



## PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s.

### 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 emisi 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 (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](http://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](http://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](http://www.progresusinvest.cz).**

Dluhopisy jsou vydávány jako šestá 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 29.1.2026 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

## ODDÍL 1 ÚVOD OBSAHUJÍCÍ UPOZORNĚNÍ

|      |  |
|------|--|
| 1.1. | <b>Název cenných papírů:</b> PROGRESUS RD RÝMAŘOV IV 9,30/33<br><b>ISIN:</b> CZ0003580458  |
| 1.2. | <b>Emitent:</b> PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s., IČO: 23983922, společnost se sídlem Plynární 1617/10, 170 00 Praha 7, Česká republika, LEI: 3157005R0XSJFL112Y10. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 722 965 303 nebo prostřednictvím e-mailové adresy investice@progresusinvest.cz.   |
| 1.3. | <b>Základní prospekt schválila:</b> Základní prospekt byl schválen ČNB jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. ČNB lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170.  |
| 1.4. | <b>Datum pravomocného schválení Základního prospektu:</b> Základní prospekt byl 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.   |
| 1.5. | <b>Upozornění</b><br>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek.<br>Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.<br>V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.<br>Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat. |

## ODDÍL 2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

|      |   |
|------|---|
| 2.1. | <p><b>Kdo je emitentem cenných papírů?</b></p> <p>Emitentem cenných papírů je 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, LEI: 3157005R0XSJFL112Y10, založená a existující jako akciová společnost. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, 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.</p> <p>Emitent je společností účelově založenou pro vydávání Emisí dluhopisů. Klíčovou činností Emitenta je tedy realizace Dluhopisového programu a následné využití prostředků získaných z Emisí dluhopisů, a to vždy s nezbytnou loajalitou, znalostí 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 (jak je tento pojem definován níže) 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 vlastnicích 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.</p> <p>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, tj. akcií</p> |
|------|---|

