost předčasné splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů dle bodů I. a II. článku 6.8.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušnou Žádost o předčasné splacení určenou Emitentovi (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

6.8.3 Zpětvzetí Žádosti o předčasné splacení

Žádost o předčasné splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů vzata zpět, avšak jen ve vztahu k jím vlastněným Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi dříve, než se příslušné částky stávají podle článku 6.8.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Zpětvzetí Žádosti o předčasné splacení jednotlivým Vlastníkem dluhopisů nemá vliv na Žádosti o předčasné splacení uplatněné ostatními Vlastníky dluhopisů.

6.8.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 6.8 těchto Emisních podmínek se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 6.6 těchto Emisních podmínek.

6.9 Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna, nejpozději však uplynutím deseti let ode dne, kdy dospěla.

6.10 Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer

6.10.1 Administrátor

6.10.1.1 Administrátor a Určená provozovna

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 6.10.1.2 těchto Emisních podmínek, je Administrátorem Emitent a určená provozovna a výplatní místo Administrátora (dále jen „**Určená provozovna**“) jsou na následující adrese:

Plynární 1617/10

170 00 Praha 7

Česká republika

6.10.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu. Dojde-li ke změně Administrátora a/nebo Určené provozovny, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovou změnu Administrátora a/nebo Určené provozovny způsobem uvedeným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti.

Pokud by kterákoliv změna předpokládaná tímto článkem 6.10.1.2 těchto Emisních podmínek měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

6.10.1.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

Pokud Emitent pověří výkonem služeb Administrátora osobu odlišnou od Emitenta, jedná Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících z příslušné Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a

jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem pro příslušnou Emisi dluhopisů.

6.10.2 Agent pro výpočty

6.10.2.1 Agent pro výpočty

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 6.10.2.2 těchto Emisních podmínek, je Agentem pro výpočty Emitent.

6.10.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Dojde-li ke změně Agentu pro výpočty, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovou změnu Agentu pro výpočty způsobem uvedeným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti.

Pokud by kterákoli změna předpokládaná tímto článkem 6.10.2.2 těchto Emisních podmínek měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

6.10.2.3 Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů

Pokud Emitent pověří výkonem služeb Agentu pro výpočty osobu odlišnou od Emitenta, jedná Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností Agentu pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

6.10.3 Manažer

6.10.3.1 Manažer

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 6.10.3.2 těchto Emisních podmínek, je Manažerem Emitent.

6.10.3.2 Další a jiný Manažer

Emitent si vyhrazuje právo kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Manažera. Dojde-li ke změně Manažera, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů takovou změnu Manažera způsobem uvedeným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti.

Pokud by kterákoli změna předpokládaná tímto článkem 6.10.3.2 těchto Emisních podmínek měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

6.10.3.3 Vztah Manažera a Vlastníků dluhopisů

Pokud Emitent pověří výkonem služeb Manažera osobu odlišnou od Emitenta, jedná Manažer v souvislosti s plněním povinností Manažera jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

6.11 Změny Smlouvy s administrátorem a vzdání se nároků ze Smlouvy s administrátorem

Emitent a Administrátor se mohou dohodnout na jakékoli změně kteréhokoli ustanovení Smlouvy s administrátorem a jakékoli jiné změně a vzdání se nároků z jakéhokoli porušení některého z článků Smlouvy s administrátorem pro příslušnou Emisi dluhopisů. Pokud by kterákoli změna a/nebo vzdání práv předpokládané tímto článkem 6.11 těchto Emisních podmínek mělo negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně a/nebo vzdání se práva rozhodovat Schůze.

6.12 Oznámení

Není-li v zákoně či v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, bude jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů dle těchto Emisních podmínek platné, pokud bude uveřejněno a zpřístupněno v českém jazyce alespoň na webových stránkách Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz. Stanoví-li kogentní právní předpisy pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platné uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

Nestanoví-li tyto Emisní podmínky jinak, bude jakékoli oznámení Emitentovi ve smyslu těchto Emisních podmínek řádně učiněno, pokud bude doručeno na adresu sídla Emitenta uvedenou v obchodním rejstříku v den odeslání takového oznámení, nebo na jakoukoli jinou adresu, jež bude Vlastníkům dluhopisů oznámena způsobem popsáným v předchozím odstavci tohoto článku 6.12.

6.13 Schůze vlastníků Dluhopisů

6.13.1 Působnost a svolání Schůze

6.13.1.1 Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“, přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více Emisí dluhopisů a je-li oprávněn společnou schůzi Vlastníků dluhopisů svolat), pouze v případech stanovených těmito Emisními podmínkami a platnými právními předpisy a v souladu s nimi. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, pokud příslušné právní předpisy nestanoví jinak, náklady spojené s účastí na Schůzi nesou účastníci Schůze sami. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz článek 6.13.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušné evidence Emise dluhopisů v případě zaknihovaných Dluhopisů, respektive výpis ze Seznamu vlastníků listinných dluhopisů v případě listinných Dluhopisů, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů. Svolává-li Schůzi Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je Emitent povinen poskytnout k tomu potřebnou součinnost.

6.13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si její předchozí souhlas v případě, že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, pokud se předchozí souhlas Schůze k takové změně Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, vyžaduje zákonem (dále jen „**Změna zásadní povahy**“). Nesvolá-li v případě dle předchozí věty Schůzi Emitent, je oprávněn Schůzi svolat kterýkoli Vlastník dluhopisů.

Emitent není povinen Schůzi svolat v jiných případech než pro účely získání souhlasu Schůze se Změnou zásadní povahy. Zejména probíhá-li podle právního předpisu členského státu reorganizace nebo jiné srovnatelné řešení úpadku Emitenta, nemusí Emitent Schůzi svolat.

Emitent je oprávněn (avšak nikoli povinen) svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoli Případu neplnění.

6.13.1.3 Oznámení o konání Schůze

Svolavatel oznámí konání Schůze způsobem stanoveným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni oznámení o svolání Schůze doručit Emitentovi na adresu Určené provozovny nejpozději 30 (třicet) kalendářních dní před navrhovaným datem Schůze, aby Emitent mohl zajistit uveřejnění oznámení způsobem stanoveným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek, a to ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) údaje nutné k jednoznačné identifikaci Emitenta (alespoň v rozsahu obchodní firma, IČO a sídlo), (ii) označení Dluhopisů, jichž se má Schůze týkat, minimálně v rozsahu název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze či v Brně, datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod. SEČ, (iv) program jednání Schůze, včetně případného návrhu změny Emisních podmínek a/nebo příslušného Doplňku dluhopisového programu a jejich zdůvodnění, a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 6.13.2.1 těchto Emisních podmínek, respektive v článku 6.13.2.2 těchto Emisních podmínek). Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze na této Schůzi rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

6.13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

6.13.2.1 Zaknihované Dluhopisy

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní (každá taková osoba, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze ten Vlastník zaknihovaných dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník zaknihovaných dluhopisů v evidenci u Centrálního depozitáře nebo v evidenci navazující na centrální evidenci ke konci dne, který o 7 (sedm) dní předchází dni konání příslušné Schůze (takový den, vedle dalších dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Rozhodný den pro účast na schůzi**“), případně ta osoba, která prokáže potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet zaknihovaných Dluhopisů evidován v evidenci Centrálního depozitáře v Rozhodný den pro účast na schůzi, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu první uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být o obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K převodům zaknihovaných Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely Schůze nepřihlíží.

Osoba oprávněná k účasti na schůzi může být na Schůzi zastoupena zmocněncem na základě plné moci pouze v případě, že tato plná moc bude v podstatných ohledech odpovídat vzoru zpřístupněnému Emitentem způsobem stanoveným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek ve lhůtě nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Podpis či podpisy zmocnitele na plné moci musí být úředně ověřeny, případně musí být ověřeny nebo musí k podpisu plné moci dojít v přítomnosti k tomu oprávněného zástupce Emitenta, který bude na plné moci uveden a podepsán jako ověřovatel totožnosti zmocnitele. Fyzická osoba se prokáže průkazem totožnosti. Zmocněnec navíc originálem či úředně ověřenou kopií plné moci obsahující výše uvedené náležitosti. Osoba zastupující právnickou osobu se prokáže průkazem totožnosti a odevzdá originál nebo úředně ověřenou kopii dokladu prokazujícího existenci této právnické osoby a způsob zastupování příslušné Osoby oprávněné k účasti na schůzi; tento doklad nesmí být v den konání příslušné Schůze starší než 3 (tři) měsíce. Pokud se příslušný doklad řídí právním řádem cizího státu, musí být opatřen příslušným vyšším nebo dalším ověřením, resp. apostilou dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní); to samé platí pro ověřovací doložky o vidimaci a legalizaci na veškerých dokumentech předkládaných v souvislosti se Schůzí Osobami oprávněnými k účasti na schůzi či jejich zástupci. Veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce budou opatřeny úředním překladem do českého jazyka, s výjimkou angličtiny a případných dalších jazyků uvedených v oznámení o svolání Schůze.

6.13.2.2 Listinné Dluhopisy

V případě listinných Dluhopisů je oprávněna účastnit se Schůze a hlasovat na ní (každá taková osoba, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**“) pouze osoba, která byla evidována v Seznamu vlastníků listinných dluhopisů dané Emise dluhopisů ke konci dne, který o sedm (7) dní předchází dni konání příslušné Schůze (takový den, vedle dalších dnů takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Rozhodný den pro účast na schůzi**“). K převodům listinných Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se pro účely Schůze nepřihlíží.

Druhý odstavec článku 6.13.2.1 těchto Emisních podmínek se použije také pro Schůze Emisí dluhopisů v podobě listinných Dluhopisů.

6.13.2.3 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů dané Emise dluhopisů, které tato Osoba oprávněná k účasti na schůzi vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkovou jmenovitou hodnotou vydaných a nesplacených Dluhopisů dané Emise dluhopisů. S Dluhopisy příslušné Emise dluhopisů, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které nebyly Emitentem předčasně splaceny ve smyslu článku 6.5.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo, nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a ani pro účely jiných ustanovení těchto Emisních podmínek a Zákona o dluhopisech upravujících Schůzi se k takovým Dluhopisům nepřihlíží. Rozhoduje-li Schůze o odvolání Společného zástupce (jak je tento pojem definován v článku 6.13.3.3 těchto Emisních podmínek), nemůže Společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) vykonávat hlasovací právo spojené s Dluhopisy dané Emise dluhopisů, které vlastní, a jeho hlasovací práva se nezapočítávají do celkového počtu hlasů nutných k tomu, aby Schůze byla schopna se usnášet.

6.13.2.4 Účast dalších osob na Schůzi

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

6.13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

6.13.3.1 Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % (třicet procent) celkové jmenovité hodnoty vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů dané Emise dluhopisů. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek, ve znění jejich specifikace příslušným Doplňkem dluhopisového programu, schopna se usnášet, svolavatel svolá, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dní ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky uvedené v první větě tohoto článku 6.13.3.1. Lhůta pro oznámení konání náhradní Schůze je 5 (pět) Pracovních dnů, přičemž svolavatel náhradní Schůze je oprávněn svolat náhradní Schůzi rovněž současně se svoláním původní řádné Schůze nebo kdykoli před konáním původní řádné Schůze tak, aby se konala alespoň 5 (pět) Pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Svolavatel nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 6.12 těchto Emisních podmínek, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet.

Před zahájením Schůze poskytne Emitent, a to sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní. Vlastní Dluhopisy dané Emise dluhopisů ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi se pro účely tohoto článku 6.13.3.1 nezapočítávají.

6.13.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

6.13.3.3 Společný zástupce

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

6.13.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. Usnesení, jímž se (i) schvaluje Změna zásadní povahy nebo (ii) ustavuje či odvolává Společný zástupce, je zapotřebí souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ (tři čtvrtin) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi. K přijetí ostatních usnesení stačí prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

6.13.3.5 Odročení Schůze

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

6.13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

6.13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Jestliže Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala na Schůzi proti návrhu nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen "**Žadatel**"), může

požádat Emitenta o vyplacení (i) nesplacené jmenovité hodnoty jí vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, včetně nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech, byly-li takové Dluhopisy vydány s pevným úrokovým výnosem, nebo (ii) Diskontované hodnoty Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, stanovené ke dni doručení Žádosti (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.13.4.1), byly-li takové Dluhopisy vydány s výnosem na bázi diskontu, nebo (iii) o odkup jí vlastněných Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů za jejich tržní cenu, a to v každém z uvedených případů (i) – (iii) vždy ve vztahu k Dluhopisům vydaným v rámci Emise dluhopisů, které se předmětné rozhodnutí Schůze týká, ve vztahu ke kterým byl Žadatel Vlastníkem dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcižil. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dní ode dne zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 6.13.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dní po dni, kdy byla Žádost doručena dle tohoto článku 6.13.4.1 (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

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

6.13.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 6.13.4.1 těchto Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být písemná a podepsaná osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6.6 těchto Emisních podmínek.

