



PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.

Základní prospekt vyhotovený pro účely dluhopisového programu zřízeného v roce 2024

v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů

800.000.000,- CZK s celkovou dobou trvání programu 10 let

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen „**Základní prospekt**“) pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu (dále jen „**Dluhopisový program**“) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., IČO: 21515841, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28846 (dále jen „**Emitent**“). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“ nebo „**Emise dluhopisů**“), zajištěné ručením poskytnutým společností PROGRESUS Group a.s., IČO: 10978216, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26471 (dále jen „**Ručitel**“). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 800.000.000,- CZK (*slovy: osm set milionů korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách). Doba trvání Dluhopisového programu, tj. doba, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, činí 10 let. Dluhopisy se řídí českým právem. Dluhopisový program byl schválen rozhodnutím správní rady Emitenta dne 18.12.2024, je prvním dluhopisovým programem Emitenta a byl zřízen v roce 2024.

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

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

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 18.12.2024 v souladu s Nařízením o prospektu a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14.3.2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004, a **schválen**

rozhodnutím ČNB č. j.: 2024/142454/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00300/CNB/653 ze dne 20.12.2024, které nabylo právní moci dne 2.1.2025. Tento Základní prospekt je platný pro účely veřejné nabídky po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do dne 2.1.2026 včetně. Povinnost doplnit Základní prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po skončení platnosti tohoto Základního prospektu.

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

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

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

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

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

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

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

Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky a jakékoli další informace, které je Emitent v souvislosti s tímto Základním prospektem a Dluhopisy povinen zveřejňovat, jsou všem zájemcům po předchozí domluvě bezplatně k dispozici k nahlédnutí v dohodnutý čas v za tímto účelem určených obchodních prostorech Emitenta na adrese The Flow Building, Václavské náměstí 2132/47, 110 00 Praha 1, Česká republika. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz. Informace uvedené na webových stránkách Emitenta (s výjimkou informací zahrnutých do tohoto Základního prospektu odkazem) nejsou součástí Základního prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

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

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

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

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

OBSAH

1.	ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM	6
2.	OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU	7
3.	RIZIKOVÉ FAKTORY	9
3.1	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K EMITENTOVÍ A SPOLEČNOSTEM VE SKUPINĚ.....	9
3.2	RIZIKOVÉ FAKTORY VZTAHUJÍCÍ SE K RUČITELI	17
3.3	RIZIKOVÉ FAKTORY TÝKAJÍCÍ SE DLUHOPISŮ	20
4.	ODPOVĚDNÉ OSOBY, PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE A INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN	25
4.1	ODPOVĚDNÉ OSOBY	25
4.2	PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÉ OSOBY	25
4.3	PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE	25
4.4	INFORMACE OD TŘETÍCH STRAN.....	26
4.5	PROHLÁŠENÍ O SCHVÁLENÍ ZÁKLADNÍHO PROSPEKTU	26
5.	STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ	28
5.1	ÚDAJE O EMITENTOVÍ.....	28
5.2	PŘEHLED PODNIKÁNÍ EMITENTA A SKUPINY.....	28
5.3	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SKUPINY, ZÁVISLOST EMITENTA NA JINÝCH SUBJEKTECH VE SKUPINĚ.....	60
5.4	ÚDAJE O TRENDĚCH	63
5.5	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU.....	64
6.	SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ	65
7.	FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY	84
8.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA.....	95
8.1	SPRÁVNÍ RADA EMITENTA	95
8.2	DOZORČÍ ORGÁN EMITENTA	95
8.3	VÝZNAMNÉ ČINNOSTI, KTERÉ ČLENOVÉ ORGÁNŮ EMITENTA VYKONÁVAJÍ VNĚ EMITENTA	95
8.4	STŘETY ZÁJMŮ NA ÚROVNI SPRÁVNÍCH, ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ EMITENTA	95
9.	FINANČNÍ VÝKAZY EMITENTA A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE	97
9.1	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE EMITENTA.....	97
9.2	ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE	98
9.3	ÚČETNÍ STANDARDY	98
9.4	ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE.....	98
9.5	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	98
9.6	STÁŘÍ FINANČNÍCH ÚDAJŮ	98
9.7	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	98
9.8	DALŠÍ ÚDAJE OVĚŘENÉ AUDITOREM ČI JINÝMI AUDITORY	98
9.9	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ	98
9.10	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE	99
9.11	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	99
10.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA	100
10.1	Hlavní akcionář emitenta.....	100
10.2	Základní kapitál	100
11.	RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ.....	101
12.	RUČENÍ.....	102
12.1	Považba ručení	102
12.2	Rozsah ručení.....	102
13.	INFORMACE O RUČITELI	103
13.1	Základní údaje o ručiteli.....	103
13.2	Přehled podnikání ručitele.....	103
13.3	Organizační struktura ručitele	104
13.4	Významné změny, údaje o trendech.....	104
13.5	Prognózy nebo odhady zisku.....	104
13.6	Správní, řídicí a dozorčí orgány ručitele.....	105
13.6.1	Správní rada ručitele	105
13.6.2	Dozorčí orgán ručitele	105
13.6.3	Významné činnosti, které členové orgánů ručitele vykonávají vně ručitele	105
13.7	Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů ručitele	105
13.8	Finanční výkazy ručitele a doplňující údaje.....	106
13.8.1	Historické finanční údaje ručitele	106

13.8.2	ZMĚNA ROZHODNÉHO ÚČETNÍHO DNE	109
13.8.3	ÚČETNÍ STANDARDY	109
13.8.4	ZMĚNA ÚČETNÍHO RÁMCE.....	109
13.8.5	KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	109
13.8.6	STÁŘÍ FINANČNÍCH ÚDAJŮ	110
13.8.7	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	110
13.8.8	DALŠÍ ÚDAJE OVĚŘENÉ AUDITOREM ČI JINÝMI AUDITORY	110
13.8.9	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ	110
13.8.10	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE	110
13.8.11	VÝZNAMNÉ SMLOUVY	111
13.9	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH RUČITELE A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU RUČITELE.....	111
13.9.1	Hlavní akcionář ručitele	111
13.9.2	Základní kapitál	111
13.10	Dostupné dokumenty	111
14.	UPISOVÁNÍ A PRODEJ	112
15.	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ A SLOVENSKÉ REPUBLICĚ	114
15.1	ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICĚ	114
15.2	ZDANĚNÍ VE SLOVENSKÉ REPUBLICĚ	116
16.	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ.....	117
17.	SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU	119
18.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	120
19.	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK.....	121

1. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

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

Informace	Dokument a odkaz	Strana
Auditovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 27.4.2024 do 10.12.2024 se zprávou Auditora	Zpráva nezávislého auditora o ověření mezitímní účetní závěrky společnosti PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. k 10.12.2024 https://www.progresusinvest.cz/wp-content/uploads/Zprava-nezavisleho-auditora-o-overeni-mezitimni-ucetni-zaverky-spolecnosti-PROGRESUS-RD-Rymarov-III-a.s.-k-10.12.2024-3.pdf	Strany 1-4 – zpráva Auditora Strany 5-15 - mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 27.4.2024 do 10.12.2024
Auditovaná mezitímní účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 se zprávou Auditora	Zpráva nezávislého auditora o ověření mezitímní účetní závěrky společnosti PROGRESUS Group a.s. k 30.6.2024 https://www.progresusinvest.cz/wp-content/uploads/PROGRESUS-Group-Zprava-nezavisleho-auditora-o-overeni-mezitimni-ucetni-uzaverky-k-30.6.2024.pdf	Strany 1-4 – zpráva Auditora Strany 5-15 - mezitímní účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024
Auditovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023 se zprávou Auditora	Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti PROGRESUS Group a.s. k 31.12.2023 https://www.progresusinvest.cz/wp-content/uploads/Zprava-nezavisleho-auditora-o-overeni-ucetni-zaverky-spolecnosti-PROGRESUS-Group-a.s.-k-31.12.2023.pdf	Strany 1-4 – zpráva Auditora Strany 5-17 - účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023
Auditovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2022 se zprávou Auditora	Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti PROGRESUS Group a.s. k 31.12.2022 https://www.progresusinvest.cz/wp-content/uploads/PROGRESUS-Group-a.s.-auditovana-zaverka-2022-1.pdf	Strany 1-4 – zpráva Auditora Strany 5-14 - účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2022

2. OBECNÝ POPIS NABÍDKOVÉHO PROGRAMU

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

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

Emitent:	PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.
LEI:	315700IWOKCYPDYKQ433
Popis nabídkového programu:	První dluhopisový program Emitenta zřízený v roce 2024, jak je popsán v tomto Základním prospektu.
Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisového programu:	Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů nesmí v žádném okamžiku překročit částku 800.000.000,- CZK (slovy: <i>osm set milionů korun českých</i>) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách).
Druh, podoba a forma Dluhopisů:	Všechny Dluhopisy budou dluhopisy ve smyslu § 2 odst. 1 Zákona o dluhopisech vydanými soukromoprávní obchodní společností (korporátními dluhopisy). Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou vždy cennými papíry na řad.
Omezení převoditelnosti Dluhopisů:	Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být před splacením zaknihovaných Dluhopisů převody všech zaknihovaných Dluhopisů dané Emise dluhopisů, jichž se splacení týká, pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Administrátora (nebo Emitenta, nebude-li funkce Administrátora pro danou Emisi dluhopisů v příslušném čase obsazena) je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů Dluhopisů konkrétní Emise dluhopisů poskytnout potřebnou součinnost. Tato skutečnost bude oznámena v souladu s článkem 6.12 Emisních podmínek.
Status Dluhopisů:	Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých Emisí dluhopisů a veškeré Emitentovy peněžité závazky z takových Dluhopisů zakládají přímé, obecné, zajištěné (ručením Ručitele), nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak alespoň rovnocenné (<i>pari passu</i>) vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (resp. zajištěným obdobným způsobem) závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Oddělení práva na výnos Dluhopisů:	Oddělení práva na výnos Dluhopisů je vyloučeno Emisními podmínkami.
Měna:	Měna Dluhopisů každé Emise dluhopisů bude specifikována v příslušném Doplnku dluhopisového programu, a to v souladu s veškerými aplikovatelnými právními či regulatorními předpisy.
Splatnost:	Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku dle Emisních podmínek, bude celá nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise dluhopisů splacena najednou ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, který bude ke každé konkrétní Emisi dluhopisů uveden v příslušném Doplnku dluhopisového programu.
Předčasné splacení Dluhopisů:	Pokud Doplněk dluhopisového programu konkrétní Emise dluhopisů takové právo Emitenta nevyloučí, je Emitent oprávněn kdykoli na základě

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

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

Výnos Dluhopisů:

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

Rating:

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

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

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

Rozhodné právo:

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

Určená provozovna, Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer

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

3. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

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

Rizikové faktory související s organizací a činností Emitenta

(a) *Riziko nově založené společnosti*

Emitent je nově založenou společností, která vznikla 27.4.2024. Emitent k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nezačal vykonávat žádnou podnikatelskou činnost, kromě činnosti směřující k přípravě a realizaci Dluhopisového programu, přičemž tato činnost je také do budoucna jedinou plánovanou činností realizovanou Emitentem. Potenciální návratnost investice do Dluhopisů tak není podpořena žádnými historickými finančními výkazy Emitenta. Dosavadní činnost Emitenta a její výsledky tak k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemohou potenciálním investorům do Dluhopisů sloužit jako komplexní zdroj informací pro účely posouzení, zda Emitentův business plán povede k zajištění dostatku prostředků k uhrazení veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů. Emitentův business plán se přitom může ukázat jako nedostatečně výdělečný, což může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(b) *Závislost Emitenta na podnikání jiných společností*

Emitent plánuje finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů využít, kromě financování svých provozních a jiných výdajů, k poskytování finančních prostředků formou úvěru, zápůjčky, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku společností Skupiny a/nebo třetím subjektům (v rámci projektů joint-venture atp.) 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. Základní finanční údaje těch společností Skupiny, které jsou z pohledu Skupiny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejvýznamnější v oblasti shromažďování zdrojů financování a realizace projektových a investičních činností Skupiny, jsou uvedeny v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu.

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. Na společnost Seves Glass Block s.r.o. pak působí rizika související s činností v oblasti výroby a obchodu se skleněnými tvárniciemi. Všechny uvedené trhy jsou vysoce konkurenčními trhy, na kterých působí řada rizik, z nichž některá budou dále popsána níže. Každé z těchto rizik přitom může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

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

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

(d) *Střet zájmů*

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

Rizikové faktory související s celospolečensky významnými událostmi

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

Trh, na kterém Skupina působí, je významně ovlivněn makroekonomickými faktory. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu není možné přesně odhadnout, jakým způsobem se budou vyvíjet pro Skupinu nejvýznamnější makroekonomické faktory ovlivňující relevantní trhy, zejména, nikoliv výlučně, inflace, nezaměstnanost a změny HDP. Přestože k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z listopadu 2024² očekává v roce 2024 růst reálného českého HDP, a to o 1,1 %, se zrychlením v roce 2025 na 2,5 % (aktuální prognóza ČNB zveřejněná v listopadu 2024³ předpovídá růst reálného tuzemského HDP v roce 2024 o 1,0 % a v roce 2025 o 2,4 %), nelze vyloučit, že po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dojde k propadu relevantních makroekonomických faktorů, zejména HDP. K takovému propadu může dojít například v důsledku zhoršení vývoje inflační hladiny, válečného konfliktu na Ukrajině či v dalších zemích, ale také z jiných (i předem nepředvídatelných) příčin. V krajním případě může v důsledku propadu relevantních makroekonomických faktorů dojít k prudkému poklesu zájmu klientů společností

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

² Dostupná na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-listopad-2024-57608>.

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

Skupiny o produkty a služby Skupiny (respektive také k poklesu zájmu investorů o nemovitostní projekty typově shodné s projekty, které mají být realizovány z prostředků získaných z Emisí dluhopisů), případně k neschopnosti odběratelů či jiných obchodních partnerů společností Skupiny dostát jejich smluvním závazkům. Pokud se takový scénář bude týkat společností, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(f) *Kurzové riziko*

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

- (a) industriální development – který pro Skupinu počínaje rokem 2023 průběžně získává na významu, viz blíže v oddílu *Industrial subdivize* uvedeném v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu – se také v České republice realizuje zejména v měně EUR, včetně inkasovaného nájemného,
- (b) společnost Seves Glass Block s.r.o., coby největší světový výrobce a prodejce skleněných tvárníc, tzv. luxfer, provádí, sama nebo prostřednictvím své ze sta procent ovládané dceřiné společnosti Seves Glass Block Inc. a/nebo pobočky v italské Florencii, obchody se svými produkty ve více než stovce zemí po celém světě. Tyto obchody jsou v největším objemu denominovány právě v měně EUR, a
- (c) společnost RD Rýmařov s. r. o. v rámci své obchodní činnosti uzavírá obchody také přeshraničně, kdy pro takové obchody je naprosto klíčovou měnou právě EUR.