|  | <p>odpovídajících 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Emitentovi. Skutečnými majiteli Emitenta ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, jsou pánové JUDr. Lukáš Zrůst, Ph.D., LL.M., MBA, BA (Hons), nar. dne 24.4.1985, bytem Kabátníkova 219/7, Ponava, 602 00 Brno, Česká republika (dále jen „<b>Lukáš Zrůst</b>“), a Lukáš Foral, nar. dne 5.8.1988, bytem K lužinám 66, Senec, 330 08 Zruč-Senec Česká republika (dále jen „<b>Lukáš Foral</b>“).</p> <p>Klíčovými výkonnými řediteli Emitenta jsou pan Lukáš Zrůst jakožto předseda správní rady Emitenta a pan Lukáš Foral jakožto člen správní rady Emitenta.</p> <p>Audit mezitímní účetní závěrky Emitenta za období od 21.11.2025 do 24.11.2025 provedla společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO: 27197310, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 451, odpovědný auditor Ing. Jaromír Chaloupka, evidenční číslo 2239, jednatel PKF APOGEO Audit, s.r.o.</p> <p>„<b>Skupina</b>“ znamená společně (i) podnikatelské seskupení, jehož je Emitent součástí a které tvoří společnost PROGRESUS Group a.s., IČO: 10978216, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „<b>Ručitel</b>“), 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, 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 (dále jen „<b>RD Rýmařov s. r. o.</b>“), (iii) společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o., IČO: 07741057, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, (iv) společnost Progresus Asset Management a.s., IČO: 14023369, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, a (v) společnosti tzv. developerské subdivize Skupiny ovládané přímo panem Lukášem Zrůstem.</p> |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
|--|---|-------------------------|--|--|--|--------------|--------------|------------------------|-------|-------|-------------------------------------|-------|-------|--------------------|-------|-------|------------------------|-------|-------|--|---|---|--------------------------------------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------|---|--|--|--|-----------------------------------|---|-------|---|---|---|---|---|---|--|-------|
| 2.2.   | <p><b>Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?</b></p> <p>Emitent vznikl ke dni 21.11.2025 a k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek 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:</p> <table><tr><th colspan="3">ROZVAHA (vybrané údaje)</th></tr><tr><th></th><th>k 24.11.2025</th><th>k 21.11.2025</th></tr><tr><td>AKTIVA / PASIVA CELKEM</td><td>2.000</td><td>2.000</td></tr><tr><td>C.IV.2 Peněžní prostředky na účtech</td><td>2.000</td><td>2.000</td></tr><tr><td>A. Vlastní kapitál</td><td>2.000</td><td>2.000</td></tr><tr><td>A.I.1 Základní kapitál</td><td>2.000</td><td>2.000</td></tr><tr><td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td><td>0</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (vybrané údaje)</th></tr><tr><th></th><th>za období 21.11.2025 – 24.11.2025</th></tr><tr><td>* Čistý obrat za účetní období</td><td>0</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (vybrané údaje)</th></tr><tr><th></th><th>za období 21.11.2025 – 24.11.2025</th></tr><tr><td>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</td><td>2.000</td></tr><tr><td>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</td><td>0</td></tr><tr><td>B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</td><td>0</td></tr><tr><td>C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</td><td>0</td></tr><tr><td>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</td><td>2.000</td></tr></table>  | ROZVAHA (vybrané údaje) |  |  |  | k 24.11.2025 | k 21.11.2025 | AKTIVA / PASIVA CELKEM | 2.000 | 2.000 | C.IV.2 Peněžní prostředky na účtech | 2.000 | 2.000 | A. Vlastní 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 (vybrané údaje) |  |  | za období 21.11.2025 – 24.11.2025 | * Čistý obrat za účetní období | 0 | PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (vybrané údaje) |  |  | za období 21.11.2025 – 24.11.2025 | P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období | 2.000 | 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 | R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období | 2.000 |
| ROZVAHA (vybrané údaje)  |   |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
|  | k 24.11.2025  | k 21.11.2025            |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
| AKTIVA / PASIVA CELKEM   | 2.000   | 2.000                   |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
| C.IV.2 Peněžní prostředky na účtech  | 2.000   | 2.000                   |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
| A. Vlastní 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 (vybrané údaje)   |   |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
|  | za období 21.11.2025 – 24.11.2025   |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
| * Čistý obrat za účetní období   | 0   |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
| PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (vybrané údaje)   |   |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
|  | za období 21.11.2025 – 24.11.2025   |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
| P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období        | 2.000   |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
| 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   |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
| R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období                   | 2.000   |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |
| 2.3.   | <p><b>Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?</b></p> <p><u>Riziko nově založené společnosti</u></p> <p>Emitent je nově založenou společností, která vznikla 21.11.2025. Emitent k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek 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</p>  |                         |  |  |  |              |              |                        |       |       |                                     |       |       |                    |       |       |                        |       |       |  |   |   |                                      |  |  |                                   |                                |   |  |  |  |                                   |   |       |   |   |   |   |   |   |  |       |

|   |
|---|
| <p>podpořena žádnými historickými finančními výkazy Emitenta. Dosavadní činnost Emitenta a její výsledky tak k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek 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.</p> <p><u>Závislost Emitenta na podnikání jiných společností</u></p> <p>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. Každé z těchto rizik přitom může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.</p> <p><u>Riziko pohybu cen nemovitostí</u></p> <p>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.</p> |
|---|

### ODDÍL 3 KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

|  |
|--|
| <p><b>3.1. Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?</b></p> <p>Emitent bude emitovat Dluhopisy, ISIN: CZ0003580458, coby korporátní dluhopisy, jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Dluhopisy jsou vydávány v CZK, o jmenovité hodnotě každého Dluhopisu 10.000,- CZK, v počtu 2.500 kusů (v případě vydání Dluhopisů této Emise dluhopisů v její celkové předpokládané jmenovité hodnotě 25.000.000,- CZK, přičemž Emitent může zvýšit objem Emise dluhopisů až na 75.000.000,- CZK, tj. celkem 7.500 kusů Dluhopisů) a s konečnou splatností dne 31.1.2033.</p> <p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů této Emise dluhopisů upravují Emisní podmínky, jejichž znění je uvedeno v Základním prospektu, a příslušný Doplněk dluhopisového programu. S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty jimi vlastněných Dluhopisů ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výplatu úrokového výnosu z Dluhopisů. Nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Vlastníků dluhopisů žádat v Případech neplnění a jiných případech stanovených Emisními podmínkami, ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu, předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů. Emitent je oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů veškeré zatím nesplacené Dluhopisy zcela či částečně předčasně splatit ke dni uvedenému v oznámení o předčasném splacení, přičemž den předčasně splatnosti Dluhopisů nemůže nastat dříve než 35 (třicet pět) dní po řádném zveřejnění oznámení o předčasném splacení Dluhopisů. Oznámení o předčasném splacení Dluhopisů je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně zcela nebo částečně splatit všechny Dluhopisy v souladu s Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů.</p> |
|--|