6.13.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, a to sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. Pokud je svolavatelem Schůze Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Emitent je povinen do 30 (třiceti) dní ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem, kterým uveřejnil tyto Emisní podmínky. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Ustanovení článku 6.13.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů tím není dotčeno.

6.14 Rozhodné právo, jazyk, spory

Dluhopisy jsou vydávány na základě platných a účinných právních předpisů České republiky, zejména na základě Zákona o dluhopisech. Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Tyto Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny, případně i do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi těchto Emisních podmínek, bude rozhodující verze česká. Jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, těchto Emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu nebo s nimi související, včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti, budou řešeny Městským soudem v Praze jako místně příslušným soudem, ledaže v daném konkrétním případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

7. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

Níže je uveden vzor Konečných podmínek, které budou vyhotoveny pro každou jednotlivou Emisi dluhopisů vydávanou v rámci tohoto nabídkového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Konečných podmínek bude i shrnutí dané Emise dluhopisů. V případech, kdy nebude nutné vyhotovit pro danou Emisi dluhopisů prospekt cenného papíru, může Emitent vyhotovit pouze Doplněk dluhopisového programu, který v souladu se zákonem zpřístupní. Konečné podmínky budou v souladu s Nařízením o prospektu podány ČNB k uložení a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

Důležité upozornění: Následující text představuje vzor Konečných podmínek (bez krycí strany, kterou mohou každé Konečné podmínky obsahovat), obsahující konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. vzor těch podmínek, které budou pro danou Emisi dluhopisů specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi dluhopisů použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušných Konečných podmínkách. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušných Konečných podmínkách.

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisím níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“ a „**Emise dluhopisů**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s., IČO: 23983922, se sídlem Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30158 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2026/011105/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00816/CNB/653 ze dne 26.1.2026, které nabylo právní moci dne 28.1.2026, [ve znění dodatku č. [●] schváleného rozhodnutím ČNB č.j. [●] ke sp. zn. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz.

Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odst. 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky. Tyto Konečné podmínky byly uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz a byly v souladu s právními předpisy sděleny ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je také shrnutí Emise dluhopisů.

Základní prospekt je platný pro účely veřejné nabídky po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 28.1.2027 včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 28.1.2027, ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt (dále jen „**Následný základní prospekt**“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 2.000.000.000,- CZK (slovy: dvě miliardy korun českých) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách), s dobou trvání dluhopisového programu 10 let (tj. dobou, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, jak je tento pojem definován níže) ode dne schválení dluhopisového programu rozhodnutím správní rady Emitenta, tj. od 20.1.2026 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé emise dluhopisů vydané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole 6. „**Společné emisní podmínky Dluhopisů**“ Základního prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“). Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, který je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak. Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole 3. „**Rizikové faktory**“ Základního prospektu. Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti, mimo jiné v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu vyhotovení

těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací. Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

Shrnutí emise Dluhopisů

[●]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu ustanovení § 11 odst. 3 Zákona o dluhopisech. S Dluhopisovým programem je možné se seznámit na internetových stránkách Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz. Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky dříve uveřejněné výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“. Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

Nejedná-li se o významnou novou skutečnost, podstatnou chybu nebo podstatnou nepřesnost, je Emitent oprávněn jednostranně změnit podmínky nabídky uvedené v části B „*Informace o veřejné nabídce Dluhopisů*“ tohoto Doplněku dluhopisového programu, a to oznámením zveřejněným na internetových stránkách Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz.

Není-li v tomto Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, mají výrazy začínající velkými písmeny použité v tomto Doplněku dluhopisového programu stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Důležité upozornění: Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise dluhopisů, která bude pro takovou Emisi dluhopisů specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi dluhopisů použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.

ČÁST A PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ	
6.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
6.1.1. Název Dluhopisů:	[●]
6.1.2. ISIN Dluhopisů:	[●]
6.1.3. CFI Dluhopisů:	[●]
6.1.4. FISN Dluhopisů:	[●]
6.1.5. Podoba Dluhopisů:	[listinné / zaknihované; evidenci o Dluhopisech vede [společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 25081489, se sídlem v Rybné 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308] / [●]]
6.1.6. Forma Dluhopisů:	[na řad / nepoužije se]
6.1.7. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	[●]
6.1.8. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	[●]
6.1.9. Počet Dluhopisů a číslování Dluhopisů, je-li relevantní:	[●]
6.1.10. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	[CZK / EUR / [●]]

6.1.11. Diskontní sazba:	[[●] / nepoužije se]
6.1.12. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating):	[ano, emise Dluhopisů byl přidělen rating společností registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 [●] / nepoužije se (emise Dluhopisů nebyl přidělen rating)]
6.2 DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ; EMISNÍ KURZ	
6.2.1 Datum emise:	[●]
6.2.2 Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	[●]
6.2.3 Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	[●] % jmenovité hodnoty Dluhopisů / [●]
6.2.4 Emisní kurz Dluhopisů vydaných / nabízených po Datu emise:	<p>[Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude [určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšen o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách [Emitenta / [nebo] Manažera / [nebo] [●]] v sekci [●] [na této adrese [●] / [●]] / [●]]</p> <p>[Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude, se zohledněním aktuálních tržních podmínek, určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisů Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách [Emitenta / [nebo] Manažera / [nebo] [●]] [v sekci [●]] [na této adrese [●] / [●]] / [●]]</p>
6.2.5 Právo Emitenta zvýšit celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	[ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 6.2.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí [[●] / [●] % předpokládané celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů / [●]]
6.2.6 Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	[Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi [Emitentem / [nebo] Administrátorem / [nebo] [●]] a příslušným investorem. Místem úpisu je [sídlo Emitenta / [nebo] Administrátora / [nebo] [●]]. Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent / [nebo] Administrátor / [nebo] [●]] / [●]
6.2.7 Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	[●]
6.2.8 Způsob a místo úhrady emisního kurzu Dluhopisů:	[Bezhotovostně na [bankovní účet Emitenta číslo [●] vedený u společnosti [●]] / [nebo] [na bankovní účet Administrátora číslo [●] vedený u společnosti [●] / [nebo] [na bankovní účet [●] číslo [●] vedený u

	společnosti [●] [nebo] [hotovostně [v sídle Emitenta / [nebo] [Administrátora] [nebo] [●] / [●]]
6.3 STATUS	
6.3.1 Zajištění dluhopisů:	Dluhy z Dluhopisů jsou zajištěny ručením společnosti PROGRESUS Group a.s., IČO: 10978216, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26471, a to tak, jak je uvedeno v Ručitelském prohlášení.
6.4 VÝNOSY DLUHOPISŮ	
6.4.1 Úrokový výnos:	[pevný / na bázi diskontu]
6.4.2 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:	[použije se / nepoužije se]
Úroková sazba:	[[●] % p.a. / [●]]
Dny výplaty úroků:	[●]
6.5 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ	
6.5.1 Den konečné splatnosti dluhopisů:	[●]
6.5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	[S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta předčasně Dluhopisy [zcela / zcela či částečně (a to i opakovaně)] splatit, a to za podmínek a způsobem dle článku 6.5.2 Emisních podmínek / Tímto Doplnkem dluhopisového programu je vyloučeno právo Emitenta Dluhopisy předčasně splatit ve smyslu článku 6.5.2 Emisních podmínek.]
6.5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů:	[Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů za podmínek uvedených v člancích 6.5.3, 6.8 a 6.13.4 Emisních podmínek. / Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů za podmínek uvedených v člancích 6.5.3, 6.8 a 6.13.4 Emisních podmínek s tím, že Dluhopisy, k nimž se vztahuje písemné oznámení Vlastníka dluhopisů dle první věty druhého odstavce čl. 6.5.3 Emisních podmínek, budou Emitentem splaceny [nejpozději ke dni, který následuje [●] měsíce po doručení písemného oznámení Emitentovi na adresu Určené provozovny dle první věty druhého odstavce čl. 6.5.3 Emisních podmínek / [BUDE DOPLNĚNA JINÁ LHŮTA SPLATNOSTI DLUHOPISŮ, PŘÍPADNĚ VČETNĚ KONKRÉTNÍCH DNŮ, K NIMŽ VÝLUČNĚ MOHOU VLASTNÍCI DLUHOPISŮ ŽÁDAT PŘEDČASNÉ ÚPLNÉ SPLACENÍ JIMI VLASTNĚNÝCH DLUHOPISŮ]] (takový den, vedle jiných dní takto označených v Emisních podmínkách, také „Den předčasné splatnosti dluhopisů“). / Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů

	přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů výlučně za podmínek uvedených v člancích 6.8 a 6.13.4 Emisních podmínek. Tímto Doplněkem dluhopisového programu je tak vyloučeno právo Vlastníků dluhopisů žádat úplné předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dle druhého odstavce čl. 6.5.3 Emisních podmínek.]
6.6 PLATBY	
6.6.1 Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu:	[Pro stanovení Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se plně použije článek 6.6.3.1 Emisních podmínek. / Pro stanovení Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se plně použije článek 6.6.3.2 ve spojení s článkem 6.6.3.1 Emisních podmínek. / [●]]
6.6.2 Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:	[Pro stanovení Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se plně použije článek 6.6.3.1 Emisních podmínek / Pro stanovení Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se plně použije článek 6.6.3.2 ve spojení s článkem 6.6.3.1 Emisních podmínek / [●]]
6.10 ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A MANAŽER	
6.10.1 Určená provozovna:	[[Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika] / [●]]
6.10.2 Administrátor:	[Činnost Administrátora bude Emitent vykonávat sám / [●]]
6.10.3 Agent pro výpočty:	[Činnost Agentu pro výpočty bude Emitent vykonávat sám / [●]]
6.10.4 Manažer:	[Činnost Manažera bude Emitent (LEI: 3157005R0XSJFL112Y10) vykonávat sám / [●], LEI: [●]]
6.13 SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
6.13.1 Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce Vlastníků dluhopisů. / [●]]
DALŠÍ INFORMACE	
ODPOVĚDNÉ OSOBY	
Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách:	Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost [PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s. / [●]], IČO: [23983922 / [●]], se sídlem Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika / [●], [zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30158 / [●]]. Emitent jakožto osoba odpovědná za tyto Konečné podmínky prohlašuje, že při vynaložení veškeré

	<p>přiměřené péče na zajištění uvedeného jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje obsažené v těchto Konečných podmínkách v souladu se skutečností a že v nich nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam těchto Konečných podmínek.</p>
	V [●] dne [●]
	<p>[PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s. / [●]]</p> <p>Jméno: [●] Funkce: [●]</p>
Interní schválení emise Dluhopisů:	[Vydání této emise Dluhopisů schválila správní rada Emitenta dne [●] / [●]]

ČÁST B	INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ
Podmínky platné pro veřejnou nabídku:	[●]
Veřejně nabízený objem Dluhopisů:	[●]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejích případných změn:	[Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od [●] do [●] [, přičemž Emitent je oprávněn oznámením zveřejněným v souladu s článkem 6.12 Emisních podmínek prodloužit lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů, a to i opakovaně, nejdéle však do posledního dne platnosti Následného základního prospektu] / [●]]
Země, ve kterých bude veřejná nabídka prováděna:	[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v [České republice / Slovenské republice] / [●]]
Země, kde byl Základní prospekt oznámen:	[nepoužije se / Základní prospekt byl oznámen pro účely veřejné nabídky ve Slovenské republice]
Možnost snížení upisovaných částek a způsob náhrady přeplatku:	[Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání Dluhopisů o větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, nebo celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů po jejím navýšení ve smyslu článku 6.2.1 Emisních podmínek a bodu 6.2.5 části A těchto Konečných podmínek, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů (respektive navýšené celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů) tak, že sníží

	počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený [Emitentovi / Administrátorovi / [●]] / [●]]
Minimální a maximální částka objednávky:	[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí [jmenovitou hodnotu jednoho Dluhopisu / [●]] [Minimální upisovaná částka dle tohoto odstavce se nepoužije pro investora, [který je k okamžiku podání žádosti o úpis Dluhopisů již také Vlastníkem dluhopisů / [●]]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen [pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů / [●]] / [●]
Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů / připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů:	[●]
Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny do 14 dnů po jejím ukončení, a to na webové stránce [Emitenta / Administrátora / [●]] v sekci [●] na této adrese [●] / [●]]
Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:	[●]
Popis postupu pro nabízení Dluhopisů, včetně kategorie potenciálních investorů:	[Emitent / Manažer / [●]] [bude / budou] Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů] [, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů,] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / [●]] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu / [●]]
Popis postupu pro žádost:	[●]
Popis postupu pro oznamování přidělené částky žadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení:	[Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, zároveň s jejich [vydáním / předáním]. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením / [●]] / [●]
Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty:	[Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná [Emitentem / [nebo] Manažerem / [nebo] [●]] formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty

	veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů [[uvedený] / [určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným] v bodu 6.2.4 části A těchto Konečných podmínek] / [●]] [, přičemž Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí vydat k Datu emise Dluhopisy, které nebudou k Datu emise upsány upisovateli, na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, respektive následně případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů. Kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis kupovaných Dluhopisů, tj. dle emisního kurzu Dluhopisů [[uvedeného] / [určeného a uveřejňovaného způsobem uvedeným] v bodu 6.2.4 části A těchto Konečných podmínek]] / [●]]
Náklady a daně účtované na vrub upisovatele nebo kupujícího:	[Investorům nebudou ze strany [Emitenta / [nebo] Manažera / [nebo] [●]] účtovány žádné náklady / [●]] [Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů a vnitřních předpisů Centrálního depozitáře a/nebo osob vedoucích navazující evidenci / [●]]
Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:	[●]
Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny:	[●]
Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování Emise dluhopisů bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání, významné znaky těchto dohod včetně kvót, celková částka provize za upsání/umístění:	[●]
Datum uzavření dohody o upsání:	[●]
Přijetí Dluhopisů na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému:	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému.
Regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranné obchodní systémy, na nichž jsou přijaty cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy:	Žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků ani do mnohostranného obchodního systému.