Společnosti Skupiny k datu 15.10.2024 evidovaly ve svém účetnictví v souhrnu pohledávky denominované v měně EUR vůči osobám mimo Skupinu ve výši do 5 mil. EUR. Z toho cca 2,2 mil. EUR připadá na společnost Seves Glass Block s.r.o., cca 142 tis. EUR na společnost VERNE Logistics s.r.o. a cca 0,6 mil. EUR na společnost RD Rýmařov s. r. o. a pochází z jejich běžného obchodního styku. Společnosti Skupiny k datu 15.10.2024 evidovaly ve svém účetnictví v souhrnu závazky denominované v měně EUR vůči osobám mimo Skupinu ve výši cca 16,9 mil. EUR. Z toho cca 14,8 mil. EUR připadá na společnost VERNE Logistics s.r.o. a odpovídá účelovému developerskému bankovnímu úvěru, čerpanému k realizaci projektu GARBE Park Chomutov II v Klášterci nad Ohří (blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu), cca 0,8 mil. EUR na společnost RD Rýmařov s. r. o. a pochází z jejího běžného obchodního styku a další významná část má svůj původ ve veřejně nabízených emisích dluhopisů denominovaných v EUR a realizovaných společnostmi RD Rýmařov Invest Develop a.s., IČO: 10722696, PROGRESUS RD Rýmařov a.s., IČO: 17053161, a PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., IČO: 19287518, souhrnně v objemu cca 1,1 mil. EUR.

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

Rizikové faktory související s činností v oblasti nemovitostí

(g) *Riziko pohybu cen nemovitostí*

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

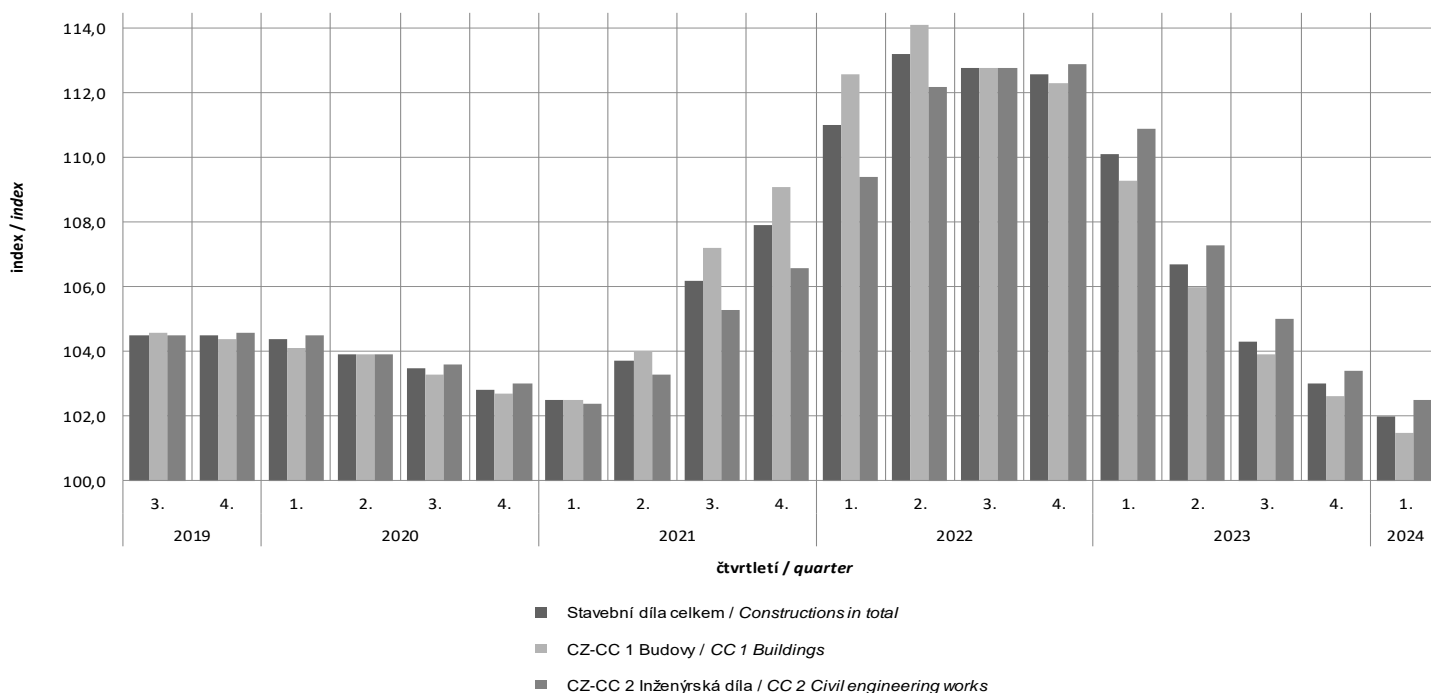
(h) *Riziko růstu ceny energií, materiálů a stavebních prací*

Podnikání Skupiny na výrobním a realitním trhu do značné míry ovlivňuje cena energií, materiálů a stavebních prací při výstavbě rezidenčních i komerčních nemovitostí. Ty standardně tvoří i více než polovinu veškerých nákladů na realizaci developerských projektů a jsou proto klíčovým nákladovým faktorem ovlivňujícím

hospodářský výsledek společností Skupiny realizujících výstavbu nemovitostí.

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

**Graf 1: Indexy cen stavebních děl / Price indices of Constructions
meziroční změny / year-on-year changes**



Rok 2023 se pak nesl ve znamení postupného vracení cen energií na nižší hodnoty, i když na původní hodnoty před rokem 2021 se již trh nevrátil. Stejně tak došlo ke stabilizaci cen vstupních materiálů, kdy u některých dokonce došlo k poklesu cen (izolace, dřevo). Není však vyloučené, že energie, materiály a stavební práce opět zaznamenají skokový, a to i opakovaný, růst cen.

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

⁴ Uvedený graf je dostupný na webu ČSÚ <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-1-ctvrtleti-2024>.

(i) Riziko sporných a jiných řízení

V rámci své podnikatelské činnosti mohou být společnosti Skupiny a/nebo jejich majetek účastníky či předmětem soudních, správních, rozhodčích, regulačních či jiných sporů, řízení a nároků, včetně, mimo jiné, sporů s tvrzenými vlastníky či osobami s jinými tvrzenými věcnými, smluvními či jinými právy k nemovitostem či jiným věcem vlastněnými společnostmi Skupiny, nájemci, dodavateli a odběrateli, státem či jiným veřejnoprávním celkem, sporů plynoucích ze skutečností nastalých před nabytím příslušné nemovitosti či jiné věci, pracovněprávních sporů, nároků na náhradu škody či jiné újmy, sporů týkajících se duševního vlastnictví, státních kontrol či daňových auditů či jiných sporů s orgány veřejné správy či samosprávy. Skupina může čelit zejména potenciálnímu právnímu - a v konečném důsledku také finančnímu - riziku v souvislosti s takovými soudními spory. V této souvislosti Emitent upozorňuje, že dne 18.11.2024 došlo ze strany společnosti DANCORE LLC, se sídlem 5348 Vegas Drive, 891 08 Las Vegas-Nevada, Spojené státy americké, číslo společnosti E0353972015-2, k podání dovolání ve věci sporu o určení vlastnického práva k některým z pozemků relevantních pro projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, jak je tento popsán v oddílu *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu. Podané dovolání směřuje proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, kterým došlo již podruhé k pravomocnému zamítnutí žaloby společnosti DANCORE LLC na určení jejího vlastnického práva k předmětným pozemkům. Společnost DANCORE LLC je, a to dle svých vlastních tvrzení, zahraniční společností bez jakéhokoli majetku (společnost nemá ani založený bankovní účet), s nejasnou vlastnickou strukturou. Současně je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost DANCORE LLC povinným v rámci hned tří exekučních řízení. Skupina předmětné dovolací řízení monitoruje, přestože dle právních analýz zpracovaných renomovanými advokáty na základě zadání Skupiny nemůže být vlastnictví klíčových pozemků relevantních pro projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč dotčeno ani v případě, že Nejvyšší soud ČR k dovolání společnosti DANCORE LLC zruší napadený rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538; je tomu tak proto, že společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. nabyla pozemky v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč v okrese Praha-východ o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² v době, kdy zde byl vydán pravomocný rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538, a také splnila veškeré další podmínky pro aplikaci ustanovení § 984 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a § 243g odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, která shodně chrání nabyvatele pozemků (zde společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.) spoléhajícího se na zápis v katastru nemovitostí a právní stav potvrzený pravomocným rozsudkem Krajského soudu v Praze ze dne 25.6.2024, č.j. 30 Co 228/2019-1538.

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

(j) Riziko plateb nájemného

Část podnikání Skupiny, zejména podnikatelský model společností Industrial subdivize Skupiny, je závislá na včasné a řádné placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Budoucí výnosy v podnikání předmětných společností ze Skupiny závisí do značné míry na době zbývající do vypršení nájemních smluv s nájemci a na solventnosti nájemců. Společnosti Industrial subdivize Skupiny před uzavřením jednotlivých nájemních smluv důkladně prověřují solventnost nájemců a uzavírají nájemní smlouvy výlučně se společnostmi s osvědčenou podnikatelskou historií na relevantních trzích jejich působení (k profilu nájemců a informacím o nájemních smlouvách blíže viz oddíl *Industrial subdivize* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu). Nelze však zaručit, že solventnost nájemců se po uzavření nájemních smluv nezhorší, a to až do té míry, že dojde k významnému výpadku příjmů z nájemného.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Skupina pro horizont dalších 5 let (pipeline) uzavřela smluvní dokumentaci nebo se nachází v pokročilých fázích obchodních jednání ohledně projektů developmentu průmyslových hal o celkové pronajímatelné ploše téměř 300 tis. m² (z toho již zasmluvněno téměř 200 tis. m²), generujících roční nájemné v očekávané výši přes 20 mil. EUR (z toho již zasmluvněno 13 mil. EUR). Ve vztahu k těmto projektům společnosti Industrial subdivize Skupiny cílí na menší množství nájemců výsledných jednotlivých industriálních areálů, tj. aby celý zbudovaný areál využíval vždy jediný nájemce, případně společně maximálně několik málo nájemců. Tento obchodní model zejména umožňuje společností Industrial subdivize Skupiny soustředit se na opravdu solventní a prověřitelné nájemce, uzavírat nájemní smlouvy s delší dobou trvání

a připravené na míru příslušnému nájemnímu vztahu (včetně ujednání adekvátního zajištění plateb nájemného formou bankovní záruky, formou ručení poskytnutého solventní společností spřízněnou s nájemcem atp.), a současně snižovat náklady na úpravy a správu příslušného industriálního areálu dle požadavků více různých nájemců s odlišnými preferencemi, relevantními trhy atp. Dle interních analýz a zhodnocení Skupiny výhody tohoto obchodního modelu významně převyšují zvýšené riziko náhlého ukončení významného nájemního vztahu a plateb nájemného, kterému společnosti Industrial subdivize Skupiny aktivně předchází uzavíráním nájemních smluv pro delší časový horizont s diverzifikací doby jejich skončení. Ve vztahu k projektům industriálního developmentu Skupiny jsou konkrétně k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zaslouženy nájemní vztahy o průměrné době trvání 9 let a nejbližší ukončení významného nájemního vztahu se očekává v roce 2033. Společnosti Industrial subdivize Skupiny současně zamýšlí zahajovat jednání o prodloužení nájemního vztahu se stávajícími nájemci, případně jednat o podmínkách zahájení nájemního vztahu s potenciálními novými nájemci, v dostatečném předstihu před skončením příslušného nájemního vztahu, ideálně již několik let před skončením nájmu zřízeného na dobu určitou.

Společnosti Industrial subdivize Skupiny neregistrují k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné pohledávky z nájemného po splatnosti, nicméně pokud by došlo k neplnění závazků podstatné části nájemců (současných nebo budoucích) vůči společnostem ze Skupiny, které jsou současně příjemci financování od Emitenta, mohla by mít tato skutečnost negativní vliv na schopnost příslušných společností ze Skupiny splatit své závazky vůči Emitentovi z financování, které Emitent těmto společnostem případně poskytne. Může tak dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(k) *Riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce pro nemovitost*

Společnosti Industrial subdivize Skupiny hodlají vyvíjet činnost zejména v oblasti pronájmu prostor umístěných v jimi vlastněných industriálních nemovitostech. S touto činností je spojeno zejména riziko spočívající v případném poklesu poptávky po prostorách v těchto nemovitostech. V případě dlouhodobého výpadku poptávky se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků příslušných společností ze Skupiny. Výše uvedené riziko může v konečném důsledku ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. Společnosti Skupiny tomuto riziku předchází přijímáním několika ochranných opatření, zejména však diverzifikací termínu ukončení doby trvání nájemních smluv uzavíraných na dobu určitou (kdy k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nebylo uzavřeno více nájemních smluv na dobu určitou, které by měly skončit současně v rozmezí několika měsíců, tj. nemělo by z tohoto důvodu dojít v krátkém časovém úseku k výpadku příjmů od několika nájemců najednou, viz rizikový faktor *Riziko plateb nájemného* uvedený výše v odst. (j) této podkapitoly 3.1 „*Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině*“) a hledáním nájemců z různých odvětví s jinými rozhodujícími ekonomickými faktory (k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Skupina eviduje poptávku zejména ze segmentu automotive, ale také z celé řady dalších rozdílných segmentů, například logistiky, chemického průmyslu či e-commerce). Obecně Skupina v oblasti průmyslových a logistických nemovitostí vnímá značný převis poptávky nad nabídkou, nejlépe zdokumentovaný neobsazeností na úrovni cca 2 % a skutečností, že cca 89 % prostor je již v době svého dokončení předmětem dohody s budoucím nájemcem (bližší viz oddíl *Trh průmyslových a logistických nemovitostí* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (d) *Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny* tohoto Základního prospektu). Tento z pohledu společností Industrial subdivize Skupiny pozitivní trend se nicméně po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu může změnit v neprospěch podnikání společností Industrial subdivize Skupiny.