|  | <p>Dluhopisy 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.</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena.</p> <p>Výnos Dluhopisů je určen pevnou úrokovou sazbou (tj. jedná se o Dluhopisy s výnosem dle ustanovení § 16 písm. a) Zákona o dluhopisech).</p>  |                          |                         |                          |  |  |             |              |              |                          |           |           |           |                          |         |         |         |               |           |           |           |   |         |         |          |                           |           |           |           |                           |           |         |         |                |           |           |           |   |           |           |           |  |           |           |           |   |  |  |  |  |  |                         |                          |                         |                          |            |         |          |         |          |                               |        |           |          |          |                  |         |         |         |         |
|--|---|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--|--|-------------|--------------|--------------|--------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|---------|---------|---------|---------------|-----------|-----------|-----------|---|---------|---------|----------|---------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------------|-----------|---------|---------|----------------|-----------|-----------|-----------|---|-----------|-----------|-----------|--|-----------|-----------|-----------|---|--|--|--|--|--|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|------------|---------|----------|---------|----------|-------------------------------|--------|-----------|----------|----------|------------------|---------|---------|---------|---------|
| 3.2.   | <p><b>Kde budou Dluhopisy obchodovány?</b></p> <p>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.</p>   |                          |                         |                          |  |  |             |              |              |                          |           |           |           |                          |         |         |         |               |           |           |           |   |         |         |          |                           |           |           |           |                           |           |         |         |                |           |           |           |   |           |           |           |  |           |           |           |   |  |  |  |  |  |                         |                          |                         |                          |            |         |          |         |          |                               |        |           |          |          |                  |         |         |         |         |
| 3.3.   | <p><b>Je za cenné papíry poskytnuta záruka?</b></p> <p>Společnost PROGRESUS Group a.s. (Ručitel), LEI: 315700PY83ZB07N5WN66, svým ručitelským prohlášením ze dne 20.1.2026 (dále jen „<b>Ručitelské prohlášení</b>“) ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytl každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění Zajištěných dluhů a prohlásil vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný Zajištěný dluh. Ručitelské prohlášení definuje pojem Zajištěné dluhy jako veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů (respektive investorovi do Dluhopisů, dle kontextu) vzniklé na základě dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu 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, přičemž z dluhů, které k datu 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 (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství.</p> <p>Ručitel je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky, s obchodní firmou 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. 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.</p> <p>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.</p> <table><tr><th colspan="4">ROZVAHA (vybrané údaje)</th></tr><tr><th></th><th>k 30.6.2025</th><th>k 31.12.2024</th><th>k 31.12.2023</th></tr><tr><td>Dlouhodobá aktiva celkem</td><td>4.093.499</td><td>3.824.694</td><td>1.457.981</td></tr><tr><td>Krátkodobá aktiva celkem</td><td>798.409</td><td>524.525</td><td>283.900</td></tr><tr><td>Aktiva celkem</td><td>4.891.908</td><td>4.349.219</td><td>1.741.881</td></tr><tr><td>Vlastní kapitál celkem (vč. menšinových podílů)</td><td>211.935</td><td>395.032</td><td>-451.036</td></tr><tr><td>Dlouhodobé závazky celkem</td><td>3.159.870</td><td>2.963.827</td><td>1.818.697</td></tr><tr><td>Krátkodobé závazky celkem</td><td>1.520.103</td><td>990.360</td><td>374.220</td></tr><tr><td>Zavazky celkem</td><td>4.679.973</td><td>3.954.187</td><td>2.192.917</td></tr><tr><td>Vlastní kapitál, menšinový kapitál a závazky celkem</td><td>4.891.908</td><td>4.349.219</td><td>1.741.881</td></tr><tr><td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td><td>4.573.229</td><td>3.931.077</td><td>2.128.144</td></tr></table> <table><tr><th colspan="5">VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ (vybrané údaje)</th></tr><tr><th></th><th>1.1.2025 -<br/>30.6.2025</th><th>1.1.2024 -<br/>31.12.2024</th><th>1.1.2024 -<br/>30.6.2024</th><th>1.1.2023 -<br/>31.12.2023</th></tr><tr><td>Hrubý zisk</td><td>-97.717</td><td>-154.398</td><td>-87.747</td><td>-120.033</td></tr><tr><td>Provozní výsledek hospodaření</td><td>48.708</td><td>1.011.361</td><td>-133.278</td><td>-188.448</td></tr><tr><td>Finanční náklady</td><td>276.308</td><td>403.624</td><td>220.237</td><td>183.539</td></tr></table> | ROZVAHA (vybrané údaje)  |                         |                          |  |  | 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 | Zavazky 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 (vybrané údaje) |  |  |  |  |  | 1.1.2025 -<br>30.6.2025 | 1.1.2024 -<br>31.12.2024 | 1.1.2024 -<br>30.6.2024 | 1.1.2023 -<br>31.12.2023 | Hrubý zisk | -97.717 | -154.398 | -87.747 | -120.033 | Provozní výsledek hospodaření | 48.708 | 1.011.361 | -133.278 | -188.448 | Finanční náklady | 276.308 | 403.624 | 220.237 | 183.539 |
| ROZVAHA (vybrané údaje)  |   |                          |                         |                          |  |  |             |              |              |                          |           |           |           |                          |         |         |         |               |           |           |           |   |         |         |          |                           |           |           |           |                           |           |         |         |                |           |           |           |   |           |           |           |  |           |           |           |   |  |  |  |  |  |                         |                          |                         |                          |            |         |          |         |          |                               |        |           |          |          |                  |         |         |         |         |
|  | 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                 |                          |  |  |             |              |              |                          |           |           |           |                          |         |         |         |               |           |           |           |   |         |         |          |                           |           |           |           |                           |           |         |         |                |           |           |           |   |           |           |           |  |           |           |           |   |  |  |  |  |  |                         |                          |                         |                          |            |         |          |         |          |                               |        |           |          |          |                  |         |         |         |         |
| Zavazky 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 (vybrané údaje)                    |   |                          |                         |                          |  |  |             |              |              |                          |           |           |           |                          |         |         |         |               |           |           |           |   |         |         |          |                           |           |           |           |                           |           |         |         |                |           |           |           |   |           |           |           |  |           |           |           |   |  |  |  |  |  |                         |                          |                         |                          |            |         |          |         |          |                               |        |           |          |          |                  |         |         |         |         |
|  | 1.1.2025 -<br>30.6.2025   | 1.1.2024 -<br>31.12.2024 | 1.1.2024 -<br>30.6.2024 | 1.1.2023 -<br>31.12.2023 |  |  |             |              |              |                          |           |           |           |                          |         |         |         |               |           |           |           |   |         |         |          |                           |           |           |           |                           |           |         |         |                |           |           |           |   |           |           |           |  |           |           |           |   |  |  |  |  |  |                         |                          |                         |                          |            |         |          |         |          |                               |        |           |          |          |                  |         |         |         |         |
| Hrubý zisk   | -97.717   | -154.398                 | -87.747                 | -120.033                 |  |  |             |              |              |                          |           |           |           |                          |         |         |         |               |           |           |           |   |         |         |          |                           |           |           |           |                           |           |         |         |                |           |           |           |   |           |           |           |  |           |           |           |   |  |  |  |  |  |                         |                          |                         |                          |            |         |          |         |          |                               |        |           |          |          |                  |         |         |         |         |
| Provozní výsledek hospodaření  | 48.708  | 1.011.361                | -133.278                | -188.448                 |  |  |             |              |              |                          |           |           |           |                          |         |         |         |               |           |           |           |   |         |         |          |                           |           |           |           |                           |           |         |         |                |           |           |           |   |           |           |           |  |           |           |           |   |  |  |  |  |  |                         |                          |                         |                          |            |         |          |         |          |                               |        |           |          |          |                  |         |         |         |         |
| Finanční náklady   | 276.308   | 403.624                  | 220.237                 | 183.539                  |  |  |             |              |              |                          |           |           |           |                          |         |         |         |               |           |           |           |   |         |         |          |                           |           |           |           |                           |           |         |         |                |           |           |           |   |           |           |           |  |           |           |           |   |  |  |  |  |  |                         |                          |                         |                          |            |         |          |         |          |                               |        |           |          |          |                  |         |         |         |         |