V případě přijetí k obchodování na regulovaném trhu název a adresa subjektů, které se pevně zavázaly jednat jako zprostředkovatel v sekundárním obchodování a zajišťují likviditu pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji, a popis hlavních podmínek jejich závazku:	nepoužije se
Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi dluhopisů / nabídce:	[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na takové Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný / [●]] [[●] / [Emitent] působí též v pozici [Manažera / Administrátora / Agenta pro výpočty / [●]] / [●]] [●]
Důvody nabídky, odhadovaná čistá částka výnosů, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky:	[●]
Poradci:	[Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek / [●]]
Informace od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací:	[nepoužije se / Některé informace uvedené v těchto Konečných podmínkách pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány, a pokud je Emitentovi známo a v míře, ve které je schopen to zjistit z údajů zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. [Zdroj informací [●]]
SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU	
Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů:	[[nepoužije se] / [●]]
Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů:	[[nepoužije se] / [●]]
Veškeré další podmínky připojené k souhlasu dle kapitoly 17. „ <i>Souhlas s použitím prospektu</i> “ Základního prospektu, jež jsou relevantní pro použití prospektu:	[●]

8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

8.1 Správní rada Emitenta

Statutárním orgánem Emitenta je správní rada, které náleží obchodní vedení Emitenta a dohled nad činností Emitenta. Správní radě náleží obchodní vedení Emitenta jako celek a členové správní rady mezi sebou nemají jakkoli přidělené žádné zvláštní funkce nebo obory, ani není jejich působení jiným způsobem rozděleno dovnitř ani navenek.

Správní rada Emitenta má dva členy, kterými jsou:

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

Datum narození: 24.4.1985

Bydliště: Kabátníkova 219/7, Ponava, 602 00 Brno, Česká republika

Pracovní adresa: Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika

Lukáš Foral, člen správní rady

Datum narození: 5.8.1988

Bydliště: K lužinám 66, Senec, 330 08 Zruč-Senec

Pracovní adresa: Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika

8.2 Dozorčí orgán Emitenta

Emitent byl založen jako akciová společnost s monistickou strukturou orgánů, dozorčí orgán Emitenta proto nebyl zřízen.

8.3 Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta

Činnosti, které členové správní rady Emitenta vykonávají vně Emitenta, a které jsou současně potenciálně významné pro Emitenta, spočívají k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu výlučně v jejich působení v orgánech společností Skupiny odlišných od Emitenta. Tyto další funkce členů správní rady Emitenta jsou zapisovány do obchodního rejstříku.

Členové správní rady Emitenta jsou současně skutečnými majiteli Emitenta, Ručitele a dalších společností Skupiny ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou (i) společnosti Progresus Asset Management a.s., (ii) společnosti PROGRESUS Factories s.r.o. a společností, v nichž společnost PROGRESUS Factories s.r.o. přímo či nepřímo vlastní podíly či akcie, zejména, nikoli výlučně, společnosti RD Rýmařov s. r. o., a (iii) některých společností z Developerské subdivize Skupiny – viz organigram Skupiny uvedený v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu - které jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu přímo či nepřímo ovládány výlučně panem Lukášem Zrůstem, respektive v případě společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. panem Lukášem Zrůstem - s nepřímým podílem o velikosti 50 % - a panem Davidem Šteklem - s nepřímým podílem o velikosti 49,5 % - kdy uvedené procentuální údaje o nepřímých podílech pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vychází ze systematiky zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, a zápisů v evidenci skutečných majitelů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, avšak reálné právní možnosti pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vykonávat ovládání společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. jsou shodné v poměru 1:1. Alespoň jeden člen správní rady Emitenta přitom k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu působí ve statutárním orgánu každé společnosti Skupiny. Pánové Lukáš Zrůst a Lukáš Foral tak v rámci společností Skupiny reálně vykonávají jejich obchodní vedení se všemi důsledky z toho vyplývajícími, zejména v podobě povinnosti k péči řádného hospodáře a plnění pravidel podnikatelského úsudku dle aplikovatelné zákonné úpravy, tedy s potenciální odpovědností svým osobním majetkem.

8.4 Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitole 8.1 „Správní rada Emitenta“ tohoto Základního prospektu (tj. pana Lukáše Zrůsta a pana Lukáše Forala) k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou možných střetů zájmů v situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů jiné společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, čímž dojde ke vzniku střetu zájmů pana Lukáše Zrůsta, Emitenta, Ručitele, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků

dluhopisů (a případně také pana Lukáše Forala, pokud se nebude jednat o společnost Progresus Asset Management a.s., společnost PROGRESUS Factories s.r.o. nebo společnost v níž PROGRESUS Factories s.r.o. přímo či nepřímo vlastní podíly či akcie, zejména, nikoli výlučně, společnost RD Rýmařov s. r. o., nebo společnost z Developerské subdivize Skupiny – viz organigram Skupiny uvedený v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu - která je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu přímo či nepřímo ovládána výlučně panem Lukášem Zrůstem, respektive v případě společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. panem Lukášem Zrůstem (s nepřímým podílem o velikosti 50 %) a panem Davidem Šteklem (s nepřímým podílem o velikosti 49,5 %)).³¹ I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

³¹

Uvedené procentuální údaje o nepřímých podílech pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vychází ze systematiky zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, a zápisů v evidenci skutečných majitelů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, avšak reálné právní možnosti pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vykonávat ovládání společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. jsou shodné v poměru 1:1.

9. FINANČNÍ VÝKAZY EMITENTA A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE**9.1 Historické finanční údaje Emitenta**

Emitent vznikl ke dni 21.11.2025 a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu proto vyhotovil pouze auditovanou mezitímní účetní závěrku za období od 21.11.2025 do 24.11.2025, sestavenou na základě českých účetních standardů. Základní finanční údaje z této auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny níže, a to v celých tisících CZK:

ROZVAHA

		k 24.11.2025	k 21.11.2025
	AKTIVA CELKEM	2.000	2.000
C.	Oběžná aktiva	2.000	2.000
C.IV.	Peněžní prostředky	2.000	2.000
C.IV.2	Peněžní prostředky na účtech	2.000	2.000
	PASIVA CELKEM	2.000	2.000
A.	Vlastní kapitál	2.000	2.000
A.I.	Základní kapitál	2.000	2.000
A.I.1	Základní kapitál	2.000	2.000
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 21.11.2025 do 24.11.2025

*	Čistý obrat za účetní období	0
---	------------------------------	---

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období od 21.11.2025 do 24.11.2025

P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2.000
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	0
D.	Rozdíl D=P+F-R	0
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	2.000

Auditor ve svém výroku k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025 uvedl: „Podle našeho názoru mimořádná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 24. 11. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 24. 11. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.”

9.2 Změna rozhodného účetního dne

Emitent během období, pro které se požadují historické finanční údaje, nezměnil rozhodný účetní den.

9.3 Účetní standardy

Auditovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025 byla sestavená na základě českých účetních předpisů.

9.4 Změna účetního rámce

Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezamýšlí provést změnu svého účetního rámce.

9.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nezpracoval za období od 21.11.2025 do 24.11.2025 konsolidovanou účetní závěrku.

9.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí jeho auditované mezitímní účetní závěrky za období od 21.11.2025 do 24.11.2025, sestavené na základě českých účetních standardů, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

9.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent od data své auditované mezitímní účetní závěrky za období od 21.11.2025 do 24.11.2025, sestavené na základě českých účetních standardů, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

9.8 Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory

Tento Základní prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025, sestavené na základě českých účetních standardů, v auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a auditované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023, sestavené na základě českých účetních standardů.

9.9 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom průběhu nebo hrozby jakéhokoli státního, soudního nebo rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny, s výjimkou dovolacího řízení zahájeného dovoláním společnosti DANCORE LLC, se sídlem 5348 Vegas Drive, 891 08 Las Vegas-Nevada, Spojené státy americké, číslo společnosti E0353972015-2, ze dne 18.11.2024, a podané žaloby na obnovu řízení ze dne 10.2.2025. Uvedené dovolání a žaloba na obnovu řízení byly podány ve věci sporu o určení vlastnického práva k některým z pozemků relevantních pro projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, jak je tento popsán v oddílu *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu. Podané dovolání směřuje proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, kterým došlo již podruhé k pravomocnému zamítnutí žaloby společnosti DANCORE LLC na určení jejího vlastnického práva k předmětným pozemkům. Nejvyšší soud ČR přitom svým usnesením ze dne 19.3.2025 zamítl návrh DANCORE na odklad právní moci rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, který tak zůstává pravomocným, závazným a vykonatelným. Žaloba na obnovu pak směřuje k obnovení tohoto řízení o určení vlastnického práva. Společnost DANCORE LLC je, dle svých vlastních tvrzení, zahraniční společností bez jakéhokoli majetku (společnost nemá ani založený bankovní účet), a to s nejasnou vlastnickou strukturou, za účelem jejíhož určení k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu probíhá soudní řízení v Nevadě, USA. Skupina předmětná soudní řízení monitoruje, přestože dle právních analýz zpracovaných renomovanými advokáty nemůže být vlastnictví klíčových pozemků relevantních pro projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč dotčeno ani v případě, že dovolání a/nebo žaloba na obnovu řízení budou z pohledu společnosti DANCORE úspěšné. Je tomu tak proto, že společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. nabyla pozemky v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč v okrese Praha-východ o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² v době, kdy zde byl vydán pravomocný rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, a také splnila veškeré další podmínky pro aplikaci ustanovení § 984 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a § 235i odst. 3 a § 243g odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, která shodně chrání nabyvatele pozemků (zde společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.) spoléhajícího se na zápis v katastru nemovitostí a právní stav potvrzený pravomocným rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538.

Výše uvedené prohlášení Emitenta se vztahuje na období 12 měsíců před vyhotovením tohoto Základního prospektu.

9.10 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele za období končící k 30.6.2025, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny, s výjimkou dopadů na finanční stav:

- (i) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 30.6.2025 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2024 v objemu 800 mil. CZK (později navýšeného na 1.500.000.000,- CZK), o souhrnné jmenovité hodnotě 396 tis. EUR a 595,6 mil. CZK (vyjádřeno k 19.1.2026 včetně);
- (ii) společnosti PROGRESUS IRE s.r.o., IČO: 17532281, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 90% společníka společnosti CZ2-IH Logimac s.r.o., IČO: 09763261, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti VERNE Logistics s.r.o. (aktuálně GFR Klášterec nad Ohří Logistics s.r.o.), IČO: 07217030, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, realizující úspěšný industriální developerský projekt GARBE Park Chomutov II v Klášterci nad Ohří, kupujícímu Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 43873766, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, jednatelům na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 75161591, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, kdy tento převod podílu nabyl účinnosti dne 14.11.2025 (blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu);
- (iii) společnosti PROGRESUS Factories HoldCo s.r.o., IČO: 14149613, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 50% společníka společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., IČO: 14149681, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti Seves Glass Block s.r.o., IČO: 21234736, se sídlem Bílinská 782/42, 419 01 Duchcov, Česká republika, kupujícímu SEDIVER S.P.A., reg. číslo: 02827840642, se sídlem Avellino, 83051 Nusco, Area Industriale F2, Italská republika, ze skupiny Blackstone, kdy tento převod podílu nabyl účinnosti dne 30.9.2025 (blíže viz oddíl *Výrobní divize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu); a
- (iv) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společností Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč (blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu).