(l) *Riziko dodavatelů stavebních prací v industriálních projektech*

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

(m) Riziko změny bankovní úvěrové politiky

Emitenta může negativně ovlivnit politika bankovních institucí v oblasti úvěrování, a to především rezidenčních objektů. Jedná se zejména o riziko změny vývoje hypotečních sazeb aktuálního k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu (hypoteční sazby k rezidenčnímu bydlení k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu již několik měsíců mírně klesají, avšak nikoli takovým tempem, jak odborná veřejnost očekávala, viz např. článek „Zájem o hypotéky se zvedá, přestože úrokové sazby jsou zabetonované“ dostupný na webu https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-nemovitosti-swiss-life-hypindex-sazby.A241003_111059_pujcky_sov) a změn dalších parametrů hypotečních úvěrů, zejména změn požadavků na výši vlastních zdrojů zájemce o hypoteční úvěr. ČNB může v tomto ohledu zejména přikročit ke zpřísnění limitů pro klíčový maximální LTV ukazatel, představující poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitosti, a to v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a zpřísnění pravidel upravujících posouzení úvěruschopnosti zájemce o hypoteční úvěr formou novely zákona č. 257/2016 Sb., o spotřebitelském úvěru, ve znění pozdějších předpisů. Takové skutečnosti by se svým důsledkem mohly mít negativní vliv na podnikání společností Skupiny, kterým Emitent poskytne financování z výnosů Emisí dluhopisů, a tedy v konečném důsledku mohou ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

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

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození stavby při její realizaci. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně), v důsledku čehož mohou příslušné společnosti ze Skupiny vzniknout neočekávané výdaje na odstranění vzniklých škod. Sjednaná pojištění přitom nemusí v každém případě vést k výplatě pojistného plnění, natož ve výši, která by alespoň významným způsobem sanovala vzniklou újmu. Navzdory opatřením přijímaným v této souvislosti Skupinou nelze vyloučit zásadní negativní vliv na hospodářské výsledky jakékoli společnosti ze Skupiny, která je vlastníkem příslušné nemovitosti. Pokud se bude jednat o společnost Skupiny, která je současně příjemcem financování od Emitenta, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(o) Riziko konkurence

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

(p) Riziko případné nemožnosti najít vhodného kupce pro nemovitost

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

Společnosti Skupiny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nevidují významný pokles v poptávce po svých nemovitostech. V oblasti průmyslových a logistických nemovitostí naopak společnosti Skupiny vnímají značný převis poptávky nad nabídkou, nejlépe zdokumentovaný neobsazeností na úrovni cca 2 % a skutečností, že cca 89 % prostor je již v době svého dokončení předmětem dohody s budoucím nájemcem (bližší viz oddíl *Trh průmyslových a logistických nemovitostí* uvedený v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (d) *Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny* tohoto Základního prospektu). Stejně tak společnost RD Rýmařov s. r. o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje plné využití svých kapacit minimálně pro období do konce roku 2025, kdy do konce tohoto období již má zaslavněné obchody v objemu přes 1,4 mld. CZK inkasovaných úhrad (bližší viz oddíl *Výrobní divize* uvedený v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu). V případě dlouhodobého výpadku poptávky nastalého po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se však tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků společností Skupiny. Pokud se přitom bude jednat o společnosti ve Skupině, které současně budou příjemci financování od Emitenta, může dojít až k hrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory související s činností v oblasti výroby a obchodu se skleněnými tvárniciemi*(q) Zastaralost sklářské vany*

Zcela klíčovým zařízením v duchcovském výrobním závodě společnosti Seves Glass Block s.r.o. je sklářská vana. Tato je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu za hranou své životnosti, přičemž investice k jejímu

obnovení jsou odhadovány na částku cca 4,1 mil. EUR. V listopadu 2024 došlo k uzavření smlouvy o dílo s italským specializovaným dodavatelem, jejímž předmětem je provedení obnovy sklářské vany. Management společnosti Seves Glass Block s.r.o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu finalizuje výběrové řízení banky financující zakázku obnovy sklářské vany. V případě, že do provedení obnovy sklářské vany dojde k havárii stávající sklářské vany, může dojít k zastavení výroby, což ve svém důsledku může vést k ochromení obchodní činnosti společnosti Seves Glass Block s.r.o., ztrátě klíčových odběratelů a jiným závažným důsledkům na činnost společnosti Seves Glass Block s.r.o.

(r) *Riziko růstu cen a nedostupnosti klíčových surovin*

Sklářský průmysl obecně je vystaven zásadnímu riziku růstu cen nezbytných vstupů, především pak elektrické energie, zemního plynu a surovin pro výrobu skla (zejména sody, sklářského písku, živce a vápence). Konkrétně v důsledku makroekonomických vlivů spojených s virem Covid-19 a především pak válečným konfliktem na Ukrajině byl závod k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vlastněný společností Seves Glass Block s.r.o. zasažen naprosto zásadním nárůstem cen energií. Zejména pak zemní plyn, jakožto klíčová surovina pro chod sklářské vany, byl odebírán za více než desetinasobné ceny oproti cenám běžným v předchozím období. V uvedeném období došlo také k bezprecedentnímu navýšení dopravních nákladů a dalším komplikacím s logistikou, což se pro exportně zaměřené podnikání ukázalo jako neúnosné. Obdobná skoková a neočekávaná zdražení relevantních cen, případně déle trvající nedostupnost surovin nezbytných pro výrobu skla nebo problémy v logistice nezbytné pro dopravu skleněných výrobků k zákazníkům, mohou významně negativně poškodit podnikání společnosti Seves Glass Block s.r.o.

(s) *Riziko narušení dodavatelsko-odběratelských vztahů*

Pro činnost společnosti Seves Glass Block s.r.o. je naprosto klíčové udržet jak obchodní vztahy se svými odběrateli (především konečnými kupujícími produktů a subjekty, které tyto produkty v rámci své činnosti přeproductují), tak obchodní vztahy se svými dodavateli (dodavateli vstupů nezbytných pro výrobu skla, specializovanými zpracovateli polotovarů produkovaných v duchovském závodu, společnostmi poskytujícími obalové materiály či logistické služby a dalšími). K narušení těchto vztahů může dojít i z příčin, které nezřídka nemůže společnost Seves Glass Block s.r.o. předvídat a/nebo ovlivnit. Namátkou lze uvést změny v celní či jiné politice ve vztahu k zahraničí, nastalé v jurisdikci klíčové pro vývoz produktů společnosti Seves Glass Block s.r.o. (například v USA), ovládnutí dodavatele ze strany tržního konkurenta, jiné formy zakázaných ujednání ovlivňujících hospodářskou soutěž a další.

(t) *Riziko konkurence*

Světový trh výroby a prodeje skleněných tvárníc, tzv. luxfer, je vysoce konkurenčním, avšak relativně malým trhem s jednotkami relevantních soutěžitelů. Oproti jiným trhům je tak kromě standardních konkurenčních rizik tento trh ovlivněn nenadálými zvraty, například ve formě vstupu soutěžitele s dosud bezprecedentní konkurenční výhodou. Příkladem je možné uvést scénář, kdy na trh vstoupí nový soutěžitel s enormním kapitálovým zázemím, připravený nést po několika počátečních letech svého podnikání ztráty spojené s nezbytným vynaložením nákladů spojených se vstupem na trh a zajišťováním primárních dodavatelsko-odběratelských vztahů. Takovým subjektem může být například státem řízený a financovaný podnik ze země s centrálním hospodářským plánováním. V tomto i jiném scénáři může být společnost Seves Glass Block s.r.o. nucena bojovat s konkurentem, jehož konkurenční výhoda může být pro společnost Seves Glass Block s.r.o. z dlouhodobého hlediska nepřekonatelná.

(u) *Riziko ztráty klíčových zaměstnanců*

Klíčovou hodnotou společnosti Seves Glass Block s.r.o. je bez pochyb její personální složka. Společnost Seves Glass Block s.r.o., jejíž ze sta procent ovládaná dceřiná společnost Seves Glass Block Inc., se sídlem 10576 Broadview Road, Broadview Heights, Ohio 44147, USA (dále jen „**Seves Glass Block Inc.**“), a pobočka v italské Florencii zaměstnávají společně celkem okolo 200 lidí. Téměř polovina těchto pracovníků působí u svého zaměstnavatele již více než 10 let, průměrná délka spolupráce činí téměř 13 let a celá jedna pětina pracovníků u svého zaměstnavatele působí již přes 20 let, včetně vrcholného managementu. Mezi klíčové osoby, jejichž potenciální ukončení spolupráce představuje pro společnost Seves Glass Block s.r.o. riziko, lze uvést následující:

- (i) pracovníky s pracovním zařazením „*tavič*“, jejichž zodpovědností je řízení sklářské vany. Těchto působí v závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. pět, odchod již dvou těchto pracovníků by pro společnost Seves Glass Block s.r.o. znamenal provozní riziko;
- (ii) pracovníky s pracovním zařazením „*strojník výroby*“, jejichž zodpovědností je obsluha výrobních linek. Těchto působí v závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. dvacet, odchod již čtyř těchto pracovníků by pro společnost Seves Glass Block s.r.o. znamenal provozní riziko;
- (iii) pracovníky s pracovním zařazením „*kmenárna/příprava surovin*“, jejichž zodpovědností je příprava surovin (směsi s názvem sklářský kmen) pro tavení. Tito působí v závodu společnosti Seves Glass Block

s.r.o. čtyři, odchod již dvou těchto pracovníků by pro společnost Seves Glass Block s.r.o. znamenal provozní riziko, a

- (iv) pracovníky s pracovním zařazením „plánovač výroby“, jejichž zodpovědností je plánování výroby ve všech provozech a zajištění veškerého materiálu dle odběratelských potřeb závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. Tito působí v závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. tři, odchod každého z těchto pracovníků by pro společnost Seves Glass Block s.r.o. znamenal provozní riziko.

Ztráta zejména výše uvedených pracovníků může vést nejen ke zhoršení efektivity a schopnosti zlepšovat a zefektivňovat výrobní, prodejní a jiné významné procesy, ale v případě odchodu těchto osob ke konkurenci také přímo posílit konkurenta působícího na relevantním trhu.

(v) *Regulatorní rizika*

Produkce výrobního závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. a distribuce jeho produktů podléhá širokému spektru regulatorních požadavků. Z těch nejvýznamnějších lze uvést compliance se systémem emisních povolenek, jiné požadavky na emisní limity nebo předpisy upravující oblast bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Společnost Seves Glass Block s.r.o. je nucena průběžně monitorovat, vyhodnocovat a implementovat celou řadu změn a novinek v těchto a dalších regulatorních oblastech, a to jak v tuzemské, tak v evropské legislativě. Jedná se o proces, který s sebou přináší nejen potřebu významných finančních, personálních a časových investic, ale také rizika související s nepředvídatelností dalšího vývoje. Konkurenti společnosti Seves Glass Block s.r.o. (zejména ti ze zemí mimo EU) přitom nemusí být těmto požadavkům vystaveni, čímž proti společnosti Seves Glass Block s.r.o. získávají konkurenční výhodu. Z těchto i jiných důvodů může společnost Seves Glass Block s.r.o. čelit poklesu ve svých prodejkách a zhoršení své ekonomické situace.

3.2 *Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli*

(a) *Riziko společnosti bez konsolidované podnikatelské historie*

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

V souvislosti se svým postavením holdingové společnosti v rámci Skupiny Ručitel vystavil dne 1.8.2023 ručitelské prohlášení k zajištění dluhů emitenta PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., IČO: 19287518, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika (dále jen „**PROGRESUS RD Rýmařov II a.s.**“), vůči vlastníkům dluhopisů z dluhopisového programu popsaného v základním prospektu vyhotoveném společností PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. dne 1.8.2023 a schváleném rozhodnutím ČNB č. j.: 2023/098333/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00042/CNB/572 ze dne 3.8.2023, které nabylo právní moci dne 10.8.2023, na jehož základě Ručitel ručí za dluhy z dluhopisů emitovaných společností PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. až do výše 1.500.000.000,- CZK (dále jen „**Ručitelské prohlášení ze dne 1.8.2023**“).

Dle platné právní úpravy účinné k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu a odhadů Skupiny o finančních ukazatelích Skupiny v probíhajícím účetním období Emitent očekává, že povinnost sestavit na úrovni Ručitele konsolidovanou účetní závěrku se uplatní nejdříve ve vztahu k účetnímu období končícímu k 31.12.2024. Do té doby Ručitel není povinen a neplánuje sestavovat konsolidované finanční výkazy. Schopnost Ručitele dostát jeho závazkům z ručitelského prohlášení Ručitele, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Základního prospektu (dále jen „**Ručitelské prohlášení**“), tak není podpořena žádnými historickými konsolidovanými finančními výsledky činnosti Ručitele. Dosavadní činnost Ručitele a její výsledky tak k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nemohou potenciálním investorům do Dluhopisů sloužit jako komplexní zdroj informací pro účely posouzení, zda Ručitelův business plán povede k zajištění dostatku 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.

(b) *Závislost Ručitele na podnikání jiných společností*

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel je holdingovou společností zaměřenou na vlastnictví a správu akcií a podílů v některých společnostech Skupiny. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech ze Skupiny. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou tak hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, v nichž Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy účasti. Finanční údaje těchto společností Skupiny, které jsou z pohledu Skupiny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu

nejvýznamnější v oblasti shromažďování zdrojů financování a realizace projektových a investičních činností Skupiny, jsou uvedeny v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu. Z těchto finančních údajů vyplývá zejména významné zadlužení společností Skupiny (zejména společnosti RD Rýmařov s. r. o., společnosti PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o., IČO: 14261332, coby sub-holdingové entity v rámci Industrial subdivize Skupiny, a společností RD Rýmařov Invest Develop a.s., IČO: 10722696, PROGRESUS RD Rýmařov a.s., IČO: 17053161, a PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. coby emitentů dluhopisů na základě základních prospektů schválených ČNB) a minusové hospodaření některých projektových společností Skupiny. Blíže viz následující tabulky, uvedené v plném rozsahu v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu:

Stav k 31.12.2023, v celých tis. CZK

	Aktiva/pasiva celkem	Krátkodobé cizí zdroje	Dlouhodobé cizí zdroje	Hospodářský výsledek
RD Rýmařov s. r. o. IČO: 18953581	442.573	303.833	75.691	9.279
RD Rýmařov Invest Develop a.s. IČO: 10722696	390.665	5.947	400.991	-9.553
PROGRESUS RD Rýmařov a.s. IČO: 17053161	621.497	48.390	584.215	-11.991
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. IČO: 19287518	223.117	6.801	215.366	-1.954
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o. IČO: 14261332	328.592	20.382	323.323	-14.951
Mykilio s.r.o. IČO: 14387841	2.739	6.905	0	-3.203
CZ2-IH Logimac s.r.o. IČO: 09763261	152.724	1.255	0	5.533
VERNE Logistics s.r.o. IČO: 07217030	460.433	113.409	276.090	-13.239
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o. IČO: 17873398	256.887	1.183	0	68
Pohořelice Logistics s.r.o. IČO: 07555300	50.582	1.000	49.270	-250

Stav k 30.6.2024, v celých tis. CZK

	Aktiva/pasiva celkem	Krátkodobé cizí zdroje	Dlouhodobé cizí zdroje	Hospodářský výsledek
RD Rýmařov s. r. o. IČO: 18953581	471.393	358.026	60.710	4.544
RD Rýmařov Invest Develop a.s. IČO: 10722696	400.187	85.491	332.069	-1.099
PROGRESUS RD Rýmařov a.s. IČO: 17053161	614.501	31.650	603.222	-8.993

PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. IČO: 19287518	672.132	26.876	700.731	-55.520
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o. IČO: 14261332	484.504	46.827	519.876	-67.086
Mykilio s.r.o. IČO: 14387841	2.731	9.013	-20	-2.096
CZ2-IH Logimac s.r.o. IČO: 09763261	152.663	1.256	0	-61
VERNE Logistics s.r.o. IČO: 07217030	593.094	114.883	31.257	5.576
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o. IČO: 17873398	255.790	16	0	80
Pohořelice Logistics s.r.o. IČO: 07555300	53.570	135	49.270	-164
PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. IČO: 14149681	97.207	37.743	0	-779
Seves Glass Block s.r.o. IČO: 21234736*	163.268	142.702	0	-
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. IČO: 10800123**	1.454	0	1.453	0
Nový Zeleneč a.s. IČO: 27825981	302.053	77.807	137.996	-22.007

* Ve vztahu k výše uvedené společnosti Seves Glass Block s.r.o. jsou v této tabulce uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy společnosti Seves Glass Block s.r.o. ke dni 1.7.2024, kdy došlo k účinnému nabytí výrobního sklářského závodu od společnosti VITRABLOK, s.r.o., blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společnosti Skupiny* tohoto Základního prospektu.