|  |                         |                          |                         |                          |
|--|-------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Finanční výsledek hospodaření  | -231.401                | -212.171                 | -209.694                | -128.969                 |
| Výsledek hospodaření za období celkem  | -183.007                | 849.754                  | -342.886                | -317.618                 |
| Z toho Menšinový výsledek hospodaření  | -831                    | -188                     | 0                       | -1.080                   |
| Úplný výsledek hospodaření za období celkem (bez Menšinových podílů)   | -182.176                | 849.942                  | -342.886                | -316.538                 |
| <b>VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (vybrané údaje)</b>  |                         |                          |                         |                          |
|  | 1.1.2025 -<br>30.6.2025 | 1.1.2024 -<br>31.12.2024 | 1.1.2024 -<br>30.6.2024 | 1.1.2023 -<br>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                |
| 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                   |
| <b>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli</b>   |                         |                          |                         |                          |
| <u>Riziko společnosti s krátkou konsolidovanou podnikatelskou historií</u>   |                         |                          |                         |                          |
| <p>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. V souvislosti se svým postavením holdingové společnosti v rámci Skupiny Ručitel vystavil (i) 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, vůči vlastníkům dluhopisů emitovaných společností PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., a (ii) dne 18.12.2024 ručitelské prohlášení k zajištění dluhů emitenta PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., IČO: 21515841, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, vůči vlastníkům dluhopisů emitovaných společností PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. 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 Základního prospektu formou odkazu, základní finanční údaje z těchto finančních výkazů Ručitele jsou uvedeny výše. 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 předmětných obdobích. Pro posouzení schopnosti Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského 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 těchto Konečných podmínek 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:</p> |                         |                          |                         |                          |