9.11 Významné smlouvy

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neexistuje, kromě smluv uzavřených v rámci svého běžného podnikání, žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů.

10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA

10.1 Hlavní akcionář Emitenta

Vlastníkem všech akcií vydaných Emitentem je společnost PROGRESUS Bonds s.r.o., IČO: 14066661, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 359881, tj. akcií odpovídajících 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Emitentovi.

Vlastníkem jediného podílu ve společnosti PROGRESUS Bonds s.r.o. je společnost PROGRESUS Financial division s.r.o., IČO: 14370778, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 364670. Vlastníkem jediného podílu ve společnosti PROGRESUS Financial division s.r.o. je pak společnost PROGRESUS invest holding s.r.o., IČO: 09932836, se sídlem 8. května 1191/45, 795 01 Rýmařov, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. C 84836. Vlastníkem obou 50% základních podílů ve společnosti PROGRESUS invest holding s.r.o. je pak společnost Progresus invest holding core a.s., IČO: 13995758, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26807. Vlastníkem všech akcií vydaných společností Progresus invest holding core a.s. je pak společnost PROGRESUS Group a.s., IČO: 10978216, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26471 (Ručitel). Shodnými 50% akcionáři Ručitele jsou pánové Lukáš Zrůst a Lukáš Foral.

Veškeré vztahy ovládání uvedené v této podkapitole 10.1 „Hlavní akcionář Emitenta“ jsou založeny výhradně na bázi vlastnictví zde uvedených podílů a akcií. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, která by zajistila, aby kontroly nad Emitentem nebylo zneužito.

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom existence žádných ujednání, která mohou následně vést ke změně kontroly nad Emitentem nebo takové změně bránit.

10.2 Základní kapitál

Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000,- Kč. Základní kapitál Emitenta je rozvržen na 20 kusů akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 100.000,- Kč. Akcie Emitenta jsou cennými papíry na řad, které se označují jako akcie na jméno, přičemž akcie nebyly vydány jako zaknihované. Se všemi akciemi vydanými Emitentem jsou spojena stejná práva.

11. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

V této kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ je uvedeno úplné znění Ručitelského prohlášení.

[ZBYTEK STRÁNKY JE ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRAZDNÝ, ČÍSLOVÁNÍ STRAN ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU BUDE POKRAČOVAT PO TEXTU ÚPLNÉHO ZNĚNÍ RUČITELSKÉHO PROHLÁŠENÍ]

PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s.

dluhopisový program zřízený v roce 2026
v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 2.000.000.000,- CZK
s celkovou dobou trvání programu 10 let

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

vydané společností

PROGRESUS Group a.s.

jako ručitelem

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s., IČO: 23983922, společnost se sídlem Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30158 (dále jen „**Emitent**“), zamýšlí v rámci svého prvního dluhopisového programu, schváleného rozhodnutím správní rady Emitenta dne 20.1.2026 s celkovou dobou trvání programu 10 let, zřízeného v roce 2026 (dále jen „**Dluhopisový program**“), vydávat dluhopisy v maximální celkové jmenovité hodnotě do 2.000.000.000,- CZK (slovy: *dvou miliard korun českých*) (dále jen „**Dluhopisy**“);
- B) Společnost PROGRESUS Group a.s., IČO: 10978216, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26471 (dále jen „**Ručitel**“), je osobou nepřímo ovládající Emitenta;
- C) Emitent zamýšlí prostředky získané z emisí Dluhopisů poskytovat formou úvěrů, zápůjček, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku zejména společností ze Skupiny (jak je tento pojem definován v čl. 1. tohoto Ručitelského prohlášení); a
- D) S ohledem na výše uvedené má Ručitel zájem poskytnout za Dluhopisy ručení a učinit je tak atraktivnějšími pro potenciální investory,

činí Ručitel ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, následující

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

(dále jen „**Ručitelské prohlášení**“)

1. DEFINICE

Níže uvedené pojmy začínající velkým písmenem mají v tomto Ručitelském prohlášení následující význam:

„ Administrátor “	má význam stanovený v Emisních podmínkách;
„ Dluhopisový program “	má význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ Dluhopisy “	mají význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ Emisní podmínky “	znamenají emisní podmínky Dluhopisů tvořené ve vztahu ke každé emisi Dluhopisů (i) společnými emisními podmínkami Dluhopisů uvedenými v kapitole 6. „ <i>Společné emisní podmínky Dluhopisů</i> “ Základního prospektu

	a (ii) příslušným doplňkem Dluhopisového programu jednotlivé emise Dluhopisů vyhotoveným a uveřejněným v souladu se Základním prospektem, přičemž „ Emisní podmínky “ budou vždy v příslušném čase vykládány jako aktuální účinné znění Emisních podmínek;
„ Emitent “	má význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ OZ “	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„ Ručení “	má význam uvedený v článku 2.1 tohoto Ručitelského prohlášení;
„ Ručitel “	má význam uvedený pod písm. B) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ Ručitelské prohlášení “	znamená toto ručitelské prohlášení;
„ Skupina “	má význam uvedený v Základním prospektu;
„ Vlastník dluhopisů “	má význam uvedený v Emisních podmínkách;
„ Zajištěné dluhy “	<p>znamenají veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů (respektive investorovi do Dluhopisů, dle kontextu) vzniklé na základě Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím, zejména, nikoli výlučně:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) dluhy Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo zaplacení Diskontované hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu; (b) dluhy Emitenta vzniklé v případě zrušení kterékoli emise Dluhopisů před datem takové emise Dluhopisů, odpovídající pohledávkám investorů do Dluhopisů na vrácení jimi upsaných a splacených částek, a to navýšené o úrok, který poskytovatel platebních služeb, který vedl účet, na který byla částka splacena, ve vztahu k této částce účtoval; a (c) veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě Emisních podmínek, v souvislosti s Emisními podmínkami a/nebo na základě či v souvislosti s aplikovatelnou zákonnou úpravou použitelnou pro Emisní podmínky neuvedené pod bodem (a) výše, zejména, nikoli výlučně: (i) úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek, (ii) veškeré platby z titulu povinnosti k odškodnění, a (iii) povinnost k vydání bezdůvodného obohacení, stanou-li se nebo ukážou-li se být Emisní podmínky a/nebo Dluhopisy neplatnými, neúčinnými nebo zdánlivými, <p>přičemž z dluhů, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu až do souhrnné výše 3.000.000.000,- CZK (<i>slovy: tři miliardy korun českých</i>) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství;</p>
„ Základní prospekt “	znamená základní prospekt Emitenta vyhotovený dne 20.1.2026, jehož součástí je toto Ručitelské prohlášení.

2. RUČENÍ

- 2.1. Ručitel tímto ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. OZ poskytuje každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění veškerých Zajištěných dluhů a prohlašuje vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný Zajištěný dluh (dále jen „**Ručení**“).
- 2.2. Ručitel prohlašuje, že koupí jakéhokoli Dluhopisu každým Vlastníkem dluhopisů bude ve vztahu k takovému Dluhopisu považovat za přijetí Ručitele, jako ručitele, příslušným Vlastníkem dluhopisů, jako věřitelem, ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 OZ.
- 2.3. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný Zajištěný dluh, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (prostřednictvím Administrátora, bude-li pro příslušnou emisi Dluhopisů tato funkce obsazena) částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným Zajištěným dluhům, případně zajistí její uhrazení Emitentem, to vše bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele.
- 2.4. Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny písemné výzvy k jejich úhradě dle článku 2.3 tohoto Ručitelského prohlášení. Ručitel upozorňuje, že v souladu s definicí Zajištěných dluhů uvedenou v článku 1. tohoto Ručitelského prohlášení nebude plnit Zajištěné dluhy nad částku 3.000.000.000,- CZK (slovy: *tři miliardy korun českých*), včetně příslušenství.

3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

Ručitel činí vůči každému Vlastníkovi dluhopisů prohlášení a ujištění uvedená níže v tomto článku 3.:

- (a) Ručitel je plně seznámen s podmínkami Dluhopisového programu;
- (b) Ručitel je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky;
- (c) Ručitel má veškerou způsobilost mít práva a povinnosti a způsobilost vlastním právním jednáním (respektive právním jednáním svých zástupců) pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, která je dle právních předpisů potřebná k účinnému dání tohoto Ručitelského prohlášení a k plnění veškerých povinností Ručitele vzniklých na základě tohoto Ručitelského prohlášení;
- (d) Ručitel je oprávněn vystavit toto Ručitelské prohlášení a plnit svoje povinnosti z něj vyplývající, zejména je oprávněn poskytnout Ručení, a získal všechna potřebná schválení a povolení příslušných orgánů Ručitele a třetích osob k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a plnění povinností z něj vyplývajících a všechna tato schválení a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná;
- (e) příslušné orgány Ručitele byly řádně a včas informovány o záměru Ručitele vystavit toto Ručitelské prohlášení (v případech vyžadovaných právními předpisy nebo korporátními dokumenty Ručitele) a žádný orgán Ručitele nezakázal ani jinak neomezil vystavení tohoto Ručitelského prohlášení;
- (f) poskytnutí Ručení, vystavení tohoto Ručitelského prohlášení ani převzetí povinností z něj vyplývajících a jejich následné plnění ze strany Ručitele není v rozporu (i) s žádným zákonem ani jiným právním předpisem, ani správním či soudním rozhodnutím nebo jiným rozhodnutím orgánu veřejné moci vztahujícím se na Ručitele, (ii) se zakladatelskými právními jednáními nebo jinými korporátními dokumenty Ručitele, ani (iii) s žádnou smlouvou, ujednáním nebo jiným instrumentem, které jsou závazné pro Ručitele;
- (g) toto Ručitelské prohlášení představuje platné povinnosti Ručitele vymahatelné v souladu s jeho podmínkami a bylo řádně podepsáno osobou oprávněnou jednat a podepisovat za Ručitele; a
- (h) toto Ručitelské prohlášení ani Ručení nemusí být zapsáno u žádného soudu, správního orgánu ani jiného orgánu veřejné moci v České republice ani v zahraničí a v souvislosti s tímto Ručitelským prohlášením není třeba uhradit žádné poplatky ani daně.

4. OSTATNÍ

- 4.1. V rozsahu, v jakém jejich obsah neodporuje tomuto Ručitelskému prohlášení, se pro jakékoli platby z titulu Ručení použije úprava plateb na částky vyplývající z Dluhopisů uvedená v Emisních podmínkách.
- 4.2. Ručitel bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná k tomu, aby umožnil vznik, zachování a ochranu Ručení.

- 4.3. Toto Ručitelské prohlášení se stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do okamžiku, kdy budou v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy, uběhnou veškeré lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a dodatečné lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a Emitent již nebude oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.
- 4.4. Ručitel výslovně potvrzuje, že existence Ručení nebude dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením či doplněním nebo vydáním nových Emisních podmínek (včetně případného zvýšení zadlužení nebo změny úrokové sazby stanovené v Emisních podmínkách) a Ručení bude zajišťovat veškeré Zajištěné dluhy ve znění takových Emisních podmínek.
- 4.5. Veškerá sdělení, výzvy a jiné žádosti učiněné dle tohoto Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním adresované Ručiteli budou adresovány na adresu sídla Ručitele zapsanou v době odeslání příslušného sdělení, výzvy či jiné žádosti v obchodním rejstříku.
- 4.6. Toto Ručitelské prohlášení, Ručení a veškeré mimosmluvní povinnosti vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení se řídí českým právem.

V Praze dne 20.1.2026

PROGRESUS Group a.s.



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

Funkce: předseda správní rady

12. RUČENÍ

Dluhy Emitenta budou zajištěny Ručitelským prohlášením, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 11. „Ručitelské prohlášení“ tohoto Základního prospektu. Informace o Ručiteli jsou uvedeny v kapitole 13. „Informace o Ručiteli“ tohoto Základního prospektu.