** Emitent ve vztahu k výše uvedené společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., IČO: 10800123, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 410670 (dále jen „**RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.**“), upozorňuje, že tato s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 25.10.2024 nabyla pozemky v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč v okrese Praha-východ o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m². Na těchto pozemcích společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. zamýšlí s další společností Skupiny, konkrétně společností Nový Zeleneč a.s., IČO: 27825981, se sídlem Krapkova 452/38, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10025 (dále jen „**Nový Zeleneč a.s.**“), realizovat komplexní developerský projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, jak je tento popsán v oddílu *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společnosti Skupiny* tohoto Základního prospektu. Pro účely řádného vedení účetnictví společností RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. a Nový Zeleneč a.s. zadala Skupina odborníkům ze skupiny Savills vypočítat ocenění tržní hodnoty pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč. **Vypracované ocenění Savills vyčíslilo, v závislosti na zvolené metodě, tržní hodnotu těchto projektových pozemků na souhrnnou částku v rozmezí 1,6 – 2,2 mld. Kč.** V souladu s požadavky relevantních účetních předpisů tak bude nabytí pozemků v účetnictví společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. zohledněno navýšením hodnoty celkových aktiv společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. o uvedenou částku oscilující kolem hodnoty 2 mld. Kč.

Pro společnosti Skupiny je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu typické vynakládání značných investičních a souvisejících nákladů, nezbytných pro 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. Na tuto strategii Skupiny nicméně má vliv celá řada rizik vztahujících se k podnikání společností ve Skupině, z nichž ta z pohledu Emitenta nejvýznamnější jsou uvedena v podkapitole 3.1 „*Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině*“ tohoto Základního prospektu. Tato rizika současně představují reálné riziko také pro Ručitele. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky společností Skupiny, v nichž Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti, dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení, nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků z Dluhopisů vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent. Současně mohou tato rizika zhoršit platební schopnost jak Emitenta, tak Ručitele (pokud dopadnou na společnost ze Skupiny, která je příjemcem financování od Emitenta, a v níž současně Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti), tj. význam těchto rizik se může multiplikovat.

3.3 *Rizikové faktory týkající se Dluhopisů*

Rizikové faktory týkající se Dluhopisů jakožto dluhových cenných papírů

(a) *Riziko nesplacení*

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

(b) *Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů*

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

Rizikové faktory týkající se podmínek Dluhopisů

(c) *Riziko přijetí jiného dluhového financování*

Emitent ani Ručitel nemají žádné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování a ručitelských či jiných podobných (zajišťovacích) závazků. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších dluhopisů, navýšení maximálního objemu Dluhopisového programu atd.) a/nebo ručitelského či jiného podobného (zajišťovacího) závazku Emitenta či Ručitele může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování a/nebo ručitelského či jiného podobného (zajišťovacího) závazku Emitentem a/nebo Ručitelem nedošlo. S růstem objemu dluhového financování a zajišťovacích závazků Emitenta a/nebo Ručitele tak roste riziko, že pohledávky z Dluhopisů se stanou fakticky nedobytnými. Současně platí, že projektové společnosti Skupiny čerpají a po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nadále budou čerpat dluhy, které jsou zajištěny strukturálně přednostně před dluhy z Dluhopisů. Jedná se zejména, nikoli výlučně, o zástavní práva k zástavám ve formě nemovitostí, obchodních závodů, zásob, pohledávek z bankovních účtů, podílů, akcií atp., které představují materiální aktiva klíčová pro příslušný projekt, zřizovaná pro zajištění bankovního či privátního – tedy strukturálně seniorního - projektového financování. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou takto pro účely bankovního a seniorního financování zastaveny zejména následující věci ve vlastnictví společností Skupiny: veškeré podíly ve společnostech VERNE Logistics s.r.o., IČO: 07217030, RD Rýmařov s. r. o. a PROGRESUS IRE Gamma s.r.o., IČO: 17873355, závod společnosti RD Rýmařov s. r. o., pohledávky společnosti VERNE Logistics s.r.o., IČO:

07217030 z bankovních účtů, nájemních vztahů, smlouvy o dílo na zhotovení industriální haly a pojistného plnění, nemovitě věci ve vlastnictví společností VERNE Logistics s.r.o., IČO: 07217030, RD Rýmařov s. r. o., RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. a Nový Zeleneč a.s. Další zajištění ve formě standardního zajišťovacího převodu práva je pak zřízeno k osobním automobilům a dalším strojům užívaným společnostmi Skupiny, zejména společnostmi RD Rýmařov s. r. o.

(d) *Riziko inflace*

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že na Dluhopisy se nevztahuje žádná protiinflační doložka. Reálná hodnota investice do Dluhopisů tak může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Průměrná míra inflace v české ekonomice by se podle závěrů Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z listopadu 2024⁵ měla v roce 2024 držet na úrovni 2,4 %, v roce 2025 pak dále klesnout na 2,3 %. Predikce ČNB zveřejněná v listopadu 2024 předpovídá meziroční celkovou inflaci v roce 2024 ve výši 2,5 %, v roce 2025 ve výši 2,6 %⁶. Platí, že pokud výše inflace překročí výši čistých výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

(e) *Riziko předčasného splacení Dluhopisů*

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

(f) *Riziko likvidity*

Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala a nepožádá v České republice nebo v zahraničí o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků nebo do mnohostranného obchodního systému. Je zde proto snižena pravděpodobnost, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaný trh, trh jiných třetích zemí, trh pro růst malých a středních podniků ani do mnohostranného obchodního systému může být zvláště obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

(g) *Měnové riziko*

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

Rizikové faktury týkající se Ručitelského prohlášení a ručení jím založeného

(h) *Neexistence aplikační praxe*

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

⁵ Dostupné na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-listopad-2024-57608>.

⁶ Prognóza ČNB zveřejněná v listopadu 2024 dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>.

(i) *Omezení zajištěných dluhů dle Ručitélského prohlášení*

Ručitel v Ručitélském prohlášení omezil objem svého ručitélského závazku na dluhy Emitenta z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů do výše 1.500.000.000,- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých) a datem vzniku zajištěných dluhů do posledního dne trvání Dluhopisového programu. Bude-li hodnota zajištěných pohledávek Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi přesahovat uvedenou částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Ručitélského prohlášení budou zajištěné dluhy splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti Vlastníků dluhopisů. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny pro dosažení maximální částky ručení, nebudou Ručitelem uhrazeny.

(j) *Riziko neplnění*

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků ke splnění svých povinností z Ručitélského prohlášení. Ručitel je holdingovou společností zaměřenou na vlastnictví a správu akcií a podílů v některých společnostech Skupiny. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech ze Skupiny. Z hlediska finančních údajů Ručitele je přitom Ručitel akciovou společností, která k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu ve svém (nekonolidovaném) účetnictví eviduje prakticky pouze splacení svého základního kapitálu ve výši 2 mil. Kč a finanční operace v řádu nižších stovek tis. Kč (tedy zdroje prakticky zanedbatelné proti výši zajištěných dluhů dle Ručitélského prohlášení), a žádné další materiální finanční zdroje či závazky ze zápůjček, ručení či jiných titulů v rámci Skupiny či navenek, s výjimkou ručení vzniklého na základě Ručitélského prohlášení a Ručitélského prohlášení ze dne 1.8.2023. Při absenci konsolidovaných účetních závěrek Ručitele tak nemusí být Vlastníci dluhopisů schopni sami ocenit, jaký je skutečný finanční stav Ručitele, tvořený zejména prostřednictvím jeho přímé a nepřímé účasti v jiných společnostech Skupiny, a tedy jaká je jeho skutečná schopnost dostát závazkům z Ručitélského prohlášení (blíže viz rizikový faktor *Riziko společnosti bez konsolidované podnikatelské historie* uvedený výše v odst. (a) podkapitoly 3.2 „*Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli*“ tohoto Základního prospektu). Pokud by nicméně Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vedl účetnictví na konsolidovaném základě, lze se domnívat, že by co do aktiv a pasiv Ručitele na konsolidované bázi nejvýznamněji zasáhly následující souhrnná aktiva/pasiva těchto společností, v nichž má Ručitel nepřímou majetkovou účast a která jsou pro Skupinu nejvýznamnější v oblasti shromažďování zdrojů financování a realizace projektových a investičních činností Skupiny:

Aktiva/pasiva celkem, v celých tis. CZK

	nepřímý podíl Ručitele v %	stav k 31.12.2023	stav k 30.6.2024
RD Rýmařov Invest Develop a.s. IČO: 10722696	100	390.665	400.187
PROGRESUS RD Rýmařov a.s. IČO: 17053161	100	621.497	614.501
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. IČO: 19287518	100	223.117	672.132
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o. IČO: 14261332	100	328.592	484.504
CZ2-IH Logimac s.r.o. IČO: 09763261	90	152.724	152.663
VERNE Logistics s.r.o. IČO: 07217030	90	460.433	593.094
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o. IČO: 17873398	90	256.887	255.790
Pohořelice Logistics s.r.o. IČO: 07555300	90	50.582	53.570
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. IČO: 10800123*	100	1	1.454

Nový Zeleneč a.s. IČO: 27825981	100	309.615	302.053
------------------------------------	-----	---------	---------

* Emitent ve vztahu k výše uvedené společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. upozorňuje, že tato s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 25.10.2024 nabyla pozemky v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč v okrese Praha-východ o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m². Na těchto pozemcích společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. zamýšlí s další společností Skupiny, konkrétně společností Nový Zeleneč a.s., realizovat komplexní developerský projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, jak je tento popsán v oddílu *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu. Pro účely řádného vedení účetnictví společností RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. a Nový Zeleneč a.s. zadala Skupina odborníkům ze skupiny Savills vypočítat ocenění tržní hodnoty pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč. **Vypracované ocenění Savills vyčíslilo, v závislosti na zvolené metodě, tržní hodnotu těchto projektových pozemků na souhrnnou částku v rozmezí 1,6 – 2,2 mld. Kč.** V souladu s požadavky relevantních účetních předpisů tak bude nabytí pozemků v účetnictví společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. zohledněno navýšením hodnoty celkových aktiv společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. o uvedenou částku oscilující kolem hodnoty 2 mld. Kč.

S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny, v nichž Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti, přičemž tyto společnosti jsou povinny průběžně splácet i jiné zdroje externího financování než prostředky získané z Emisí dluhopisů, které mohou být zajištěny strukturálně přednostně před dluhy z Dluhopisů (zejména, nikoli výlučně, zástavními právy k zástavám ve formě nemovitostí, obchodních závodů, zásob, pohledávek z bankovních účtů, akcií, podílů atp., které představují materiální aktiva klíčová pro příslušný projekt). Pokud hospodářské výsledky společností ze Skupiny, v nichž Ručitel přímo či nepřímo vlastní akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti, nebudou dostačující k vygenerování prostředků dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení (přičemž některá související nejvýznamnější rizika jsou uvedena výše v této kapitole 3. „Rizikové faktory“), nemusí tento způsob zajištění dluhů z Dluhopisů reálně splnit svůj účel, tj. umožnit Vlastníkům dluhopisů domoci se svých nároků vůči Ručiteli, pokud tyto nesplní Emitent.

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

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

Rizikové faktory týkající se finančního trhu relevantního pro Dluhopisy

(l) *Riziko pevné úrokové sazby Dluhopisů*

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

splatnost Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

(m) Riziko spojené s diskontovaným Dluhopisem

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

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

4.1 Odpovědné osoby

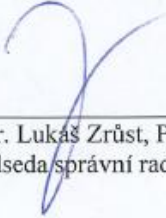
Osobou odpovědnou za údaje uvedené v tomto Základním prospektu je Emitent – společnost PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., IČO: 21515841, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28846.

4.2 Prohlášení odpovědné osoby

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

V Praze dne 18.12.2024

PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.


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

4.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento Základní prospekt neobsahuje zprávy znalců, s výjimkou:

- (a) zprávy auditora k auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 27.4.2024 do 10.12.2024;
- (b) zprávy auditora k auditované mezitímní účetní závěrce Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024;
- (c) zprávy auditora k účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 a
- (d) zprávy auditora k účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022.

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

Zpráva Auditora k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 27.4.2024 do 10.12.2024 byla zpracována na základě žádosti Emitenta a do tohoto Základního prospektu byla zařazena se souhlasem Auditora a pro účely tohoto Základního prospektu. Zprávy Auditora k účetním závěrkám Ručitele za období končící k 31.12.2023 a období končící k 31.12.2022 a k mezitímní účetní závěrce Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 byly zpracovány na základě žádosti Ručitele a do tohoto Základního prospektu byly zařazeny se souhlasem Auditora a pro účely tohoto Základního prospektu.

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

4.4 Informace od třetích stran

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

- (a) dokument Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z listopadu 2024, dostupný na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-listopad-2024-57608>;
- (b) průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>;
- (c) článek „Zájem o hypotéky se zvedá, přestože úrokové sazby jsou zabetonované“ dostupný na webu [https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-nemovitosti-swiss-life-hypindex-sazby.A241003_111059_pujcky_sov](https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-nemovitosti-swiss-life-hypindex-sazby.A241003_111059_pujcky_sov;);
- (d) graf ČSÚ *Indexy cen stavebních děl* za období od roku 2019 do 1Q 2024, dostupný na webu ČSÚ <https://csu.gov.cz/produkty/indexy-cen-stavebnich-praci-indexy-cen-stavebnich-del-a-indexy-nakladu-stavebni-vyroby-ctvrtletni-casove-rady-1-ctvrtleti-2024>;
- (e) zpráva Siemens „Projekt TiCo“ dostupná na webu <https://www.siemens.com/cz/cs/products/technologie-budov/bp-novinky/vydani-1-2021/projekt-tico.html>;
- (f) tisková zpráva „Skanska plánuje v České republice postavit první bytový dům ze dřeva s téměř 80 byty“ dostupná na webu <https://www.skanska.cz/kdo-jsme/media/archiv-tiskovych-zprav/267948/Skanska-planuje-v-Ceske-republice-postavit-prvni-bytovy-dum-ze-dreva-s-temer-80-byty>;
- (g) informace o projektu *Timber Praha*, dostupné na webu <https://www.arcus-city.cz/timber>;
- (h) článek „Výškové dřevostavby dostaly zelenou“ dostupný na webu <https://aktualne.cvut.cz/zpravy-z-medii/20240312-vyskove-drevostavby-dostaly-zelenou>;
- (i) článek „Stát chystá nové dotace na dřevostavby. Zařadí je do oblíbeného programu“ dostupný na webu <https://www.novinky.cz/clanek/finance-stat-chysta-nove-dotace-na-drevostavby-zaradi-je-do-oblibeneho-programu-40470609>;
- (j) článek „Německý Isolite obsadí průmyslový park na Chomutovsku. Vzniknou tři stovky nových míst“ dostupný na webu <https://www.e15.cz/byznys/prumysl-a-energetika/nemeccky-isolite-obsadi-prumyslovy-park-na-chomutovsku-vzniknou-tri-stovky-novych-mist-1398742>;
- (k) systém certifikace budov podle standardu BREEAM dostupný na webu [®] <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>;
- (l) dokument Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí *Trend report 2024*, dostupný na webu <https://artn.cz/trend-report/tr-2024/>; a
- (m) informace pravidelně zveřejňované společnostmi Colliers (<https://www.colliers.com/cs-cz/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>), CBRE (<https://www.cbre.com/insights#market-reports>), iO Partners (<https://www.iopartners.com/research-reports-cz/>) a Knight Frank (<https://www.knightfrank.cz/en/research>).