|  |  | 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      |
| <u>Závislost Ručitele na podnikání jiných společností</u>  |  |            |            |
| <p>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. Základní finanční údaje konsolidačního celku Ručitele jsou uvedeny výše a lze z nich 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. 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.</p> |  |            |            |

|      |   |
|------|---|
| 3.4. | <p><b>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?</b></p> <p><u>Riziko nesplacení</u></p> <p>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.</p> <p><u>Absence pojištění pohledávek z dluhopisů</u></p> <p>Na pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat svým dluhům z vydaných Dluhopisů a/nebo Ručitele dostat 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.</p> <p><u>Riziko přijetí jiného dluhového financování</u></p> <p>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 vystaven výzvě zajistit dostatečný objem financí (formou dluhopisů, bankovního financování, privátního financování atp.) pro realizaci svých investičních, provozních a jiných potřeb. 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 těchto Konečných podmínek 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.</p> <p><u>Neexistence aplikační praxe</u></p> <p>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.</p> |
|------|---|

#### ODDÍL 4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

|      |   |
|------|---|
| 4.1. | <p><b>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?</b></p> <p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to formou veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu. Veřejná nabídka bude probíhat výlučně v České republice, a to v období od 29.1.2026 do 28.1.2027 (včetně), ledaže Emitent v souladu s těmito Konečnými podmínkami po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek prodlouží lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů, tj. v případě schválení a uveřejnění Následného základního prospektu případně až do 28.1.2028.</p> |
|------|---|