12.1 Povaha ručení

Ručitel Ručitelským prohlášením ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytl každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění Zajištěných dluhů (jak je tento pojem definován v článku 1. Ručitelského prohlášení a popsán v podkapitole 12.2 „Rozsah ručení“ tohoto Základního prospektu) a prohlásil vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný Zajištěný dluh. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný Zajištěný dluh, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (prostřednictvím Administrátora, bude-li pro příslušnou Emisi dluhopisů tato funkce obsazena) částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným Zajištěným dluhům, případně zajistí její uhrazení Emitentem, to vše bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele.

12.2 Rozsah ručení

Ručení dle Ručitelského prohlášení je poskytnuto ve vztahu k Zajištěným dluhům, přičemž tento pojem definuje článek 1. Ručitelského prohlášení následovně:

„znamenají veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů (respektive investorovi do Dluhopisů, dle kontextu) vzniklé na základě Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím, zejména, nikoli výlučně:

- (a) dluhy Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo zaplacení Diskontované hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu;*
- (b) dluhy Emitenta vzniklé v případě zrušení kterékoli emise Dluhopisů před datem takové emise Dluhopisů, odpovídající pohledávkám investorů do Dluhopisů na vrácení jimi upsaných a splacených částek, a to navýšené o úrok, který poskytovatel platebních služeb, který vedl účet, na který byla částka splacena, ve vztahu k této částce účtoval; a*
- (c) veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě Emisních podmínek, v souvislosti s Emisními podmínkami a/nebo na základě či v souvislosti s aplikovatelnou zákonnou úpravou použitelnou pro Emisní podmínky neuvedené pod bodem (a) výše, zejména, nikoli výlučně: (i) úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek, (ii) veškeré platby z titulu povinnosti k odškodnění, a (iii) povinnost k vydání bezdůvodného obohacení, stanou-li se nebo ukážou-li se být Emisní podmínky a/nebo Dluhopisy neplatnými, neúčinnými nebo zdánlivými,*

přičemž z dluhů, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu až do souhrnné výše 3.000.000.000,- Kč (slovy: tři miliardy korun českých) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství;

Článek 2.4 Ručitelského prohlášení stanoví, že Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny písemné výzvy k jejich úhradě dle článku 2.3 Ručitelského prohlášení. Ručitel v článku 2.4 Ručitelského prohlášení současně upozorňuje, že v souladu s definicí Zajištěných dluhů uvedenou v článku 1. Ručitelského prohlášení nebude plnit budoucí Zajištěné dluhy nad částku 3.000.000.000,- CZK (slovy: tři miliardy korun českých), včetně příslušenství.

Dle článku 4.3 Ručitelského prohlášení se Ručitelské prohlášení stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do okamžiku, kdy budou v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy, uběhnou veškeré lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a dodatečné lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a Emitent již nebude oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.

13. INFORMACE O RUČITELI

13.1 Základní údaje o Ručiteli

Právní a obchodní název:	PROGRESUS Group a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26471, IČO: 10978216, LEI: 315700PY83ZB07N5WN66
Datum založení a vzniku a doba trvání:	Ručitel byl založen dne 27.5.2021, vznikl dne 24.6.2021 a byl založen na dobu neurčitou.
Sídlo a právní forma:	Ručitel sídlí na adrese Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky
Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí:	Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
Telefonní kontakt:	+420 722 965 303
Internetové stránky Ručitele:	www.progresusinvest.cz, informace uvedené na webových stránkách Ručitele nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom žádné nedávné události specifické pro Ručitele, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele, s výjimkou (i) postavení Ručitele coby holdingové společnosti v rámci Skupiny, které je účinné ode dne 5.4.2023, (ii) Ručitelského prohlášení ze dne 1.8.2023 a (iii) Ručitelského prohlášení ze dne 18.12.2024.

Ručitel ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu neručí ani jinak nezajišťuje žádné závazky jiných společností Skupiny (s výjimkou ručení vzniklého na základě Ručitelského prohlášení, Ručitelského prohlášení ze dne 1.8.2023 a Ručitelského prohlášení ze dne 18.12.2024), není příjemcem financování od jiných společností Skupiny a neposkytuje financování jiným společnostem Skupiny.

Ručitel ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating.

Ode dne 31.12.2024 nedošlo u Ručitele k významným změnám struktury výpůjček a financování Ručitele.

Ručitel očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

- (a) z prostředků získaných činností Ručitele, tj. zejména z dividend vyplácených společnostmi ze Skupiny, které Ručitel jako holdingová společnost přímo či nepřímo ovládá, a z úplat za služby, které Ručitel poskytne jím přímo či nepřímo ovládaným společností Skupiny po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu;
- (b) z prostředků získaných z Emisí dluhopisů, a to formou úvěru, zápůjčky či jiného obdobného závazku poskytnutého od Emitenta, a/nebo
- (c) z bankovních úvěrů či jiných zdrojů externího financování, přičemž Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejedná o poskytnutí žádných takových zdrojů externího financování.

13.2 Přehled podnikání Ručitele

Předmět podnikání Ručitele dle jeho aktuálních stanov zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to konkrétně v oborech živnosti (i) zprostředkování obchodu a služeb, (ii) nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, (iii) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků, (iv) testování, měření, analýzy a kontroly, (v) reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení a (vi) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Ručitel je holdingovou společností zaměřenou na vlastnictví a správu akcií a podílů v některých společnostech Skupiny. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných (nikoli však všech) společnostech ze

Skupiny. Bližší přehled současné i budoucí činnosti Skupiny, trendů ovlivňujících Skupinu a trhů, na kterých Skupina soutěží, je uveden v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

13.3 Organizační struktura Ručitele

Skutečnými vlastníky Ručitele jsou ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, pánové Lukáš Zrůst a Lukáš Foral, kteří jsou každý vlastníky deseti kusů akcií na jméno v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 100.000,- CZK, emitovaných Ručitelem, odpovídajících shodně 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Ručiteli.

Organizační struktura Skupiny s uvedením Ručitele je uvedena v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích těch společností ze Skupiny, které Ručitel přímo či nepřímo ovládá. Ručitel se dále po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu může stát závislým na službách poskytovaných Ručiteli jinými společnostmi Skupiny, zejména, nikoli výlučně, na službách spočívajících v IT řešení důležitých pro činnost Ručitele, právních, účetních, daňových a jiných podobných službách atp.

Kromě výše uvedeného není Ručitel jakkoli závislý na jiných subjektech ze Skupiny.

13.4 Významné změny, údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dle svého nejlepšího vědomí ve vztahu k Ručiteli neeviduje:

- (a) jakékoli významné negativní změny vyhlídek Ručitele, a to od data poslední zveřejněné auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2024, a
- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od konce finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje (tj. ode dne 30.6.2025), do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, s výjimkou dopadů na finanční stav:
 - (i) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 30.6.2025 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2024 v objemu 800 mil. CZK (později navýšeného na 1.500.000.000,- CZK), o souhrnné jmenovité hodnotě 396 tis. EUR a 595,6 mil. CZK (vyjádřeno k 19.1.2026 včetně);
 - (ii) společnosti PROGRESUS IRE s.r.o., IČO: 17532281, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 90% společníka společnosti CZ2-IH Logimac s.r.o., IČO: 09763261, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti VERNE Logistics s.r.o. (aktuálně GFR Klášterec nad Ohří Logistics s.r.o.), IČO: 07217030, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, realizující úspěšný industriální developerský projekt GARBE Park Chomutov II v Kláštecku nad Ohří, kupujícímu Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 43873766, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, jednájícímu na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 75161591, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, kdy tento převod podílu nabyl účinnosti dne 14.11.2025 (bližší viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu);
 - (iii) společnosti PROGRESUS Factories HoldCo s.r.o., IČO: 14149613, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 50% společníka společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., IČO: 14149681, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti Seves Glass Block s.r.o., IČO: 21234736, se sídlem Bílinská 782/42, 419 01 Duchcov, Česká republika, kupujícímu SEDIVER S.P.A., reg. číslo: 02827840642, se sídlem Avellino, 83051 Nusco, Area Industriale F2, Italská republika, ze skupiny Blackstone, kdy tento převod podílu nabyl účinnosti dne 30.9.2025 (bližší viz oddíl *Výrobní divize* v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu); a
 - (iv) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společnostmi Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč (bližší viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2

„Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu).

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Ručitele na běžný finanční rok.

13.5 Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

13.6 Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

13.6.1 Správní rada Ručitele

Statutárním orgánem Ručitele je správní rada, které náleží obchodní vedení Ručitele a dohled nad činností Ručitele. Správní radě náleží obchodní vedení Ručitele jako celek a členové správní rady mezi sebou nemají jakkoli přidělené žádné zvláštní funkce nebo obory, ani není jejich působení jiným způsobem rozděleno dovnitř ani navenek.

Správní rada Ručitele má dva členy, kterými jsou:

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

Datum narození: 24.4.1985

Bydliště: Kabátníkova 219/7, Ponava, 602 00 Brno, Česká republika

Pracovní adresa: Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika

Lukáš Foral, člen správní rady

Datum narození: 5.8.1988

Bydliště: K lužinám 66, Senec, 330 08 Zruč-Senec

Pracovní adresa: Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika

13.6.2 Dozorčí orgán Ručitele

Ručitel byl založen jako akciová společnost s monistickou strukturou orgánů, dozorčí orgán Ručitele proto nebyl zřízen.

13.6.3 Významné činnosti, které členové orgánů Ručitele vykonávají vně Ručitele

Činnosti, které členové správní rady Ručitele vykonávají vně Ručitele, a které jsou současně potenciálně významné pro Ručitele, spočívají k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu výlučně v jejich působení v orgánech společností Skupiny odlišných od Ručitele. Tyto další funkce členů správní rady Ručitele jsou zapisovány do obchodního rejstříku.

Členové správní rady Ručitele jsou současně skutečnými majiteli Emitenta, Ručitele a dalších společností Skupiny ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou (i) společnosti Progresus Asset Management a.s., (ii) společnosti PROGRESUS Factories s.r.o. a společností, v nichž společnost PROGRESUS Factories s.r.o. přímo či nepřímo vlastní podíly či akcie, zejména, nikoli výlučně, společnost RD Rýmařov s. r. o., a (iii) některých společností z Developerské subdivize Skupiny – viz organigram Skupiny uvedený v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu - které jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu přímo či nepřímo ovládány výlučně panem Lukášem Zrústem, respektive v případě společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. panem Lukášem Zrústem (s nepřímým podílem o velikosti 50 %) a panem Davidem Šteklm (s nepřímým podílem o velikosti 49,5 %).³² Alespoň jeden člen správní rady Ručitele přitom k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu působí ve statutárním orgánu každé společnosti Skupiny. Pánové Lukáš Zrůst a

³² Uvedené procentuální údaje o nepřímých podílech pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vychází ze systematiky zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, a zápisů v evidenci skutečných majitelů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, avšak reálné právní možnosti pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vykonávat ovládání společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. jsou shodné v poměru 1:1.

Lukáš Foral tak v rámci společnosti Skupiny reálně vykonávají jejich obchodní vedení se všemi důsledky z toho vyplývajících, zejména v podobě povinnosti k péči řádného hospodáře a plnění pravidel podnikatelského úsudku dle aplikovatelné zákonné úpravy, tedy s potenciální odpovědností svým osobním majetkem.