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

4.5 Prohlášení o schválení Základního prospektu

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Základní prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (b) ČNB schvaluje tento Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Základní prospekt vyhotovuje, Ručitele nebo Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením tohoto Základního prospektu se ČNB nevyjádřila k budoucím ziskům Emitenta či Ručitele ani jejich schopnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jejich poměrný výnos;

- (c) schválení uvedené pod písm. (b) výše by se nemělo chápat jako potvrzení Ručitele, Emitenta ani kvality Emitentem vydaných Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Základního prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů, a
- (d) tento Základní prospekt byl vypracován ve formě základního prospektu podle článku 8 Nařízení o prospektu.

5. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

5.1 Údaje o Emitentovi

Právní a obchodní název:	PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28846
LEI:	315700IWOKCYPDYKQ433
Datum založení a vzniku a doba trvání:	Emitent byl založen dne 12.4.2024, vznikl dne 27.4.2024 a byl založen na dobu neurčitou.
Sídlo a právní forma:	Emitent sídlí na adrese Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky.
Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ Občanský zákoník “), zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.
Telefonní kontakt:	+420 722 965 303
Internetové stránky Emitenta:	www.progresusinvest.cz; informace uvedené na webových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Základního prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Základního prospektu začleněny formou odkazu

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

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

Ode dne 30.6.2024 nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Emitent očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

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

5.2 Přehled podnikání Emitenta a Skupiny

(a) Hlavní činnost Emitenta

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

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

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

Kovenanty

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

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

„**Skupina**“ znamená společně (i) podnikatelské seskupení, jehož je Emitent součástí a které tvoří Ručitel a veškeré společnosti emitující akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti přímo či nepřímo vlastněné Ručitelem, (ii) společnost PROGRESUS Factories s.r.o., IČO: 07775253, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 367893 (dále jen „**PROGRESUS Factories s.r.o.**“), a veškeré společnosti emitující akcie, podíly či jiné formy majetkové účasti přímo či nepřímo vlastněné společností PROGRESUS Factories s.r.o., zejména společností RD Rýmařov s. r. o., IČO: 18953581, se sídlem 8. května 1191/45, 795 01 Rýmařov, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. C 1783 (dále jen „**RD Rýmařov s. r. o.**“), a Seves Glass Block s.r.o., IČO: 21234736, se sídlem Bílinská 782/42, 419 01 Duchcov, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 52571 (dále jen „**Seves Glass Block s.r.o.**“), (iii) společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o., IČO: 07741057, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín,

186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 314131 (dále jen „**PROGRESUS Financial Services s.r.o.**“), (iv) společnost Progresus Asset Management a.s., IČO: 14023369, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26827 (dále jen „**Progresus Asset Management a.s.**“), a (v) společnosti Developerské subdivize Skupiny ovládané přímo panem Lukášem Zrústem, jak je uvedeno v organigramu Skupiny uvedeném v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu.

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

Emitent v tabulkách níže uvádí základní finanční údaje těch společností Skupiny, které jsou z pohledu Skupiny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu nejvýznamnější z pohledu shromažďování zdrojů financování a realizace projektových a investičních činností Skupiny. Emitent upozorňuje, že finanční údaje uvedené v tabulce níže jsou získány z interních účetních údajů Skupiny, nepodléhají pravidlům konsolidace a nebyly k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu ověřeny nezávislým auditorem ani jiným srovnatelným způsobem, s výjimkou níže uvedených finančních údajů společností RD Rýmařov Invest Develop a.s., PROGRESUS RD Rýmařov a.s. a VERNE Logistics s.r.o. k 31.12.2023, které byly předmětem auditu.

Stav k 31.12.2023, v celých tis. CZK

	Aktiva/pasiva celkem	Vlastní kapitál	Krátkodobé cizí zdroje	Dlouhodobé cizí zdroje	Hospodářský výsledek
RD Rýmařov s. r. o. IČO: 18953581	442.573	62.357	303.833	75.691	9.279
RD Rýmařov Invest Develop a.s. IČO: 10722696	390.665	-16.274	5.947	400.991	-9.553
PROGRESUS RD Rýmařov a.s. IČO: 17053161	621.497	-11.107	48.390	584.215	-11.991
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. IČO: 19287518	223.117	46	6.801	215.366	-1.954
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o. IČO: 14261332	328.592	-15.113	20.382	323.323	-14.951
Mykilio s.r.o. IČO: 14387841	2.739	-4.166	6.905	0	-3.203
CZ2-IH Logimac s.r.o. IČO: 09763261	152.724	151.468	1.255	0	5.533
VERNE Logistics s.r.o. IČO: 07217030	460.433	70.934	113.409	276.090	-13.239
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o. IČO: 17873398	256.887	255.704	1.183	0	68
Pohořelice Logistics s.r.o. IČO: 07555300	50.582	312	1.000	49.270	-250

Stav k 30.6.2024, v celých tis. CZK

	Aktiva/pasiva celkem	Vlastní kapitál	Krátkodobé cizí zdroje	Dlouhodobé cizí zdroje	Hospodářský výsledek
RD Rýmařov s. r. o. IČO: 18953581	471.393	46.816	358.026	60.710	4.544
RD Rýmařov Invest Develop a.s. IČO: 10722696	400.187	-17.373	85.491	332.069	-1.099
PROGRESUS RD Rýmařov a.s. IČO: 17053161	614.501	-20.371	31.650	603.222	-8.993
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. IČO: 19287518	672.132	-55.474	26.876	700.731	-55.520
PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o. IČO: 14261332	484.504	-82.199	46.827	519.876	-67.086
Mykilio s.r.o. IČO: 14387841	2.731	-6.263	9.013	-20	-2.096
CZ2-IH Logimac s.r.o. IČO: 09763261	152.663	151.408	1.256	0	-61
VERNE Logistics s.r.o. IČO: 07217030	593.094	76.510	114.883	31.257	5.576
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o. IČO: 17873398	255.790	255.774	16	0	80
Pohořelice Logistics s.r.o. IČO: 07555300	53.570	4.165	135	49.270	-164
PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. IČO: 14149681	97.207	59.464	37.743	0	-779
Seves Glass Block s.r.o. IČO: 21234736*	163.268	20.566	142.702	0	-
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. IČO: 10800123**	1.454	1	0	1.453	0
Nový Zeleneč a.s. IČO: 27825981	302.053	86.250	77.807	137.996	-22.007

* Ve vztahu k výše uvedené společnosti Seves Glass Block s.r.o. jsou v této tabulce uvedeny údaje ze zahajovací rozvahy společnosti Seves Glass Block s.r.o. ke dni 1.7.2024, kdy došlo k účinnému nabytí výrobního sklářského závodu od společnosti VITRABLOK, s.r.o., blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu.

** Emitent ve vztahu k výše uvedené společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. upozorňuje, že tato s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 25.10.2024 nabyla pozemky v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč v okrese Praha-východ o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m². Na těchto pozemcích společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. zamýšlí s další společností Skupiny, konkrétně společností Nový Zeleneč a.s., realizovat komplexní developerský projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, jak je tento popsán v oddílu *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu. Pro účely řádného vedení účetnictví společností RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. a Nový Zeleneč a.s. zadala Skupina odborníkům ze skupiny Savills vypočítat ocenění tržní hodnoty pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč. **Vypracované ocenění Savills vyčíslilo, v závislosti na zvolené metodě, tržní hodnotu těchto projektových pozemků na souhrnnou částku v rozmezí 1,6 – 2,2 mld. Kč.** V souladu s požadavky relevantních účetních předpisů tak bude nabytí pozemků v účetnictví společností RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. zohledněno navýšením hodnoty celkových aktiv společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. o uvedenou částku oscilující kolem hodnoty 2 mld. Kč.

Ode dne 30.6.2024 nedošlo do data vyhotovení tohoto Základního prospektu ve vztahu k výše uvedeným významným společnostem Skupiny k podstatným změnám, s výjimkou dopadů na finanční stav:

- (a) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 30.6.2024 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2023 v objemu 800 mil. CZK, o souhrnné jmenovité hodnotě 57,5 tis. EUR a 359 mil. CZK (vyjádřeno k 11.12.2024 včetně),
- (b) společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., a to v důsledku uspokojení a zániku její pohledávky vůči společnosti VITRABLOK, s.r.o. v důsledku účinků konkurzu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v této podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu,
- (c) společnosti Seves Glass Block s.r.o., a to konkrétně ke dni 1.7.2024 v důsledku účinnosti nabytí výrobního sklářského závodu od společnosti VITRABLOK, s.r.o., a v souvislosti s předchozím načerpáním potřebných finančních prostředků k nabytí tohoto závodu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v této podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu, a
- (d) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společností Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč, blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v této podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny*.

Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zaměstnává více než 800 osob, a to prakticky ve všech oborech souvisejících s reálním trhem, zejména pro účely výroby a montáže komponentů rodinných, bytových a jiných domů, provozu projekční a konstrukční kanceláře, developmentu a správy komerčních nemovitostí, rozvoje souvisejících technologií, reklamy, distribuce atp., a v rozsahu cca 200 osob pro sklářskou činnost společnosti Seves Glass Block s.r.o., její dceřiné společnosti Seves Glass Block Inc. v Ohiu, USA, a pobočky v italské Florencii. Skupina dosáhla za rok 2023 souhrnného čistého obrátu cca 1,3 mld. CZK. Zejména s ohledem na výkonnost obchodního závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. lze očekávat, že již v roce 2024 Skupina překročí hranici souhrnného čistého obrátu ve výši 2 mld. CZK. Další významné navýšení souhrnného čistého obrátu Skupiny lze očekávat v rámci realizace jejich projektů, zejména pak projektu Nový Zeleneč.

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

Výrobní divize

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

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

staveb realizováno cca 8 tis. staveb. Ačkoli je společnost RD Rýmařov s. r. o. na trhu známá jako firma vyrábějící a stavějící rodinné domy na klíč s využitím dřeva, má na kontě již také stovky bytových projektů.

Společnost RD Rýmařov s. r. o. dle své (k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu neauditované) účetní závěrky za období končící k 31.12.2023 (i) vykázala celková aktiva ve výši 443 mil. CZK (netto), (ii) vykázala cizí zdroje ve výši 380 mil. CZK, (iii) přijala tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb ve výši 1.033 mil. CZK, (iv) dosáhla výsledku hospodaření za účetní období ve výši 9 mil. CZK a (v) zaznamenala čistý obrát za účetní období 1,1 mld. CZK.

Společnost RD Rýmařov s. r. o. současně v kalendářním roce 2023 v rámci modernizace a rozvoje vynaložila na investice do své činnosti 55 mil. Kč, z toho do úspor energií více než 40 mil. Kč (z toho do oblasti fotovoltaiky 30 mil. Kč) a do implementace nového automatického stroje na obrábění zárubní 10 mil Kč. Díky těmto investicím společnost RD Rýmařov s. r. o. zejména dramaticky snížila své náklady na energie. Navzdory složitým makroekonomickým výzvám, především v podobě nárůstu cen energií v letech 2021 a 2022, vysoké úrovni inflace a trvajících vysokých hypotečních sazeb, tak společnost RD Rýmařov s. r. o. nejenže v roce 2023 dosáhla kladného hospodářského výsledku, ale navíc dokázala významně investovat do rozvoje svých výrobních procesů. Společnost RD Rýmařov s. r. o. plánuje ve vysokém objemu investic do své výrobní činnosti pokračovat také v průběhu celého roku 2024.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu má společnost RD Rýmařov s. r. o. zasmluvněné obchody v objemu přes 1,4 mld. CZK, k inkasu úhrad z těchto obchodů má dojít do konce roku 2025. V květnu roku 2023 společnost RD Rýmařov s. r. o. zřídila nové oddělení veřejných zakázek, jehož úkolem je vyhledávat a připravovat podklady pro účast ve veřejných zakázkách a jiných výběrových řízeních nabízejících zejména spolupráci s veřejnoprávními celky. Díky úsilí tohoto nového oddělení má společnost RD Rýmařov s. r. o. na rok 2024 zajištěny ve veřejném sektoru zakázky o objemu za více než 90 mil. CZK. Dle svých interních plánů společnost RD Rýmařov s. r. o. věří již v roce 2024 v přesáhnutí objemu těchto prací v hodnotě 100 mil. CZK, s plánem na rok 2025 o objemu prací v hodnotě 150 mil. CZK.

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

Součástí výrobního závodu společnosti RD Rýmařov s. r. o. je automatické nářezové centrum pro optimalizaci přípravy hranolů rámových konstrukcí, sestavovací stoly a automatické pracoviště opláštění rámu, vyřezávání stavebních otvorů, příprava otvorů pro elektroinstalaci a vkládání izolací. Následují pracoviště finalizující panel pro výstavbu, včetně fasádního zateplovacího systému. Součástí technologického vybavení je čtyřvřetenové pracoviště stropních systémů a automatické formátovací centrum velkoplošných materiálů. V rýmařovském závodě je instalována také linka na výrobu interiérových dveří a pracoviště na výrobu dřevěných schodišťových sestav.

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

Dalším výsledkem snah společností z Výrobní divize Skupiny v oblasti zlepšování svého technologického a výrobního know-how je také projekt TiCo (zkratka pro *Timber-Concrete*, tedy dřevo-beton). TiCo je návrh řešení flexibilního stavebního systému pro výstavbu vícepodlažních energeticky efektivních bytových domů nové generace synergicky využívající výhod lehkých nenosných konstrukcí na bázi dřeva a subtilních nosných konstrukcí na bázi vysokohodnotného betonu za maximálního využití přesné prefabrikace. Vývoj tohoto systému byl založen na spolupráci společnosti RD Rýmařov s. r. o. (jakožto výrobce prefabrikovaných dřevostaveb), společnosti ŽPSV s. r. o., IČO: 06298362, se sídlem Třebízského 207, 687 24 Uherský Ostroh, Česká republika (jakožto výrobce železobetonových prefabrikovaných konstrukcí) a Univerzitního centra energeticky efektivních

budov Českého vysokého učení technického v Praze (pro účely této podkapitoly 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ dále jen „UCEEB ČVUT“), které se zabývá výzkumem a vývojem dřevěných a betonových konstrukcí.

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

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

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

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

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

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

Druhým výzkumným projektem ověřovaným na experimentálním objektu TiCo je BIMIP, který se zabývá otázkou implementace BIM (*Building Information Management*) do procesů hodnocení komplexní kvality budov v rámci jejich životního cyklu. Na tomto výzkumném projektu spolupracovala také skupina Siemens.⁷ Součástí projektu je porovnání reálného chování budovy s návrhem. Hodnoceny jsou parametry spotřeby energie, využití zdrojů (sluneční záření, dešťová voda) a kvality vnitřního prostředí z hlediska teploty, relativní vlhkosti, koncentrace CO₂, emise VOC, osvětlení, akustiky apod. Systém sběru a sledování dat je testován na platformě SiHome od skupiny Siemens. Objekt zahrnuje tři bytové jednotky, společné prostory a dvě technické místnosti. Každá z bytových jednotek odpovídá jednomu stupni komfortu, které byly v rámci experimentu nastaveny pro účely testování a měření za provozu. V rámci experimentálního objektu jsou integrovány čidla, senzory, akční členy a další technologie pomocí standardních digitálních a analogových signálů (DI, DO, AI, AO) a také pomocí komunikačních rozhraní KNX, Modbus TCP, Modbus RTU a M-Bus.