|      |  |
|------|--|
|      | <p>Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná Emitentem formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů určený na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšený o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta na této adrese: <a href="http://www.progresusinvest.cz">www.progresusinvest.cz</a>.</p> <p>Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě Dluhopisů projednány před podpisem smlouvy o úpisu Dluhopisů. Smlouva o úpisu Dluhopisů bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody s investorem, nebo distančním způsobem. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 100.000,- CZK. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů. 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 navýšená celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, 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.</p> <p>Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca 300.000,- CZK. Dalších až 10 % celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů budou činit náklady na distribuci Emise dluhopisů, tj. při vydání Dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 25.000.000,- CZK až cca 2.500.000,- CZK a při navýšení objemu Emise dluhopisů na 75.000.000,- CZK až cca 7.500.000,- CZK. Čistý výtěžek Emise dluhopisů bude roven celkové ceně zaplacené za vydané Dluhopisy po odečtení nákladů na přípravu a distribuci Emise dluhopisů.</p> <p>Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady.</p> |
| 4.2. | <p><b>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</b></p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná Emitentem.</p>  |
| 4.3. | <p><b>Proč je tento prospekt sestavován?</b></p> <p>Emitent vyhotovil Základní prospekt a tyto Konečné podmínky pro účely veřejné nabídky Dluhopisů. Emitent očekává, že při úspěšné veřejné nabídce všech Dluhopisů při objemu Emise dluhopisů ve výši 25.000.000,- CZK získá celkem cca 23.200.000,- CZK, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při navýšeném objemu Emise dluhopisů ve výši 75.000.000,- CZK očekává Emitent výnos ve výši cca 70.200.000,- CZK (vypočteno při středním odhadu nákladů na distribuci Dluhopisů ve výši okolo 6 % celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů). Emitent tyto finanční prostředky použije zejména k (i) financování či refinancování svých provozních a jiných výdajů a (ii) poskytnutí finančních prostředků formou úvěru, zápůjčky, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo jiným podobným způsobem vybraným společnostem ze 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; k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek nebyly stanoveny konkrétní projekty, do kterých budou příslušné společnosti ze Skupiny a/nebo příslušné třetí subjekty investovat. S ohledem na výše uvedené není Emitent schopen k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek určit, zda bude očekávaný výtěžek veřejné nabídky Emise dluhopisů pro výše navrhované použití dostatečný.</p> <p>Žádná osoba v souvislosti s Emisí dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.</p> <p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný. Emitent působí též v pozici Manažera, Administrátora a Agentu pro výpočty.</p>  |

**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](http://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](http://www.progresusinvest.cz).

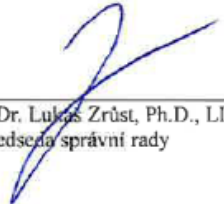
Není-li v tomto Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, mají výrazy začínající velkými písmeny použité v tomto Doplněku dluhopisového programu stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

**Důležité upozornění:** Číslování jednotlivých oddílů Doplněku dluhopisového programu vychází z číslování Emisních podmínek, a tudíž nemusí vždy navazovat.

| <b>ČÁST A PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ</b>                                       |  |
|--|--|
| <b>6.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ</b>                                  |  |
| 6.1.1. Název Dluhopisů:  | PROGRESUS RD RÝMAŘOV IV 9,30/33  |
| 6.1.2. ISIN Dluhopisů:   | CZ0003580458   |
| 6.1.3. CFI Dluhopisů:  | DBFGGR   |
| 6.1.4. FISN Dluhopisů:   | PROGRESUS RD RY/9.3 DEB 20330131   |
| 6.1.5. Podoba Dluhopisů:   | listinné; evidenci o Dluhopisech vede Emitent  |
| 6.1.6. Forma Dluhopisů:  | na řad   |
| 6.1.7. Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:                                  | 10.000,- CZK   |
| 6.1.8. Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:              | 25.000.000,- CZK   |
| 6.1.9. Počet Dluhopisů a číslování Dluhopisů, je-li relevantní:              | 2.500 ks, v případě navýšení celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů ve smyslu článku 6.2.1 Emisních podmínek a bodu 6.2.5 části A těchto Konečných podmínek až 7.500 ks |
| 6.1.10. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:                             | CZK  |
| 6.1.11. Diskontní sazba:   | nepoužije se   |
| 6.1.12. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): | nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)   |