13.7 Sřety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Ručitele

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitole 13.6.1 „Správní rada Ručitele“ tohoto Základního prospektu (tj. pana Lukáše Zrůsta a pana Lukáše Forala) k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou možných střetů zájmů v situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů jiné společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, čímž dojde ke vzniku střetu zájmů pana Lukáše Zrůsta, Emitenta, Ručitele, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů (a případně také pana Lukáše Forala, pokud se nebude jednat o společnost Progresus Asset Management a.s., společnost PROGRESUS Factories s.r.o. nebo společnost v níž PROGRESUS Factories s.r.o. přímo či nepřímo vlastní podíly či akcie, zejména, nikoli výlučně, společnost RD Rýmařov s. r. o., nebo společnost z Developerské subdivize Skupiny – viz organigram Skupiny uvedený v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu - která je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu přímo či nepřímo ovládána výlučně panem Lukášem Zrůstem, respektive v případě společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. panem Lukášem Zrůstem (s nepřímým podílem o velikosti 50 %) a panem Davidem Šteklm (s nepřímým podílem o velikosti 49,5 %), kdy uvedené procentuální údaje o nepřímých podílech pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vychází ze systematiky zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, a zápisů v evidenci skutečných majitelů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, avšak reálně právní možnosti pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vykonávat ovládání společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. jsou shodné v poměru 1:1). I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů, respektive případně také schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

13.8 Finanční výkazy Ručitele a doplňující údaje

13.8.1 Historické finanční údaje Ručitele

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele za období končící k 30.6.2025, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a to v celých tisících CZK:

ROZVAHA			
	k 30.6.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2023
Investiční nemovitý majetek	3.192.995	2.939.716	814.816
Hmotný majetek	60.213	73.118	41.303
Nehmotný majetek (vč. Goodwillu)	127.722	127.362	119.645
Ostatní dlouhodobý finanční majetek	57.311	19.373	27.312
Dlouhodobé pohledávky	606.167	615.789	454.905
Odložená daňová pohledávka	49.029	49.336	0
DLOUHODOBÁ AKTIVA CELKEM	4.093.499	3.824.694	1.457.981
Zásoby	327.523	250.491	160.537
Pohledávky a ostatní aktiva	364.142	250.924	58.590
Peníze a peněžní ekvivalenty	106.744	23.110	64.773
KRÁTKODOBÁ AKTIVA CELKEM	798.409	524.525	283.900
AKTIVA CELKEM	4.891.908	4.349.219	1.741.881
VLASTNÍ KAPITÁL (bez menšinových podílů)	174.144	356.597	-490.342
Výsledek hospodaření minulých let (včetně běžného období)	172.144	354.597	-492.342

VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM (vč. menšinových podílů)	211.935	395.032	-451.036
Vydané dluhopisy	1.745.393	1.312.840	781.638
Bankovní úvěry	390.766	396.495	271.582
Jiné dlouhodobé finanční závazky	1.023.711	1.254.492	764.018
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	3.159.870	2.963.827	1.818.697
Vydané dluhopisy	0	73.137	110.800
Krátkodobé úvěry a půjčky	1.259.483	686.215	113.621
Obchodní závazky	66.340	69.396	80.536
Ostatní krátkodobé závazky	194.280	161.612	69.263
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY CELKEM	1.520.103	990.360	374.220
ZÁVAZKY CELKEM	4.679.973	3.954.187	2.192.917
VLASTNÍ KAPITÁL, MENŠINOVÝ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	4.891.908	4.349.219	1.741.881
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	4.573.229	3.931.077	2.128.144

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ				
	za období 1.1.2025 - 30.6.2025	za období 1.1.2024 - 31.12.2024	za období 1.1.2024 - 30.6.2024	za období 1.1.2023 - 31.12.2023
Tržby	36.455	75.072	30.069	5.128
Náklady na prodané služby	134.172	229.470	117.816	125.161
Hrubý zisk	-97.717	-154.398	-87.747	-120.033
Osobní náklady	19.370	33.163	15.113	31.437
Odpisy	29.099	49.978	21.091	17.967
Změna hodnoty investičního nemovitého majetku	-219.376	-1.287.569	2.751	0
Ostatní provozní výnosy	7.873	551	0	1.534
Ostatní provozní náklady	32.355	39.220	6.576	20.545
PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	48.708	1.011.361	-133.278	-188.448
Finanční výnosy	44.907	191.453	10.543	54.570
Úrokové náklady vztahující se k emitovaným dluhopisům	44.393	73.073	41.855	76.151
Úrokové náklady vztahující se k bankovním úvěrům	8.616	20.756	9.738	2.649
Úrokové náklady vztahující se k jiným finančním závazkům a půjčkám	181.420	258.570	161.843	50.966
Ostatní finanční náklady (kurzové rozdíly, poplatky)	41.879	51.225	6.801	53.773
Finanční náklady	276.308	403.624	220.237	183.539
FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	-231.401	-212.171	-209.694	-128.969
Výsledek hospodaření před zdaněním	-182.693	799.190	-342.971	-317.417
Daň z příjmů	314	-50.564	-85	201
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM	-183.007	849.754	-342.886	-317.618

Z toho Menšinový výsledek hospodaření	-831	-188	0	-1.080
VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM (bez Menšinových podílů)	-182.176	849.942	-342.886	-316.538
ÚPLNÝ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ CELKEM (bez Menšinových podílů)	-182.176	849.942	-342.886	-316.538

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ				
	za období 1.1.2025 - 30.6.2025	za období 1.1.2024 - 31.12.2024	za období 1.1.2024 - 30.6.2024	za období 1.1.2023 - 31.12.2023
ZISK (+) / ZTRÁTA (-) ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	-182.176	732.230	-342.886	-316.538
Odpisy	29.099	49.978	21.091	17.967
Přecenění investičního nemovitého majetku	-219.376	-1.287.569	2.751	0
Snížení/(zvýšení) pohledávek	-113.218	-131.268	-100.756	-17.234
Zvýšení/(snížení) závazků	123.810	81.209	49.843	91.212
Zvýšení/(snížení) zásob	-77.032	-89.954	-45.066	-77.268
Zaplacená daň z příjmů	205	-1.454	85	-36
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z PROVOZNÍ ČINNOSTI	-438.688	-646.828	-414.938	-301.897
INVESTIČNÍ ČINNOST				
Pořízení investičního nehmotného majetku	-12.150	-852.147	-66.400	-695.302
Pořízení dlouhodobého majetku	-49.312	-71.506	-77.585	-33.380
Poskytnuté půjčky	9.622	-221.950	-200.908	-154.070
Přijaté úroky	0	67.268	230	40.340
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z INVESTIČNÍ ČINNOSTI	-51.840	-1.078.335	-344.663	-842.412
FINANČNÍ ČINNOST				
Úroky placené	-122.012	-111.334	-62.340	-59.916
Přijaté úvěry, půjčky a vydané dluhopisy	696.174	1.794.834	812.084	1.229.862
ČISTÝ PENĚŽNÍ TOK Z FINANČNÍ ČINNOSTI	574.162	1.683.500	749.744	1.169.946
CELKEM	83.634	-41.663	-9.857	25.637
Čistý přírůstek/úbytek (-) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	83.634	-41.663	-9.857	25.637
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	23.110	64.773	64.773	39.136
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	106.744	23.110	54.916	64.773

Auditor ve svém výroku ke konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, uvedl: „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.“

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2025 nebyla ověřena auditorem.

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z auditované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023, sestavené dle českých účetních standardů, a to v celých tisících CZK:

ROZVAHA

		k 31.12.2023	k 31.12.2022
	AKTIVA CELKEM	2.293	2.000
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	1.400
B.III.1	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	2.000	0
C.	Oběžná aktiva	293	600
C.II.	Pohledávky	211	590
C.II.2	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	211	590
C.IV.	Peněžní prostředky	82	10
C.IV.2	Peněžní prostředky na účtech	82	10
	PASIVA CELKEM	2.293	2.000
A.	Vlastní kapitál	2.036	2.000
A.I.	Základní kapitál	2.000	2.000
A.I.1	Základní kapitál	2.000	2.000
A.V	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	36	0
B+C	Cizí zdroje	257	0
B.	Rezervy	47	0
B.2	Rezerva na daň z příjmů	47	0
C.	Závazky	210	0
C.II.	Krátkodobé závazky	210	0
C.II.6	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	210	0
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	128	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

		za období 1.1.2023 - 31.12.2023	za období 1.1.2022 - 31.12.2022
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	211	0
A.	Výkonová spotřeba	75	0
A.3	Služby	75	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	136	0
VI.1	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	116	0
J.1	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	168	0
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-53	0
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	83	0
L.	Daň z příjmů	47	0
L.1	Daň z příjmů splatná	47	0
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	36	0
*	Čistý obrát za účetní období	327	0

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

		za období 1.1.2023 -31.12.2023	za období 1.1.2022 - 31.12.2022
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	10	10
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	83	0
A.1	Úpravy o nepeněžní operace	52	0
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	135	0
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	589	0
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	724	0
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	672	0
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-2.000	0
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-2.000	0
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1.400	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	1.400	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	72	0
D.	Rozdíl D=P+F-R	0	0
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	82	10

Auditor ve svém výroku k účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 uvedl: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 01.01.2023 do 31. 12.2023 v souladu s českými účetními předpisy.“

13.8.2 Změna rozhodného účetního dne

Ručitel během období, pro které se požadují historické finanční údaje, nezměnil rozhodný účetní den.

13.8.3 Účetní standardy

Neauditovaná konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2025 a auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2024 byly sestaveny na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Auditovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023 byla sestavena na základě českých účetních standardů.

13.8.4 Změna účetního rámce

Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezamýšlí provést změnu svého účetního rámce.

13.8.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Ručitel zpracoval za období končící k 30.6.2025 a za období končící k 31.12.2024 konsolidované účetní závěrky, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU. Základní finanční údaje z těchto konsolidovaných účetních závěrek Ručitele jsou uvedeny v podkapitole 13.8.1 „Historické finanční údaje Ručitele“ tohoto Základního prospektu.

13.8.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

13.8.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Ručitel od data své auditované konsolidované účetní závěrky za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje, s výjimkou finančních údajů vyhotovených v rámci neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele za období

končící k 30.6.2025, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, která je součástí tohoto Základního prospektu formou odkazu (blíže viz kapitola 1. „Údaje začleněné odkazem“ tohoto Základního prospektu).

13.8.8 Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory

Tento Základní prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025, sestavené na základě českých účetních standardů, v auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a auditované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023, sestavené na základě českých účetních standardů.

13.8.9 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není vědom průběhu nebo hrozby jakéhokoli státního, soudního nebo rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo v nedávné minulosti mělo významný vliv na finanční pozici nebo ziskovost Ručitele a/nebo Skupiny, s výjimkou dovolacího řízení zahájeného dovoláním společnosti DANCORE LLC, se sídlem 5348 Vegas Drive, 891 08 Las Vegas-Nevada, Spojené státy americké, číslo společnosti E0353972015-2, ze dne 18.11.2024, a podané žaloby na obnovu řízení ze dne 10.2.2025. Uvedené dovolání a žaloba na obnovu řízení byly podány ve věci sporu o určení vlastnického práva k některým z pozemků relevantních pro projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, jak je tento popsán v oddílu *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společnosti Skupiny* tohoto Základního prospektu. Podané dovolání směřuje proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, kterým došlo již podruhé k pravomocnému zamítnutí žaloby společnosti DANCORE LLC na určení jejího vlastnického práva k předmětným pozemkům. Nejvyšší soud ČR přitom svým usnesením ze dne 19.3.2025 zamítl návrh DANCORE na odklad právní moci rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, který tak zůstává pravomocným, závazným a vykonatelným. Žaloba na obnovu pak směřuje k obnovení tohoto řízení o určení vlastnického práva. Společnost DANCORE LLC je, dle svých vlastních tvrzení, zahraniční společností bez jakéhokoli majetku (společnost nemá ani založený bankovní účet), a to s nejasnou vlastnickou strukturou, za účelem jejíhož určení k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu probíhá soudní řízení v Nevadě, USA. Skupina předmětná soudní řízení monitoruje, přestože dle právních analýz zpracovaných renomovanými advokáty nemůže být vlastnictví klíčových pozemků relevantních pro projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč dotčeno ani v případě, že dovolání a/nebo žaloba na obnovu řízení budou z pohledu společnosti DANCORE úspěšné. Je tomu tak proto, že společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. nabyla pozemky v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč v okrese Praha-východ o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² v době, kdy zde byl vydán pravomocný rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, a také splnila veškeré další podmínky pro aplikaci ustanovení § 984 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a § 235i odst. 3 a § 243g odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, která shodně chrání nabyvatele pozemků (zde společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.) spoléhajícího se na zápis v katastru nemovitostí a právní stav potvrzený pravomocným rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538.

Výše uvedené prohlášení Emitenta se vztahuje na období 12 měsíců před vyhotovením tohoto Základního prospektu.

13.8.10 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele za období končící k 30.6.2025, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny, s výjimkou dopadů na finanční stav:

- (i) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 30.6.2025 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2024 v objemu 800 mil. CZK (později navýšeného na 1.500.000.000,- CZK), o souhrnné jmenovité hodnotě 396 tis. EUR a 595,6 mil. CZK (vyjádřeno k 19.1.2026 včetně);
- (ii) společnosti PROGRESUS IRE s.r.o., IČO: 17532281, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 90% společníka společnosti CZ2-IH Logimac s.r.o., IČO: 09763261, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti VERNE Logistics s.r.o. (aktuálně GFR Klášterec nad Ohří Logistics s.r.o.), IČO: 07217030, se sídlem Václavské náměstí 772/2, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, realizující úspěšný industriální developerský projekt GARBE Park Chomutov II v Klášterci nad Ohří, kupujícímu Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 43873766, se sídlem Na Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika, jednatelům na účet fondu Fond realit, otevřený podílový fond Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s., IČO: 75161591, se sídlem Na

Pankráci 1720/123, Nusle, 140 00 Praha 4, kdy tento převod podílu nabyl účinnosti dne 14.11.2025 (blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu);

- (iii) společnosti PROGRESUS Factories HoldCo s.r.o., IČO: 14149613, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, coby 50% společníka společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., IČO: 14149681, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, a to v důsledku prodeje 100% podílu ve společnosti Seves Glass Block s.r.o., IČO: 21234736, se sídlem Bílinská 782/42, 419 01 Duchcov, Česká republika, kupujícímu SEDIVER S.P.A., reg. číslo: 02827840642, se sídlem Avellino, 83051 Nusco, Area Industriale F2, Italská republika, ze skupiny Blackstone, kdy tento převod podílu nabyl účinnosti dne 30.9.2025 (blíže viz oddíl *Výrobní divize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu); a
- (iv) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společností Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč (blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu).