Společnost RD Rýmařov s. r. o. a její spřízněné zahraniční společnosti v roce 2023 zbudovaly či dodaly stavební díly pro 3 bytové domy a 276 rodinných domů. Za účelem realizace své činnosti společnost RD Rýmařov s. r. o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zaměstnává přes 300 osob, přičemž dle jejich účetních závěrek se roční osobní náklady posledních několik let předcházejících vyhotovení tohoto Základního prospektu pohybují kolem 190 – 220 mil. Kč (za období roku 2023 dosáhly osobní náklady dle neauditované účetní závěrky společnosti RD Rýmařov s. r. o. za období končící k 31.12.2023 celkem 197 mil. Kč).

⁷ Blíže viz zpráva Siemens „Projekt TiCo“ dostupná na webu <https://www.siemens.com/cz/cs/products/technologie-budov/bp-novinky/vydani-1-2021/projekt-tico.html>.

Za účelem usnadnění své činnosti vykonávané v zahraničí společnost RD Rýmařov s. r. o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu drží majetkovou účast v několika zahraničních obchodních společnostech, jmenovitě ve společnosti Rymarovskie Domy Polska Sp.z oo, NIP 7312032723, se sídlem ul. Kolejowa 2 95-050 Konstantynów Łódzki, Polská republika, společnosti RD – Germany GmbH, DE232620015, Oberfeldstrasse 103, PLZ 126 83, Berlín, Spolková republika Německo (příčemž obě tyto společnosti již k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu dokončují proces své likvidace, kdy společnost RD Rýmařov s. r. o. již od roku 2021 soustavně vykonává v Polsku a Německu svou činnost sama, tedy na základě přeshraničního poskytování služeb), společnosti RD HolzBau GmbH, se sídlem Anton Schwarzgasse 77 201-1 Slerndorf/ Bez. Korneuburg, Rakouská republika, společnosti RD HolzBau AG, UID: CHE-434.155.200, se sídlem Hauptstrasse 72, 6182 Escholzmatt, Švýcarsko, a společnosti PД-TEX, se sídlem 03113, m. Kyjiv, Shevchenkivskyy rayon, Prospekt Peremohy, budynok 62-B, Ukrajina. Ukrajinská společnost PД-TEX již od roku 2021 prakticky nevyvíjí žádnou činnost, v listopadu roku 2021 bylo odvezeno z Ukrajiny veškeré technické vybavení této společnosti. S ohledem na konflikt probíhající na území Ukrajiny není možné společnost PД-TEX zlikvidovat a tato tak nadále právně existuje, nicméně již dlouhodobě nevyvíjí žádnou činnost.

Na celkovém ekonomickém výsledku společností Výrobní divize Skupiny se ve vztahu k zahraničí v roce 2023 podílely zejména následující zahraniční společnosti, a to v tomto rozsahu: (i) švýcarská společnost RD HolzBau AG ročními tržbami ve výši cca 22,5 mil. Kč a (ii) rakouská společnost RD HolzBau GmbH ročními tržbami ve výši cca 5 mil. Kč.

Společnost RD Rýmařov s. r. o. dále k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zřizuje vlastní obchodní zastoupení v německém Norimberku a v partnerské spolupráci připravuje stavbu vzorového domu v okolí německého Mannheimu, kde tak bude mít další vlastní obchodní zastoupení v Německu. O podobném vzorovém centru společnost RD Rýmařov s. r. o. vyjednává také ve Švýcarsku, kde má za tímto účelem již zakoupený pozemek a připravuje podklady pro stavební povolení pro čtyřpatrovou budovu s vlastním showrooem. V roce 2023 společnost RD Rýmařov s. r. o. navýšila svou aktivitu ve Velké Británii a již v roce 2025 plánuje také ve Velké Británii zakládat svou dceřinou společnost.

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

I. Zelené Doubravice

Projekt Zelené Doubravice tvoří celkem 32 rodinných domů na okraji Doubravic, v těsné blízkosti lesů a vodních ploch. Lidé tak mají možnost získat klidné bydlení spjaté s přírodou bez toho, aby se vzdali výhod žití ve městě. Srdce Pardubic je totiž dostupné jen krátkou jízdou v MHD a veškerá občanská vybavenost, která v městské části může chybět, taktéž. V nedalekých Ohrazenicích je mateřská i základní škola, během krátké procházky je možné dojít také do obchodů, restaurací, lékárny či na poštu. Sportovce potěší nové Centrum tenisu a plážového volejbalu, které se nachází jen pár desítek metrů od hranice projektu. S jednotlivými domy jsou v rámci projektu nabízeny také pozemky, a to v rozmezí mezi 285 m² – 1.000 m².

Místo: Pardubice – Doubravice

Předmět výstavby: samostatné rodinné domy

Přímé náklady projektu: více než 110 mil. CZK

Realizace: 2022 – 2024

Projekt realizuje společnost RD Rýmařov s. r. o.

II. Přehrada Jablonec nad Nisou

Společnost RD Rýmařov s. r. o. vyhrála ve druhé polovině roku 2023 výběrové řízení na dodávku zázemí u jablonecké přehrady. Předmětem dodávky jsou novostavby sezónního objektu občerstvení a sociálního zázemí. Stavba probíhá podle projektu zpracovaného ateliérem Prokš Příkryl architekti. Součástí je také úprava navazujících ploch a prostor pro workoutové i dětské hřiště. Harmonogram stavby počítá s dokončením stavebních prací do konce roku 2024. Vítězství ve výběrovém řízení a realizace této veřejné zakázky jsou výsledkem práce oddělení veřejných zakázek společnosti RD Rýmařov s. r. o., zřízeného v roce 2023, a potvrzením zvýšeného úsilí společnosti RD Rýmařov s. r. o. v oblasti veřejných výběrových řízení.

Místo: Jablonec nad Nisou

Předmět výstavby: sezónní objekt občerstvení, sociální zázemí a úprava navazujících ploch

Přímé náklady projektu: 16 mil. CZK

Realizace: 2023 – 2024

Projekt realizuje společnost RD Rýmařov s. r. o.

III. RD Haus Swiss

Společnost RD Rýmařov s. r. o. se v roce 2023 podílela na projektu výstavby uskupení čtyř radových domů a jednoho dvojdomu ve švýcarském Roggwil. Společnost RD Rýmařov s. r. o. v rámci tohoto projektu dodává veškeré prefabrikované elementy a veškeré asociované materiály nutné pro montáž, vyrobené v rýmařovském závodě a dovezené do Švýcarska. Obchodní partner společnosti RD Rýmařov s. r. o., švýcarská společnost RD Haus Swiss GmbH, využívá dodávku těchto komponentů pro realizaci svého projektu rezidenční výstavby, splňující ty nejnáročnější požadavky švýcarských zákazníků na komfort a ekologicky udržitelné řešení rezidenční zástavby slučitelné s okolní přírodou.

Místo: Švýcarsko, Roggwil

Předmět výstavby: dodávka veškerých prefabrikovaných elementů a veškerých asociovaných materiálů nutných pro montáž

Přímé náklady projektu: více než 25 mil. CZK

Realizace: 2023

Na projektu se podílí formou subdodávky společnost RD Rýmařov s. r. o.

IV. Kladno – Dubí

Projekt Zelené Kladno, realizovaný v katastrálním území Dubí u Kladna v režii společnosti RD Rýmařov s. r. o., je developmentem moderního sousedství v oblíbené lokalitě na dosah od Prahy. Na místě obklopeném ze tří stran lesem a rozlehlou loukou je nabízeno propojení moderních novostaveb s přírodním prostředím. Kromě čerstvého vzduchu a klidného prostředí tak mohou obyvatelé využít bohaté související rekreační aktivity. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je v rámci projektu již hotovo 6 domů, z toho 4 z nich mají svého kupce. Dalších až 40 domů může být postaveno po podpisu příslušné rezervační dokumentace. V závislosti na klientských změnách a množství uzavřených rezervací může obrat tohoto projektu dosáhnout částky přes 500 mil. Kč

Místo: Kladno - Dubí

Předmět výstavby: rodinné domy

Obrat projektu: až přes 500 mil. Kč

Realizace: 2023 – 2026

Projekt realizuje společnost RD Rýmařov s. r. o.

V. Řevnice

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

Výjimečné dvoupodlažní dřevostavby leží na samotné hranici obce u nádherného lesa, z toho důvodu je také velmi malé riziko budoucího rušivého elementu. Vše, co budou noví obyvatelé potřebovat, mají již aktuálně po ruce. Lokalita s odpočinkovou atmosférou totiž současně disponuje špičkovou občanskou vybaveností, od školek a škol přes obchody až po restaurace. Každá z nabízených vil v sobě ukrývá skrytý arzenál vybavení, kam patří tepelná čerpadla a solární panely, ale i vlastní kryté místo na parkování. V projektu se buduje 7 vil, z nichž je krásný výhled na obec Řevnice a krajinu údolí Berounky. Všechny vily mají dostatek parkovacích stání, aby pokryly potřeby každé rodiny. Vily jsou budovány ve vysokém standardu, který je běžně vnímán jako nadstandard. Nabízeny jsou hotové vily k okamžitému nastěhování, dále vily, které lze vybudovat dle zvolené konfigurace přesně podle přání zákazníka. Překrásná oblast, kde se stýká CHKO Český kras při řece Berounce s přírodním parkem Brdských Hřebenů, neohromí jen přírodou, ale také příjemným městem, které si stále zachovalo svůj vlastní charakter.

Místo: Řevnice

Předmět výstavby: rodinné domy

Obrat projektu: přes 50 mil. Kč

Realizace: 2023 – 2026

Projekt realizuje společnost RD Rýmařov s. r. o.

Výrobní divize Skupiny bude také po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu spoléhat na svou tradici na realitním trhu, zejména v oblasti moderního stavění na bázi prefabrikace dřeva. Záměrem Výrobní divize Skupiny je do čtyř až pěti let po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu překonat hranici 1.000 vyrobených rodinných domů ročně a navýšit svůj souhrnný roční obrat na 3 mld. Kč (za rok 2023 společnost RD Rýmařov s. r. o. a její spřízněné zahraniční společnosti zbudovaly či dodaly stavební díly pro 3 bytové domy a 276 rodinných domů a zaznamenaly roční obrat 1,1 mld. Kč). Výrobní divize Skupiny zamýšlí tuto expanzi realizovat nejen díky investicím do svých výrobních kapacit, ale také vylepšením svých technologických, výrobních a jiných interních procesů. Výrobní divize Skupiny současně po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zamýšlí rozvíjet svou činnost v zahraničí, a to navýšením vlastních kapacit určených pro činnost v zahraničí, potenciálně také akvizicí nových zahraničních společností a výrobních závodů zaměřených na výstavbu, a to zejména v oblasti dřevostaveb. Výrobní divize Skupiny takto zamýšlí zejména posílit svou činnost v Německu, Rakousku, Švýcarsku a Velké Británii.

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

Na obor dřevostaveb se k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu čím dál více soustředí také významní tuzemští developeri, například Skanska⁸ či UBM.⁹ Společnost RD Rýmařov s. r. o. a Skupina jako celek vnímá zvýšené úsilí těchto subjektů na trhu dřevostaveb jako potvrzení správnosti své strategie, kdy společnost RD Rýmařov s. r. o. realizovala podobné projekty v České republice (2019) a v Rakousku (2015) a s ČVUT vyvinula speciální výše popsaný systém TiCo. Stejně tak společnosti Výrobní divize Skupiny vítají aktuální trendy v tuzemském zákonodárství a vývoji souvisejících norem, které již v roce 2024 promily dosavadní výšková omezení budov založených na dřevěném materiálu, přičemž dle odborníků lze očekávat, že maximální možná výše tuzemských dřevostaveb bude dále narůstat.¹⁰ Konečně Skupina registruje tuzemské iniciativy k podpoření výstavby domů a veřejných budov ze dřeva, kdy stát deklaroval svůj cíl navýšení podílu dřevostaveb na 25 % nově zbudovaných staveb. Tohoto cíle se má, kromě jiného, docílit také podporou dřevostaveb v rámci populárního programu Nová zelená úsporám, nebo změnou stávající rigidní legislativy.¹¹

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

Seves Glass Block

Specifické postavení v rámci Výrobní divize mají společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., IČO: 14149681, se sídlem U Slunčové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 361154 (dále jen „**PROGRESUS Factories Alpha s.r.o.**“), v níž skupina vlastní 50% podíl, a její dceřiná společnost Seves Glass Block s.r.o., vlastníci výrobní sklářský závod v severočeském Duchcově.

Projekt Seves Glass Block byl Skupinou zahájen na přelomu let 2023 a 2024 odkupem pohledávek ve výši přesahující 10 mil. EUR od společnosti Komerční banka, a.s., IČO: 45317054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1360, přihlášených do insolvenčního řízení vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. KSUL 91 INS 16354/2023 proti dlužníkovi VITRABLOK, s.r.o., IČO: 06494315, společnost se sídlem Bílinská 782/42,

⁸ Viz tisková zpráva „Skanska plánuje v České republice postavit první bytový dům ze dřeva s téměř 80 byty“ dostupná na webu <https://www.skanska.cz/kdo-jsme/media/archiv-tiskovych-zprav/267948/Skanska-planuje-v-Ceske-republice-postavit-prvni-bytovy-dum-ze-dreva-s-temer-80-byty>.

⁹ Viz informace o projektu *Timber Praha*, dostupné na webu <https://www.arcus-city.cz/timber>.

¹⁰ Viz článek „Výškové dřevostavby dostaly zelenou“ dostupný na webu <https://aktualne.cvut.cz/zpravy-z-medii/20240312-vyskove-drevostavby-dostaly-zelenou>.

¹¹ Viz článek „Stát chystá nové dotace na dřevostavby. Zařadí je do oblíbeného programu“ dostupný na webu <https://www.novinky.cz/clanek/finance-stat-chysta-nove-dotace-na-drevostavby-zaradi-je-do-oblibeneho-programu-40470609>.

419 01 Duchcov, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 41329 (dále jen „**VITRABLOK, s.r.o.**“).

Nabytím výše popsaných pohledávek za společností VITRABLOK, s.r.o. se společnost PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. (jakožto smluvní postupník pohledávek) stala jednoznačně největším (zajištěným) věřitelem společnosti VITRABLOK, s.r.o. v rámci insolvenčního řízení vedeného se společností VITRABLOK, s.r.o., coby dlužníkem. Současně společnost PROGRESUS Factories Alpha s.r.o. působí v pozici předsedy věřitelského výboru společnosti VITRABLOK, s.r.o. a vykonávala svá práva, vyplývající zejména z Insolvenčního zákona, coby zástavního věřitele ve vztahu k závodu společnosti VITRABLOK, s.r.o. a dalšímu majetku společnosti VITRABLOK, s.r.o. zastavenému k zajištění dluhů společnosti VITRABLOK, s.r.o. odpovídajících výše popsaným pohledávkám společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o.