|   |   |
|---|---|
| <b>6.2 DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ; EMISNÍ KURZ</b>  |   |
| 6.2.1 Datum emise:  | 1.2.2026  |
| 6.2.2 Lhůta pro upisování emise dluhopisů:  | od 1.2.2026 do 31.10.2032   |
| 6.2.3 Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:   | 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů   |
| 6.2.4 Emisní kurz Dluhopisů vydaných / nabízených po Datu emise:  | Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšený o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta na této adrese: <a href="http://www.progresusinvest.cz">www.progresusinvest.cz</a> .                         |
| 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 200 % předpokládané celkové jmenovité hodnoty 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 a příslušným investorem. Místem úpisu je Určená provozovna. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent.   |
| 6.2.7 Způsob a lhůta předání Dluhopisů:   | Dluhopisy budou předány, dle volby investora, osobně pracovníkem Emitenta v Určené provozovně nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do jednoho (1) měsíce proti splacení emisního kurzu investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena e-mailem nebo telefonicky. |
| 6.2.8 Způsob a místo úhrady emisního kurzu Dluhopisů:   | Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 5830366004/5500, vedený u společnosti Raiffeisenbank a.s., IČO: 49240901.   |
| <b>6.3 STATUS</b>   |   |
| 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.  |
| <b>6.4 VÝNOSY DLUHOPISŮ</b>   |   |
| 6.4.1 Úrokový výnos:  | pevný   |
| 6.4.2 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem:  | použije se  |
| Úroková sazba:  | 9,3 % p.a.  |
| Dny výplaty úroků:  | Vždy k 31.7. a 31.1.. Prvním Dnem výplaty úroků je 31.7.2026.   |

|  |  |
|--|--|
| <b>6.5 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ DLUHOPISŮ</b>                  |  |
| 6.5.1 Den konečné splatnosti dluhopisů:                    | 31.1.2033  |
| 6.5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:            | S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta předčasně Dluhopisy zcela či částečně (a to i opakovaně) splatit, a to za podmínek a způsobem dle 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 výlučně za podmínek uvedených v článcích 6.8 a 6.13.4 Emisních podmínek. Tímto Doplnkem 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. |
| <b>6.6 PLATBY</b>  |  |
| 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.  |
| 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.  |
| <b>6.10 ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A MANAŽER</b>     |  |
| 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.   |
| <b>6.13 SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</b>                     |  |
| 6.13.1 Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:              | Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce Vlastníků dluhopisů.  |
| <b>DALŠÍ INFORMACE</b>                                     |  |
| <b>ODPOVĚDNÉ OSOBY</b>                                     |  |
| 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.<br><br>Emitent jakožto osoba odpovědná za tyto Konečné  |

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
|                                    | podmínky prohlašuje, že při vynaložení veškeré 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. |
|                                    | V Praze dne 29.1.2026   |
|                                    | <p><b>PROGRESUS RD Rýmařov IV a.s.</b></p>  <p>Jméno: JUDr. Lukáš Zrůst, Ph.D., LL.M., MBA, BA (Hons)<br/>Funkce: předseda správní rady</p>   |
| Interní schválení emise Dluhopisů: | Vydání této emise Dluhopisů schválila správní rada Emitenta dne 29.1.2026.  |

| ČÁST B  | INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ  |
|---|--|
| Podmínky platné pro veřejnou nabídku:                           | <p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to formou veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu. Veřejná nabídka bude probíhat výlučně v České republice, a to v období od 29.1.2026 do 28.1.2027 (včetně), ledaže Emitent v souladu s těmito Konečnými podmínkami po datu vyhotovení těchto Konečných podmínek prodlouží lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů, tj. v případě schválení a uveřejnění Následného základního prospektu případně až do 28.1.2028.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná Emitentem formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů určený na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšený o odpovídající alikvotní úrokový výnos, přičemž aktuální emisní kurz Dluhopisů bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta na této adrese: <a href="http://www.progresusinvest.cz">www.progresusinvest.cz</a>.</p> |
| Veřejně nabízený objem Dluhopisů:                               | Celý objem Emise dluhopisů, tedy 25.000.000,- CZK, v případě navýšení objemu Emise dluhopisů způsobem uvedeným v bodě 6.2.5 části A těchto Konečných podmínek až 75.000.000,- CZK.   |
| Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejich případných změn: | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od 29.1.2026 do 28.1.2027, 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, tj. v případě schválení a uveřejnění Následného základního prospektu  |