13.8.11 Významné smlouvy

Emitent prohlašuje, že Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neneviduje, kromě smluv uzavřených v rámci svého běžného podnikání, žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku kteréhokoli člena Skupiny, který by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů a/nebo pro schopnost Ručitele dostát svým závazkům z Ručitelského prohlášení, s výjimkou Ručitelské prohlášení ze dne 1.8.2023 a Ručitelského prohlášení ze dne 18.12.2024.

13.9 Údaje o akcionářích Ručitele a základním kapitálu Ručitele

13.9.1 Hlavní akcionář Ručitele

Vlastníky všech akcií vydaných Ručitelem jsou pánové Lukáš Zrůst a Lukáš Foral, každý deseti kusů akcií na jméno v listinné podobě, každá o jmenovité hodnotě 100.000,- CZK, emitovaných Ručitelem, odpovídajících shodně 50% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Ručiteli. Vztah ovládání Ručitele ze strany pánů Lukáše Zrůsta a Lukáše Forala je založen výhradně na bázi vlastnictví veškerých akcií vydaných Ručitelem. Ručitel nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, která by zajistila, aby této kontroly nad Ručitelem nebylo zneužito.

Emitent ani Ručitel si k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejsou vědomi existence žádných ujednání, která mohou následně vést ke změně kontroly nad Ručitelem nebo takové změně bránit.

13.9.2 Základní kapitál

Základní kapitál Ručitele činí 2.000.000,- Kč. Základní kapitál Ručitele je rozvržen na 20 kusů akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 100.000,- Kč. Akcie Ručitele jsou cennými papíry na řad, které se označují jako akcie na jméno, přičemž akcie nebyly vydány jako zaknihované. Se všemi akciemi vydanými Ručitelem jsou spojena stejná práva.

13.10 Dostupné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout na internetové stránky Ručitele na této adrese: www.progresusinvest.cz, do následujících dokumentů:

- (a) Ručitelské prohlášení, a
- (b) aktuální stanovy Ručitele.

14. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

Emitent je v rámci tohoto Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise Dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 2.000.000.000,- CZK (*slovy: dvě miliardy korun českých*). Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice a případně dalších zemích, pokud tak stanoví příslušné Konečné podmínky, zejména v zemích EU dle kapitoly V Nařízení o prospektu, a to vždy za dodržení veškerých právních a jiných požadavků, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům (domácím a zahraničním).

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka, s výjimkou České republiky a případných dalších zemí, ve kterých budou po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu splněny podmínky pro nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů, a to zejména v zemích EU dle kapitoly V Nařízení o prospektu. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce, s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Emitent žádá upisovatele jednotlivých Emisí dluhopisů a nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem v rámci tohoto Dluhopisového programu, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Základní prospekt nebo jeho dodatky, jednotlivé Konečné podmínky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu může být činěna pouze pokud byl tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byly řádně oznámeny a uveřejněny Konečné podmínky dané Emise dluhopisů nejpozději na počátku takové veřejné nabídky. Veřejná nabídka Dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad Základního prospektu nebo jeho části nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Emitent může pověřit na základě smlouvy o zprostředkování prodeje dluhopisů nebo obdobné smlouvy (pro účely této kapitoly 14. „*Upisování a prodej*“ dále jen „**Smlouva o zprostředkování**“) příslušného zprostředkovatele (pro účely této kapitoly 14. „*Upisování a prodej*“ dále jen „**Finanční zprostředkovatel**“) k účasti na veřejné nabídce Dluhopisů. Ve Smlouvě o zprostředkování udělí Emitent příslušnému Finančnímu zprostředkovateli pověření působit v souvislosti s Emisí dluhopisů v roli zprostředkovatele potenciálních investorů do Dluhopisů, kdy Finanční zprostředkovatel bude přijímat pokyny potenciálních investorů ke koupi Dluhopisů a předávat je Manažerovi příslušné Emise dluhopisů v rozsahu jeho zákonné licence, a Finanční zprostředkovatel se zaváže k součinnosti při vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů, ať už přímo nebo prostřednictvím dalšího zprostředkovatele v mezích zákonné licence obou zprostředkovatelů. Emitent si od případné spolupráce s Finančními zprostředkovateli slibuje zejména možnost oslovení širší základny potenciálních investorů v rámci veřejné nabídky Dluhopisů jednotlivých Emisí dluhopisů.

Před schválením Základního prospektu nebo jeho dodatku ze strany ČNB a jeho uveřejněním a řádným oznámením a uveřejněním Konečných podmínek jednotlivých Emisí dluhopisů (bude-li relevantní) jsou Emitent, upisovatelé Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, povinni dodržovat výše uvedená omezení pro veřejnou nabídku, a nabízejí-li Dluhopisy v České republice, musí tak činit výhradně způsobem, který není veřejnou nabídkou. V takovém případě by měli informovat osoby, jimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že Základní prospekt nebo jeho dodatek nebyl dosud schválen ČNB a uveřejněn, resp. že nebyly dosud řádně oznámeny a uveřejněny Konečné podmínky příslušné Emise dluhopisů, a že taková nabídka nesmí být veřejnou nabídkou, a je-li nabídka činěna takovým způsobem, který se podle ustanovení Nařízení o prospektu nepovažuje za veřejnou nabídku, informovat takové osoby též o souvisejících omezeních.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis vydávaný v rámci tohoto Dluhopisového programu, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (Velká Británie) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenaají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (The Companies Act 1985). Veškeré právní úkony týkající se Dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000), v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění, a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005), v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 1.1.2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

15. ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE A SLOVENSKÉ REPUBLICE

Budoucí nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů berou na vědomí, že daňové předpisy, zejména pak daňové předpisy České republiky, ve které je Emitent daňovým rezidentem, a daňové předpisy zemí, ve kterých jsou tiito budoucí nabyvatelé daňovými rezidenty, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se tak doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů z Dluhopisů podle daňových předpisů ve všech zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění, především však v zemích uvedených v úvodu tohoto odstavce. Obdobně by budoucí nabyvatelé Dluhopisů měli postupovat i ve vztahu k devizové právním důsledkům koupě, držby a prodeje Dluhopisů.

15.1 Zdanění v České republice

Daňové poměry vlastníků Dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou České republiky, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (pro účely této podkapitoly 15.1 „Zdanění v České republice“ dále jen „ZDP“). Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů v České republice vychází zejména ze znění ZDP účinného k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu uplatňován.

Splacení jmenovité hodnoty (nebo Diskontované hodnoty, jedná-li se o předčasné splacení dluhopisů s výnosem na bázi diskontu) Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků, nestanoví-li aplikovatelné kogentní právní ustanovení jinak. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li vlastníkem Dluhopisu fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů. Právníky osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právníky osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností. Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníků Dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu uvedenou v první větě tohoto odstavce bez takové srážky.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění výnosů z dluhopisů a/nebo zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění je podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

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

(a) Zisky/ztráty z prodeje dluhopisů

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně ze samostatné činnosti u podnikajících fyzických osob, jež zahrnují tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. přesahuje-li základ daně 36násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 36násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Hranice pro uplatnění vyšší sazby daně je pro rok 2026 částka 1.762.812 Kč. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započítat.

Vlastník dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud

fyzická osoba podnikatel zařadil tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

Příjem fyzické osoby, jež nezahrnula tyto dluhopisy do svého obchodního majetku a jež jako vlastník dluhopisů při jeho prodeji nesplní výše uvedený časový test držby po dobu 3 let, ale jejíž celkové příjmy (nikoliv zisky) z prodeje všech cenných papírů nepřesáhnou v daném zdaňovacím období limit ve výši 100 tis. Kč, bude osvobozen od daně z příjmů fyzických osob.

Vzhledem k nejednoznačnosti daňové legislativy u podnikajících fyzických osob jako účetních jednotek, které zahrnou dluhopisy do svého obchodního majetku, bude režim zdanění příjmů souvisejících s dluhopisy ve vlastnictví těchto fyzických osob primárně záviset na záměru fyzické osoby, se kterým dluhopisy nabyta. Lze proto takovým podnikajícím fyzickým osobám, účetním jednotkám, doporučit prodiskutovat se svými právními a daňovými poradci daňové a účetní důsledky koupě, prodeje a držení Dluhopisů podle daňových a účetních předpisů platných v České republice.

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentovi realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a příjem z prodeje dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kterému příjem z prodeje dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

(b) Úrokový výnos dluhopisů

Úrokový výnos vlastníka dluhopisů je u fyzických osob zdaňován zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů Emitent upozorňuje, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem dluhopisů. Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

Právnická osoba jako vlastník dluhopisu účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhajícím alikvotním úrokovém výnosu ve prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právnických osob sazbou daně ve výši 21 %.

(c) Splacení jmenovité hodnoty dluhopisů

Příjem plynoucí fyzické osobě z práva na splacení dluhopisu představuje příjem z kapitálového majetku u fyzických osob nepodnikatelů. Fyzická osoba zahrne do dílčího základu daně z kapitálového majetku kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při jeho splacení nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou poplatník dluhopis nabyt. Podnikající fyzické osoby, jež zahrnuly tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, zahrnou příjem ze splacení dluhopisu do dílčího daňového základu daně ze samostatné činnosti. Tyto příjmy podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. přesahuje-li základ daně 36násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 36násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. U právnické osoby splacení dluhopisu v souladu se správným zaúčtováním vstupuje do obecného základu daně. Emitent dluhopisu má povinnost srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z částky vyplacené při splatnosti dluhopisu v případě, že vlastník dluhopisu není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru.

15.2 Zdanění ve Slovenské republice

(a) Zisky/ztráty z prodeje dluhopisů

Příjmy z převodu dluhopisů (tj. rozdíl mezi příjmem z prodeje dluhopisů a kupní cenou prokazatelně zaplacenou za dluhopis) se zahrnují mezi tzv. ostatní příjmy daňového rezidenta – fyzické osoby (nepodnikatele) a zahrnují se do základu daně z příjmu tohoto poplatníka. Základ daně z převodu dluhopisů je možné dále snížit o výdaje související s nabytím a prodejem dluhopisů, stejně jako o povinně placené pojistné z těchto příjmů. Na základ daně daňového rezidenta – fyzické osoby se v závislosti na výši tohoto základu uplatňuje progresivní daňová sazba ve výši 19 %, 25 %, 30% resp. 35%. Příjmy z převodu cenných papírů podléhají dále 16% odvodu zdravotní pojišťovně (bez omezení maximální výše odvodu). Kumulativní zisk (rozdíl příjmů a výdajů) z prodeje cenných papírů je osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, pokud v příslušném roce nepřesáhne sumu 500 EUR (za podmínky, že toto osvobození nebylo použito na jiné příjmy, např. z převodu jiných cenných papírů nebo na příjmy z pronájmu). Pokud přesáhne hranici 500 EUR, zdanění podléhá pouze suma zisku (rozdíl příjmů a výdajů) překračující tuto hranici. Příjem z převodu dluhopisů je úplně osvobozený od daně z příjmů, pokud jde o cenné papíry přijaté za účelem obchodování na regulovaném trhu a pokud doba mezi jejich nabytím a prodejem, a současně doba mezi jejich přijetím na regulovaný trh a prodejem, nepřesáhne jeden rok.

Daňový rezident – právnická osoba zahrnuje příjmy z převodu dluhopisů do základu daně a zdaňuje platnou sazbou daně právnických osob ve výši 10%, 21% resp. 24% v závislosti na výši celkových zdanitelných příjmů. Ztráta, která vznikne v důsledku převodu dluhopisů za nižší než vstupní cenu všeobecně není daňově uznatelná, s výjimkou specifických případů definovaných ve slovenském zákoně č. 595/2003 Z.z., o dani z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (pro účely této podkapitoly 15.2 „Zdanění ve Slovenské republice“ dále jen „Zákon o dani z příjmů“).