Skupina se, prostřednictvím společnosti Seves Glass Block s.r.o. a se souhlasem schůze věřitelů,¹² účastnila výběrového řízení vedeného ke zpeněžení obchodního závodu (podniku) společnosti VITRABLOK, s.r.o. jedinou smlouvou za podmínek ustanovení § 290 Insolvenčního zákona.¹³ Znalecký posudek, zpracovaný pro účely uvedeného prodejního procesu, stanovil odhad likvidační hodnoty majetkové podstaty společnosti VITRABLOK, s.r.o. k datu 31.12.2023 (datum ocenění), po odpočtu znalcem odhadovaného převzatého závazku z titulu pracovních-právních vztahů a nezbytné investice, na částku 221,5 mil. Kč.¹⁴ Společnost Seves Glass Block s.r.o. uvedené výběrové řízení vyhrála, byla jako vítěz výběrového řízení schválena věřitelským výborem a uzavřela tak s insolvenčním správcem společnosti VITRABLOK, s.r.o. smlouvu o prodeji závodu společnosti VITRABLOK, s.r.o., na jejímž základě s účinností ke dni 1.7.2024 nabyla výrobní sklářský závod v severočeském Duchcově. Ve smyslu ustanovení § 291 odst. 1 Insolvenčního zákona nepřešly na společnost Seves Glass Block s.r.o. jakožto nabyvatele závodu pohledávky proti společnosti VITRABLOK, s.r.o. vzniklé do účinnosti smlouvy o převodu závodu. Společnost Seves Glass Block s.r.o. tak získala tento výrobní sklářský závod oprostěný od závazků, které vedly k úpadkové situaci společnosti VITRABLOK, s.r.o., což významným způsobem zvyšuje potenciál dalšího rozvoje tohoto závodu.

Historie předmětného sklářského závodu sahá až do roku 1912 s tím, že od poloviny 50. let 20. století se nosným výrobním sortimentem závodu staly skleněné tvárnice, tzv. luxfery. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu probíhá naprostá většina výrobního a zpracovatelského procesu přímo v sídle společnosti Seves Glass Block s.r.o. v Duchcově. Klíčové pro výrobu jsou zejména sklářská vana, čtyři výrobní linky a čtyři ochlazovací pece, s roční výrobní kapacitou 25 mil. vyrobených kusů. Kromě těchto komponentů nabízí duchcovský areál o rozloze více než 32 tis. m² také skladovací a překládací prostory, balicí a paletovací zařízení, administrativní a obchodní budovy, prostory pro přípravu směsi vstupních materiálů atp., čímž zajišťuje prakticky plnou samostatnost výrobního procesu a významnou část zpracovatelského procesu.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je sklářská vana umístěná v duchcovském závodě za hranou své životnosti. Investice k jejímu obnovení jsou odhadovány na částku cca 4,1 mil. EUR. V listopadu 2024 došlo k uzavření smlouvy o dílo s italským specializovaným dodavatelem, jejímž předmětem je provedení obnovy sklářské vany. Management společnosti Seves Glass Block s.r.o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu finalizuje výběrové řízení banky financující zakázku obnovy sklářské vany. V případě, že do provedení obnovy sklářské vany dojde k havárii stávající sklářské vany, může dojít k zastavení výroby, což ve svém důsledku může vést k ochromení obchodní činnosti společnosti Seves Glass Block s.r.o., ztrátě klíčových odběratelů a jiným závažným důsledkům na činnost společnosti Seves Glass Block s.r.o.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zaměstnává společnost Seves Glass Block s.r.o., jejíž ze sta procent ovládaná dceřiná společnost Seves Glass Block Inc. a pobočka v italské Florencii celkem okolo 200 lidí. Právě silný a zkušený tým je klíčovou hodnotou závodu, kdy téměř polovina pracovníků působí u svého zaměstnavatele již více než 10 let, průměrná délka spolupráce činí téměř 13 let a celá jedna pětina pracovníků u svého zaměstnavatele působí již přes 20 let, včetně vrcholného managementu. Mezi klíčové osoby, jejichž potenciální ukončení spolupráce představuje pro společnost Seves Glass Block s.r.o. riziko, lze uvést následující:

- (i) pracovníky s pracovním zařazením „*tavič*“, jejichž zodpovědností je řízení sklářské vany. Těchto působí v závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. pět, odchod již dvou těchto pracovníků by pro společnost Seves Glass Block s.r.o. znamenal provozní riziko;

¹² Souhlas schůze věřitelů je dostupný v insolvenčním rejstříku pod číslem rubriky B-60.

¹³ Podmínky výběrového řízení jsou dostupné v insolvenčním rejstříku pod číslem rubriky B-54.

¹⁴ Tento znalecký posudek je dostupný v insolvenčním rejstříku pod číslem rubriky B-61.

- (ii) pracovníky s pracovním zařazením „*strojník výroby*“, jejichž zodpovědností je obsluha výrobních linek. Těchto působí v závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. dvacet, odchod již čtyř těchto pracovníků by pro společnost Seves Glass Block s.r.o. znamenal provozní riziko;
- (iii) pracovníky s pracovním zařazením „*kmenárna/příprava surovin*“, jejichž zodpovědností je příprava surovin (směsi s názvem sklářský kmen pro tavení skla) pro tavení. Tito působí v závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. čtyři, odchod již dvou těchto pracovníků by pro společnost Seves Glass Block s.r.o. znamenal provozní riziko, a
- (iv) pracovníky s pracovním zařazením „*plánovač výroby*“, jejichž zodpovědností je plánování výroby ve všech provozech a zajištění veškerého materiálu dle odběratelských potřeb závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. Tito působí v závodu společnosti Seves Glass Block s.r.o. tři, odchod každého z těchto pracovníků by pro společnost Seves Glass Block s.r.o. znamenal provozní riziko.

Společnost Seves Glass Block s.r.o., sama nebo prostřednictvím své americké dceřiné společnosti Seves Glass Block Inc. a pobočky v italské Florencii, prodává své zboží produkované v duchcovském závodu do stovky zemí po celém světě. Dle interních odhadů společnosti Seves Glass Block s.r.o. tvoří její podíl na celosvětovém trhu výroby, zpracování a prodeje luxfer kolem 25 %, čímž je společnost Seves Glass Block s.r.o. největším světovým soutěžitelem v tomto oboru.

Výrobní závod společnosti Seves Glass Block s.r.o. nabízí celosvětově bezkonkurenčně nejširší portfolio luxfer, a to co do barevné škály, tvarů, speciálních vlastností a kombinací všech těchto faktorů, s unikátní možností výroby konkrétního produktu dle zadání konečného odběratele.

Produkty z duchcovské sklárny lze rozdělit do tří hlavních kategorií:

BASIC



Produkty ze sortimentu Basic tvoří tradiční nejprodávanejší skleněné cihly, dodávané ve velkém zejména do stavebnin po celém světě.

DESIGN



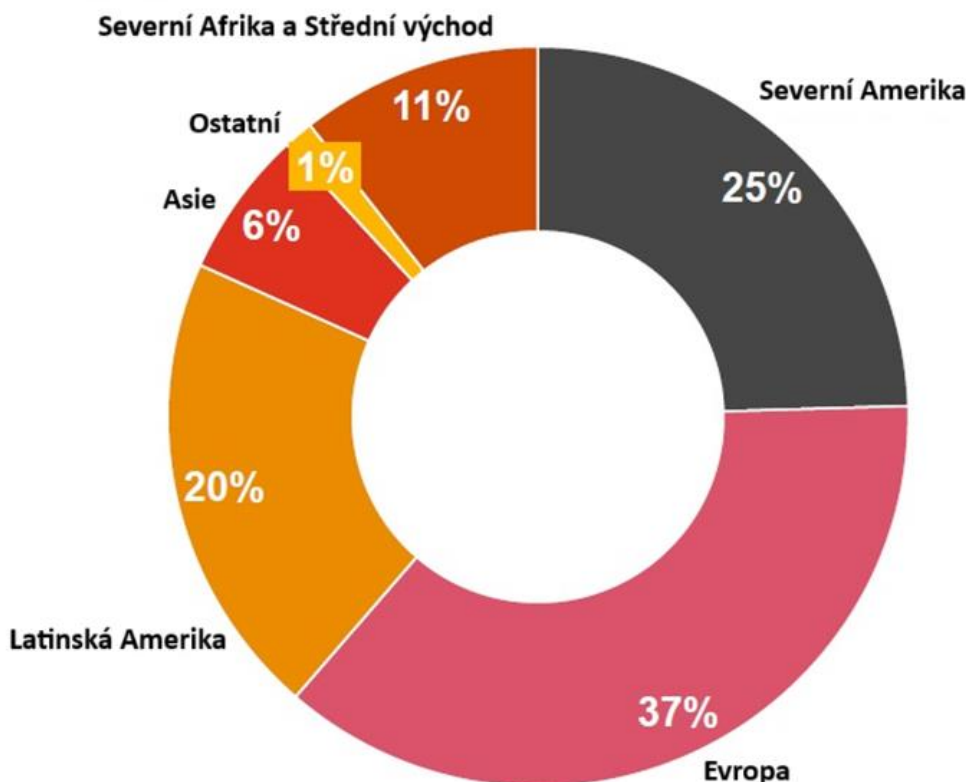
Produkty ze sortimentu Design se vyznačují zvláštními estetickými komponenty, pro které si získávají oblibu mezi architekty po celém světě a inspirují k vytvoření impozantních různobarevných celků.

TECHNOLOGY



Produkty ze sortimentu Technology nabízí výjimečné technické vlastnosti – požáruvzdornost, zvukotěsnost, neprůstřelnost, fotovoltaiku a mnohé další. Nezbytné investice do vývoje zajistily, že Seves Glass Block je světovou jedničkou v inovacích.

V roce 2023 se z duchcovské produkce prodalo 11,6 mil. kusů sortimentu Basic, 430 tis. kusů sortimentu Design a 470 tis. kusů sortimentu Technology, a to zejména v Evropě, Severní Americe a Jižní Americe tak, jak je uvedeno v grafu níže:



Více než 70 % produkce sklářského závodu je tak určeno pro trhy mimo EU. Naproti tomu dodavatelé produktů a služeb nezbytných pro výrobní a obchodní činnost společnosti Seves Glass Block s.r.o. jsou z naprosté většiny subjekty působícími v tuzemsku.

Společnost VITRABLOK, s.r.o. byla významně zasažena makroekonomickými vlivy spojenými s virem Covid-19 a především pak válečným konfliktem na Ukrajině. V důsledku těchto událostí došlo zejména v období let 2021 a 2022 ke zcela zásadnímu nárůstu cen energií. Zejména pak zemní plyn, jakožto klíčovou surovinu pro chod sklářské vany, byla společnost VITRABLOK, s.r.o. nucena odebírat za více než desetinásobné ceny oproti cenám běžným v předchozím období. V uvedeném období došlo také k bezprecedentnímu navýšení dopravních nákladů a dalším komplikacím s logistikou, což se pro exportně zaměřenou společnost VITRABLOK, s.r.o. ukázalo jako neúnosné. V roce 2022 tak došlo na dobu 4 měsíců k úplnému odstavení výroby.

Výše uvedenou situaci společnost VITRABLOK, s.r.o. řešila v období od září 2022 do ledna 2023 moratoriem. Na podzim roku 2023 se nicméně nejvyšší management společnosti VITRABLOK, s.r.o. nebyl schopen domluvit s klíčovým věřitelem společnosti, a to společností Komerční banka, a.s. Banka tak na podzim roku 2023 přistoupila k akceleraci své úvěrové pozice, na což společnost VITRABLOK, s.r.o. reagovala v říjnu 2023 podáním dlužnického insolvenčního návrhu, na jehož základě bylo dne 2.11.2023 vydáno rozhodnutí o úpadku.

Znalecký posudek číslo: 1514/8/2024, ev. zk.: 019513/2024, vypracovaný znaleckou kanceláří A-Consult plus, spol. s r.o., IČO: 41186907, se sídlem Pivovarská 598/3, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, dne 6.5.2024, který byl zpracovaný za účelem prodeje podniku společnosti VITRABLOK, s.r.o. jedinou smlouvou, odhadnul likvidační hodnotu majetkové podstaty společnosti VITRABLOK, s.r.o. ke dni 31.12.2023 (tj. ke dni ocenění), po odpočtu znalce odhadovaného převzatého závazku z titulu pracovněprávních vztahů (výplaty odstupného) a nezbytné investice do rekonstrukce sklářské vany, na částku 221,5 mil. Kč.¹⁵ Společnost Seves Glass Block s.r.o. za tento závod jako vítěz výběrového řízení zaplatila částku 105.990.000,- Kč.¹⁶

¹⁵ Tento znalecký posudek je dostupný v insolvenčním rejstříku pod číslem rubriky B-61.

¹⁶ Smlouva o prodeji závodu z majetkové podstaty VITRABLOK, s.r.o. je dostupná v insolvenčním rejstříku pod číslem rubriky B-66.

Tabulka níže ukazuje základní finanční údaje společnosti VITRABLOK, s.r.o. za několik posledních účetních období, a to v celých tisících CZK:

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Aktiva celkem (netto)	508.909	653.514	947.999	934.171
A. Vlastní kapitál	-21.887	49.186	251.643	196.814
B.+C. Cizí zdroje	512.036	577.580	657.212	710.655
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	545.933	653.707	710.374	674.521
*** Výsledek hospodaření za účetní období	-71.025	-184.487	37.116	-15.999
* Čistý obrat za účetní období	683.180	914.974	1.402.865	1.124.098

Developerská subdivize

Úkolem Developerské subdivize v rámci Skupiny je vyhledávat a realizovat příležitosti k developerské činnosti, a to formou akvizice pozemků, společností vlastnicích pozemky, uzavíráním joint-venture dohod či jakýmkoli jiným právně a obchodně vyhovujícím způsobem. Tyto projekty by měly být zejména zaměřeny na rezidenční bydlení, tedy tak, aby bylo možné pro jejich realizaci využít zkušeností a kapacit Výrobní divize Skupiny. Skupina takto zamýšlí realizovat projekty o objemu desítek milionů CZK až několika stovek milionů CZK či dokonce miliard CZK, a to vždy se zohledněním aktuálních kapitálových a výrobních kapacit Skupiny. Skupina v těchto projektech zamýšlí těžit z tzv. synergických efektů (dublování marží), kdy projekty jsou realizovány z materiální části z vlastních kapacit Skupiny, a tedy Skupina profituje na celém řetězci marží, a to jak na marži ze zhodnocení pozemků (marže investorská) a marži z inženýrské činnosti, tak na marži výrobní (výroba dřevostaveb ve výrobním závodu společnosti RD Rýmařov s. r. o.), tak na marži developerské (development nemovitostí) a marži realitní (prodej koncovému uživateli).

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

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

I. Projekt Nový Zeleneč, okres Praha-východ

Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu intenzivně rozvíjí komplexní developerský projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, známý také jako Ráj u golfového hřiště. V rámci tohoto jedinečného projektu Skupina na pozemcích v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč, v okrese Praha-východ, **o celkové rozloze více než 1,1 mil. m², z nichž téměř 500 tis. m² je určeno jako plocha pro bydlení a občanskou vybavenost**, zamýšlí postupně vystavět komplexní občanskou a urbanistickou vybavenost ve formě prakticky nové moderní obce splňující veškeré moderní standardy pro život a bydlení. Tento inovativní projekt tak nabídne nejen komfortní rezidenční bydlení, ale také bulváry s obchody, sportoviště, dětská hřiště, školu, školku, vědecko-technický park, kostel a rozlehlé zelené plochy.