|  |   |
|--|---|
|  | případně až do 28.1.2028.   |
| Země, ve kterých bude veřejná nabídka prováděna:   | Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.   |
| Země, kde byl Základní prospekt oznámen:   | nepoužije se  |
| 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. |
| Minimální a maximální částka objednávky:   | Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 100.000,- CZK. 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:         | Emisní kurz upsaných Dluhopisů musí být uhrazen nejpozději do deseti (10) Pracovních dnů ode dne podpisu smlouvy o úpisu, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet uvedený ve smlouvě o úpisu.<br><br>Dluhopisy budou předány, dle volby investora, osobně pracovníkem Emitenta v Určené provozovně nebo korespondenčně prostřednictvím držitele poštovní licence. Dluhopisy budou předávány do jednoho (1) měsíce ode dne splacení emisního kurzu investorem. V případě, že si investor zvolí osobní převzetí, mu bude informace o tom, že si Dluhopisy již může převzít, sdělena e-mailem nebo telefonicky.  |
| Uveřejnění výsledků nabídky:   | Výsledky nabídky budou uveřejněny do 14 dnů po jejím ukončení, a to na webové stránce Emitenta na této adrese: <a href="http://www.progresusinvest.cz">www.progresusinvest.cz</a> .   |
| Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy: | nepoužije se  |
| Popis postupu pro nabízení Dluhopisů, včetně kategorie potenciálních investorů:                                      | Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty   |

|   |  |
|---|--|
|   | Emise dluhopisů, nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.   |
| Popis postupu pro žádost:   | V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě Dluhopisů projednány před podpisem smlouvy o úpisu Dluhopisů. Smlouva o úpisu Dluhopisů bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody s investorem, nebo distančním způsobem.            |
| 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. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.   |
| Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty:  | Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděná Emitentem formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů určený a uveřejňovaný 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 účtovány žádné náklady.  |
| Koordinátoři a umístovatelé nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna:  | nepoužije se   |
| Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců v každé zemi, kde budou Dluhopisy veřejně nabízeny:   | nepoužije se   |
| 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: | Žádná osoba v souvislosti s Emisí dluhopisů nepřevzala vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.  |
| Datum uzavření dohody o upsání:   | nepoužije se   |
| 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   | nepoužije se   |

|  |   |
|--|---|
| 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: |   |
| Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi dluhopisů / nabídce:   | <p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi dluhopisů či nabídce Dluhopisů na Emisi dluhopisů či nabídce zájem, který by byl pro Emisi dluhopisů či nabídku Dluhopisů podstatný.</p> <p>Emitent působí též v pozici Manažera, Administrátora a Agenta pro výpočty.</p>   |
| Důvody nabídky, odhadovaná čistá částka výnosů, použití výnosů a náklady Emise dluhopisů / nabídky:  | <p>Dluhopisy jsou nabízeny za účelem získání finančních prostředků zejména k (i) financování či refinancování provozních a jiných výdajů Emitenta a (ii) poskytnutí finančních prostředků formou úvěru, zápůjčky, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo jiným podobným způsobem vybraným společností ze 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; k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek nebyly stanoveny konkrétní projekty, do kterých budou příslušné společnosti ze Skupiny a/nebo příslušné třetí subjekty investovat. S ohledem na výše uvedené není Emitent schopen k datu vyhotovení těchto Konečných podmínek určit, zda bude očekávaný výtěžek veřejné nabídky Emise dluhopisů pro výše navrhované použití dostatečný.</p> <p>Emitent očekává, že při úspěšné veřejné nabídce všech Dluhopisů při objemu Emise dluhopisů ve výši 25.000.000,- CZK získá celkem cca 23.200.000,- CZK, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při navýšeném objemu Emise dluhopisů ve výši 75.000.000,- CZK očekává Emitent výnos ve výši cca 70.200.000,- CZK (vypočteno při středním odhadu nákladů na distribuci Dluhopisů ve výši okolo 6 % celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů).</p> |
| 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  |
| <b>SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU</b>  |   |
| 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: | nepoužije se |
|---|--------------|

**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