Ve smyslu smlouvy o zamezení dvojího zdanění mezi Českou a Slovenskou republikou zisky ze zcizení dluhopisů, které mají zdroj v jednom ze smluvních států (ČR) a jsou skutečně vlastněné daňovým rezidentem druhého smluvního státu (SR), podléhají zdanění jen v tomto druhém státě (SR). To znamená, že slovenský daňový rezident vypořádá příjmy z prodeje dluhopisů plynoucí z České republiky podáním daňového přiznání v SR.

(b) Úroky z dluhopisů a výnosy z redemace (splacení) dluhopisů

Ustanovení § 7 Zákona o dani z příjmů vymezuje samostatný základ daně z příjmu z kapitálového majetku pro fyzické osoby (nepodnikatele). Příjmy z kapitálového majetku, pokud se nejedná o příjmy podle § 6 Zákona o dani z příjmů (tj. příjmy z podnikání), jsou kromě jiného též úroky a ostatní výnosy z cenných papírů. Příjmem z kapitálového majetku je také:

- (i) výnos, který vzniká (u původního investora) při splatnosti dluhopisu z rozdílu mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem dluhopisu při jeho vydání; v případě předčasného splacení dluhopisu se místo jmenovité hodnoty použije cena, za kterou je cenný papír zpětně odkoupen, a
- (ii) příjem který vzniká (u sekundárního investora) z rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a nižší pořizovací cenou, přičemž tenhle se zahrne do samostatného základu daně při splatnosti dluhopisu.

Příjmy z kapitálového majetku se zdaňují samostatně jako součást samostatného základu daně z kapitálového majetku. Sazba daně ze samostatného základu daně zjištěného podle § 7 Zákona o dani z příjmů je 19 %. Touto úpravou je zajištěno stejné zdaňování příjmů z kapitálového majetku bez ohledu na to, zda plynou ze zdrojů na území Slovenské republiky nebo ze zdrojů v zahraničí.

Předmětem zdanění je obvykle hrubý příjem. Z některých příjmů z kapitálového majetku (např. úroků ze státních dluhopisů, z redemace) se platí také odvod na zdravotní pojištění ve výši 16 %. Povinně placené pojistné z těchto příjmů (pokud je relevantní) se považuje za uznatelný výdaj.

Při příjmech z kapitálového majetku plynoucích ze zdrojů na území SR se většinou uplatňuje vybírání daně srážkou podle § 43 Zákona o dani z příjmů. Za výběr a placení daně srážkou z těchto příjmů je správcí daně odpovědný plátec, tj. slovenský daňový poplatník (instituce), který tyto příjmy vyplácí.

Daňový rezident – právnická osoba zahrnuje příjmy z dluhopisů do základu daně a zdaňuje platnou sazbou daně právnických osob.

Ve smyslu smlouvy o zamezení dvojího zdanění mezi Českou a Slovenskou republikou se výnosy z dluhopisů, které mají zdroj v jednom ze smluvních států a jsou skutečně vlastněné daňovým rezidentem druhého smluvního státu, podléhají zdanění jen v tomto druhém státě.

Pokud příjmy z dluhopisů plynou poplatníkovi, slovenskému daňovému rezidentovi, ze zdrojů v zahraničí (ČR), zahrne je do samostatného základu daně z příjmu podle § 7 Zákona o dani z příjmů. Daňovou povinnost z těchto příjmů daňový poplatník vyrovná osobně podáním daňového přiznání v souladu s § 32 Zákona o dani z příjmů.

To znamená, že všem daňovým nerezidentům bude Emitent vyplácet výnosy z dluhopisů v brutto částce a investor je povinen si tento příjem zdanit podáním daňového přiznání.

16. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Informace uvedené v této kapitole 16 „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě a konkrétním případě.

Podle článku 6.14 Emisních podmínek budou jakékoli případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů vyplývající z Dluhopisů, Emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu nebo s nimi související, včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti, řešeny Městským soudem v Praze jako místně příslušným soudem, ledaže v daném konkrétním případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem EU, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12.12.2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem EU, uplatní se pravidla uvedená níže.

Pokud Česká republika nebo EU uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým, tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů (pro účely této kapitoly 16. „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ dále jen „ZMPS“), a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může mimo jiné být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vynesných českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

I pokud je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně pro účely této kapitoly 16. „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ dále jen „cizí rozhodnutí“) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil, (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje, (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu, (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení, nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážce uvedené pod písm.

(iv) se přihlédne, jen jestliže se jí dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. To platí i o překážkách uvedených pod písm. (ii) a (iii), ledaže je jejich existence orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli cizího státu ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního právního předpisu o cenných papírech (tj. právního předpisu, který se v České republice přímo ani nepřímo neaplikuje).

17. SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím tohoto Základního prospektu při následné veřejné nabídce a/nebo konečném umístění Dluhopisů vybranými Finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah Základního prospektu rovněž ve vztahu k následné veřejné nabídce a/nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoli Finančním zprostředkovatelem, jemuž byl Emitentem poskytnut výslovný individuální souhlas s použitím tohoto Základního prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným Finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Základního prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým Finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) Finančního zprostředkovatele nebo Finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít tento Základní prospekt pro účely následné veřejné nabídky a/nebo konečného umístění Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, budou uvedeny na internetové stránce Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Emitent žádnému Finančnímu zprostředkovateli souhlas s použitím Základního prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů jakékoli Emise dluhopisů neudělil.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období od 28.1.2026 do 28.1.2027. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, a to v České republice a případně dalších zemích, pokud tak stanoví příslušné Konečné podmínky, zejména v zemích EU dle kapitoly V Nařízení o prospektu. **Všichni Finanční zprostředkovatelé používající Základní prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používají v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými.**

V případě předložení nabídky Finančním zprostředkovatelem poskytne tento Finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení. Jakékoli nové informace o Finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou uveřejněny na internetové stránce Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz.

18. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout na internetové stránce Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz do aktuálních stanov Emitenta.

19. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Auditor**“ znamená společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO: 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 103716, a ve vztahu k auditované účetní závěrce Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025, sestavené na základě českých účetních standardů, auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a auditované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023, sestavené na základě českých účetních standardů, také statutárního auditora a odpovědnou osobu Ing. Jaromíra Chaloupku, evidenční číslo 2239, pracovní adresa Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, jednatel PKF APOGEO Audit, s.r.o.;

„**CZK**“ znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

„**ČNB**“ znamená právnickou osobu zřízenou zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, resp. jakéhokoliv jejího právního nástupce v souladu s právními předpisy České republiky;

„**ČSÚ**“ znamená Český statistický úřad;

„**Dluhopisy**“ nebo „**Emise dluhopisů**“ znamená jednotlivé emise dluhopisů vydané Emitentem na základě Dluhopisového programu v souladu s obecně závaznými právními předpisy a jednotlivé dluhopisy vydané v rámci těchto emisí dluhopisů;

„**Dluhopisový program**“ znamená první dluhopisový program Emitenta, který byl schválen rozhodnutím správní rady Emitenta ze dne 20.1.2026;

„**Doplňek dluhopisového programu**“ znamená doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro každou Emisi dluhopisů;

„**Emisní podmínky**“ znamenají společné emisní podmínky Dluhopisů uvedené v kapitole 6. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Základního prospektu;

„**Emitent**“ znamená společnost PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s., IČO: 23983922, se sídlem Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 30158;

„**EUR**“ znamená jednotnou měnu Evropské unie;

„**HDP**“ znamená hrubý domácí produkt;

„**Insolvenční zákon**“ znamená zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;

„**Konečné podmínky**“ znamená zvláštní dokument připravený Emitentem pro každou veřejně nabízenou Emisi dluhopisů, který bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu a Podmínky nabídky specifické pro každou veřejně nabízenou Emisi dluhopisů;

„**Mykilio s.r.o.**“ znamená společnost Mykilio s.r.o., IČO: 14387841, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 364927;

„**Nařízení o prospektu**“ znamená nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdějších předpisů;

„**Nový Zeleneč a.s.**“ znamená společnost Nový Zeleneč a.s., IČO: 27825981, se sídlem Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10025;

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;

„**Podmínky nabídky**“ znamená konečné podmínky nabídky obsažené v Konečných podmínkách;

„**PROGRESUS Factories s.r.o.**“ znamená společnost PROGRESUS Factories s.r.o., IČO: 07775253, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 367893;

„**PROGRESUS Factories Alpha s.r.o.**“ znamená společnost PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., IČO: 14149681, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 361154;

„**PROGRESUS Financial Services s.r.o.**“ znamená společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o., IČO: 07741057, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 314131;

„**Progresus Fund SICAV a.s.**“ znamená společnost Progresus Fund SICAV a.s., IČO: 19662831, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28343;

„**PROGRESUS RD Rýmařov a.s.**“ znamená společnost PROGRESUS RD Rýmařov a.s., IČO: 17053161, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27212;

„**PROGRESUS RD Rýmařov II a.s.**“ znamená společnost PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., IČO: 19287518, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28114;

„**PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.**“ znamená společnost PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., IČO: 21515841, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28846;

„**RD Rýmařov s. r. o.**“ znamená společnost RD Rýmařov s. r. o., IČO: 18953581, se sídlem 8. května 1191/45, 795 01 Rýmařov, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. C 1783;

„**RD Rýmařov Invest Develop a.s.**“ znamená společnost RD Rýmařov Invest Develop a.s., IČO: 10722696, se sídlem 8. května 1191/45, 795 01 Rýmařov, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11306;

„**RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.**“ znamená společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., IČO: 10800123, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 410670 ;

„**Ručitel**“ znamená společnost PROGRESUS Group a.s., IČO: 10978216, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26471;

„**Ručitelské prohlášení**“ znamená ručitelské prohlášení Ručitele ze dne 20.1.2026, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Základního prospektu;

„**Ručitelské prohlášení ze dne 1.8.2023**“ znamená ručitelské prohlášení Ručitele ze dne 1.8.2023, vystavené k zajištění dluhů emitenta PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. vůči vlastníkům dluhopisů z dluhopisového programu popsaného v základním prospektu vyhotoveném společností PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. dne 1.8.2023 a schváleném rozhodnutím ČNB č. j.: 2023/098333/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00042/CNB/572 ze dne 3.8.2023, které nabylo právní moci dne 10.8.2023;

„**Ručitelské prohlášení ze dne 18.12.2024**“ znamená ručitelské prohlášení Ručitele ze dne 18.12.2024, upravené dodatkem č. 1 ze dne 26.9.2025, vystavené k zajištění dluhů emitenta PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. vůči vlastníkům dluhopisů z dluhopisového programu popsaného v základním prospektu vyhotoveném společností PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. dne 18.12.2024 a schváleném rozhodnutím ČNB č. j.: 2024/142454/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00300/CNB/653 ze dne 20.12.2024, které nabylo právní moci dne 2.1.2025, upraveného dodatkem č. 1 vyhotoveným dne 26.9.2025 a schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2025/119093/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2025/00721/CNB/653 ze dne 1.10.2025, které nabylo právní moci dne 3.10.2025;

„**Seves Glass Block s.r.o.**“ znamená společnost Seves Glass Block s.r.o., IČO: 21234736, se sídlem Bílinská 782/42, 419 01 Duchcov, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 52571;

„**Skupina**“ znamená společně (i) podnikatelské seskupení, jehož je Emitent součástí a které tvoří Ručitel a veškeré společnosti emitující akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti přímo či nepřímo vlastněné Ručitelem, (ii) společnost PROGRESUS Factories s.r.o. a veškeré společnosti emitující akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti přímo či nepřímo vlastněné společností PROGRESUS Factories s.r.o., zejména společnost RD Rýmařov s. r. o., (iii) společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o., (iv) společnost Progresus Asset Management a.s. a (v) společnosti Developerské subdivize Skupiny ovládané přímo panem Lukášem Zrústem, jak je uvedeno v organigramu Skupiny uvedeném v podkapitole 5.3 „*Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině*“ tohoto Základního prospektu;

„**Základní prospekt**“ znamená tento základní prospekt Dluhopisů;

„**Zákon o cenných papírech USA**“ znamená zákon Spojených států amerických o cenných papírech z roku 1933;
„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

EMITENT

PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s.

Plynární 1617/10

170 00 Praha 7

Česká republika

RUČITEL

PROGRESUS Group a.s.

Václavské náměstí 2132/47, Nové Město

110 00 Praha 1

Česká republika

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

PKF APOGEO Audit, s.r.o.

Rohanské nábřeží 671/15

186 00 Praha 8

Česká republika