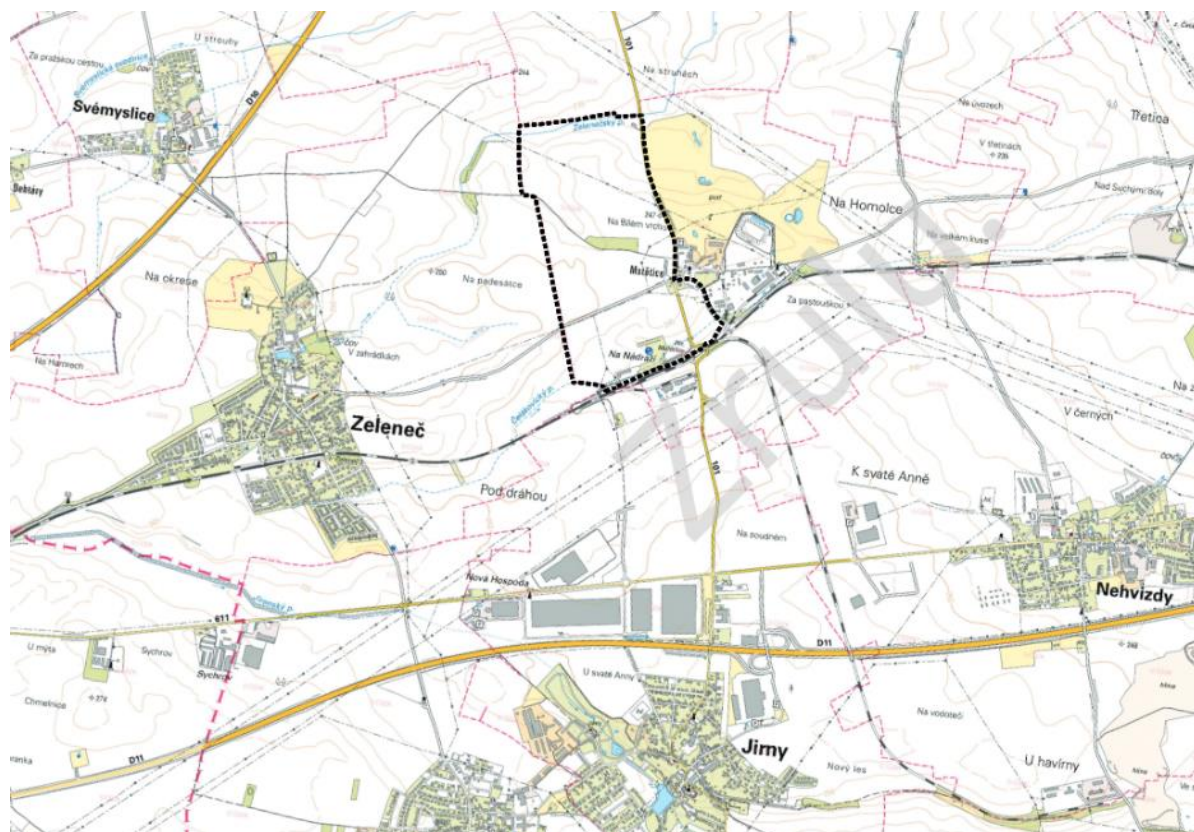
Skupina zadala před vyhotovením tohoto Základního prospektu odborníkům ze skupiny Savills vypočítat ocenění tržní hodnoty pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč. **Vypracované ocenění Savills vyčíslilo, v závislosti na zvolené metodě, tržní hodnotu těchto projektových pozemků na souhrnnou částku v rozmezí**

1,6 – 2,2 mld. Kč. Celková hodnota projektu po dokončení (GDV) činí dle analýz Skupiny cca 16,8 mld. Kč a celkové náklady projektu jsou plánovány na 12 mld. Kč.

Záměrem Skupiny v rámci projektu Nový Zeleneč je vytvořit nové kapacity pro bydlení více než 3,5 tis. osob. Toto bydlení dle záměrů Skupiny splňuje veškeré moderní standardy, se zachováním udržitelnosti výstavby a dalšího bydlení obyvatel. Ekologická udržitelnost je srdcem projektu Nový Zeleneč. Díky pokročilým dřevostavbám lze dosáhnout výrazného snížení emisí CO₂ až o 40 %, čímž se aktivně přispívá k ochraně životního prostředí. Dřevostavby jsou ovšem nejen ekologické, ale také energeticky úsporné, což znamená nižší provozní náklady pro obyvatele.

Celý záměr je podpořen závazkem vybudovat také kvalitní infrastrukturu a občanskou vybavenost tak, aby budoucí obyvatelé mohli žít kvalitním a plnohodnotným životem přímo v místě svého nového bydliště. Již k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu byla v rámci projektu Nový Zeleneč úspěšně dokončena výstavba moderní čistírny odpadních vod, která se stane klíčovou infrastrukturou pro celou oblast. Tato špičková čistírna, navržená s ohledem na nejnovější ekologické standardy, je schopna efektivně obsluhovat až 7,5 tisíce obyvatel. Její kapacita a technologické vybavení zajišťují nejen vysokou úroveň čištění, ale také ochranu místního životního prostředí, což podtrhuje závazek projektu k udržitelnosti a kvalitnímu životnímu prostředí pro všechny jeho obyvatele.

Umístění projektu se nachází v dlouhodobě enormně žádané komfortní dojezdové vzdálenosti do Prahy, kde pravděpodobně mnozí obyvatelé budou vázáni zejména profesně. Rozvíjené území se nachází přímo mezi dálnicemi D10 a D11, čímž nejen umožňuje budoucím obyvatelům rychlé dopravní spojení právě s Prahou osobním automobilem, ale také možnost vyrazet zejména za rekreační činností do regionů, například do Českého ráje, Jizerských hor nebo Krkonoš. Z pohledu spojení do centra Prahy je však klíčová přítomnost vlakové stanice Mstětice v jižní části rozvíjeného území, viz zakreslení v mapce níže. Součástí projektu je také rekonstrukce této vlakové stanice, což zajistí ještě pohodlnější a rychlejší spojení s Prahou.



Právě kapacitní vlakové spojení nabízí největší potenciál z hlediska dopravní atraktivity. Nádraží může prakticky fungovat podobně jako stanice metra v hlavním městě, jako magnet, který bude přitahovat lidské aktivity. Nejvyšší hustota obyvatel i pracujících tedy musí být právě v blízkosti vlakové stanice v jižní části rozvíjeného území. Cesta vlakem do centra Prahy z nádraží ve Mstěticích běžně zabere do 25 minut. Do budoucna se může spojení ještě zlepšovat v rámci příměstské dopravy. Předpokládá se rozšíření kolejí a výstavba nové stanice v režii Českých drah. V rozvíjeném území bude navrženo parkoviště P+R pro stovky vozů a parkování pro kola. Před vlakovým nádražím pak bude možné přestupovat na autobusy (linka MHD).

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

Vedle převažující funkce bydlení počítá projekt také s obchody a službami, školou a školkou pro stovky dětí, obecním úřadem se společenským sálem, venkovními sportovišti pro fotbal, volejbal, basketbal, krytou sportovní víceúčelovou halou o ploše téměř 1.000 m² včetně dalších místností jako je posilovna, prostor pro squash, saunu apod. Návrh dále počítá s dětskými hřišti, kaplí, hřbitovem, klubovny pro volnočasové aktivity, restauracemi, sběrným dvorem, lékárnou, ordinací s lékařem, bankomatem a další vybaveností, přičemž vše uvedené, kromě zvýšeného komfortu pro místní obyvatele, nabídne také pracovní příležitosti. Obyvatelé mohou využít také golfového areálu v obci Mstětice, sousedícího s rozvíjeným územím bezprostředně na jeho východní straně, který se těší značné oblibě mezi golfisty již k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. V neposlední řadě je integrálním prvkem tohoto projektu také jeho dobročinný rozsah. Součástí projektu Nový Zeleneč má být také nově vybudovaný dům pro seniory s kapacitou několik set lůžek.

Realizace projektu je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zamýšlena ve čtyřech etapách, jak je uvedeno ve vizualizaci níže. První etapa přímo přiléhá k vlakovému nádraží na jižní straně rozvíjeného území. V horizontu následujících dvou až tří let se především v rámci realizace této první etapy odhaduje dokončení cca 150 bytů a 150 rodinných domů s tím, že Skupina zamýšlí průběžně skladbou produktů k bydlení reagovat na měnící se trendy v poptávce. Součástí řešení urbanistické úlohy je návrh vodovodu, kanalizace, čističky odpadních vod, plynovodu a elektrických rozvodů, včetně jejich zdrojů. V rámci prvních let realizace první etapy zamýšlí Skupina dynamicky postupovat tak, aby došlo k viditelné změně území a rozšíření obecné povědomosti o velikosti a významu projektu Nový Zeleneč.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu jsou pro účely realizace první etapy projektu vydána veřejnoprávní povolení nezbytná pro realizaci nezbytné infrastruktury a většiny rezidenční zástavby. Byla již zhotovena čistička odpadních vod a pokračují práce na vodojemu a další související infrastrukturu. Skupina k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu předpokládá, že ke spuštění předprodeje rezidenčních produktů koncovým zákazníkům by mělo dojít cca v polovině roku 2025 s tím, že první etapa by měla být dokončena v roce 2028. V roce 2028 by měla navázat druhá a třetí etapa projektu, jejichž dokončení se očekává v roce 2031, přičemž v rámci těchto dvou etap dohromady by mělo dojít k dokončení cca 300 bytů a 104 rodinných domů. Konečně okolo roku 2030 má dojít k zahájení poslední čtvrté etapy, jejíž dokončení lze očekávat do roku 2037, přičemž v rámci této poslední etapy Skupina plánuje dokončení cca 61 bytů a 277 rodinných domů.



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

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

II. Malachitové město, Praha Hlubočepy

Tento projekt realizuje společnost RD Rýmařov Invest Malachitové město s.r.o., IČO: 14068338, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze

pod sp. zn. C 359903. V rámci tohoto projektu s pracovním názvem Malachitové město je plánována výstavba 74 rodinných domů, 3 viladomů a 351 bytových jednotek, poskytujících nový domov až 1.100 osobám.

Dle tržního ocenění je tržní hodnota pozemků reziduální metodou oceněna na 877 mil. Kč (jednotková cena za m² je 8.909 Kč), hodnota projektu po dokončení činí 3,241 mld. Kč a celkové náklady projektu jsou plánovány na 2,818 mld. Kč.

Integrálním prvkem tohoto projektu je také jeho dobročinný rozsah. Součástí Malachitového města má být také nově vybudovaný dům pro seniory s kapacitou 120 lůžek. Kromě toho se plánuje také výstavba 4 dalších domů s pečovatelskou službou. Neodmyslitelnou součástí tohoto projektu je také výstavba a kultivace parků, dětského hřiště a prostoru pro fitness aktivity.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu je kompletně dokončena etapizace území a Skupina čeká na vydání stavebního povolení na dopravní připojení a další infrastrukturu, vydání se očekává v polovině roku 2025. Současně Skupina pracuje na uzavření plánovací smlouvy s Městskou částí Praha 5 a probíhá výběrové řízení generálního dodavatele stavby. Skupina plánuje požádat o stavební povolení pro zahájení výstavby rezidenčních budov na konci roku 2025 nebo v první polovině roku 2026 s tím, že do konce roku 2026 Skupina plánuje dosáhnout vydání tohoto stavebního povolení, uzavřít finanční dokumentaci s financující bankou a zahájit předprodeje. Zahájení stavebních prací na rezidenční zástavbě Skupina proto plánuje na začátku roku 2027 s tím, že celý projekt by měl být dokončen do roku 2028.

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

III. Křížovnické sady v pražských Ďáblicích

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

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

Projekt v Ďáblicích je od svého počátku navržen a zamýšlen jako šance na dosažení dostupného bydlení pro osoby, které ve složité situaci s tradičním financováním formou hypotečního úvěru – aktuální k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu – nespĺňují podmínky pro schválení hypotečního financování. Projekt Ďáblice má být realizován formou zřízení a využití práva stavby (ve smyslu ustanovení § 1240 a násl. Občanského zákoníku) na předemtných pozemcích, které umožňuje omezit potřebu vynaložit značné náklady na akvizici pozemku, čímž dochází k významnému snížení vstupní investice každého zájemce o tuto formu bydlení.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu byla podána žádost o stavební povolení na realizaci rezidenční zástavby. Vzhledem k tomu, že podání stavebního povolení bylo extenzivně předjednáno, a současně je založeno na již uzavřené plánovací smlouvě s Městskou částí Praha 8, lze vydání stavebního povolení očekávat cca v polovině roku 2025. Prakticky obratem je možné zahájit předprodeje. Do konce roku 2025 by tak mělo dojít k zahájení rezidenční zástavby s tím, že dokončení projektu se očekává v roce 2027.

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

IV. U Kralického potoka Dobřichovice – Praha Západ

Skupina na pozemcích o rozloze 1.300 m² v Dobřichovicích v okrese Praha-západ připravuje projekt bytového domu (v rámci etapy I.) s plánovanou kapacitou hrubých podlažních ploch 500 m². Plánované prodeje jsou na úrovni 45 mil. Kč bez DPH. Plánovaný bytový dům je zasazen do zeleně, v blízkosti Karlického potoka ve velice atraktivní části města s dobrou občanskou vybaveností. Bytový dům bude navržen jako moderní bydlení pro jednotlivce, páry i pro rodiny s dětmi, s komfortní dopravní dostupností 30 min do Prahy.

Jedná se o strategickou investici a nákup pozemku v rámci území, které skýtá velký potenciál pro nákup navazujících pozemků a případnou další výstavbu v etapě II. Po scelení pozemků by celková kapacita hrubých podlažních ploch činila 2.000 m² s celkem 4 bytovými domy. Pozemek pro etapu I. je již ve vlastnictví Skupiny,

pozemek pro rozvojovou etapu II. zatím ve vlastnictví Skupiny není, je však zasmluvněna spolupráce s vlastníkem. Pokud bude realizována pouze etapa I., lze očekávat podání žádosti o stavební povolení na přelomu let 2025 a 2026, s vydáním cca v polovině roku 2026. Následovat bude zahájení předprodejů a výstavby s očekávaným dokončením výstavby na přelomu let 2027 a 2028. Pokud by současně došlo také k realizaci etapy II., harmonogram projektu se adekvátně posune o cca půl roku až jeden rok.

Products and Services subdivize

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

Real Estate Holding subdivize

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

Industrial subdivize

Společnosti Industrial subdivize Skupiny se zaměřují na vyhledávání příležitostí k výstavbě a následnému pronájmu komerčních budov, a to konkrétně logistických a průmyslových hal a areálů. Vyhledávány jsou příležitosti v podobě pozemků vhodných svou polohou a technickými parametry k výstavbě průmyslových hal a areálů, a to vždy s platným a rozsahem dostatečným územním rozhodnutím. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Skupina pro horizont dalších 5 let (pipeline) uzavřela smluvní dokumentaci nebo se nachází v pokročilých fázích obchodních jednání ohledně projektů developmentu průmyslových hal:

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

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

Ve vztahu ke svým projektům společnosti Industrial subdivize Skupiny cílí na menší množství nájemců výsledných jednotlivých industriálních areálů, tj. aby celý zbudovaný areál využíval vždy jediný nájemce, případně společně maximálně několik málo nájemců. Tento obchodní model zejména umožňuje společnostem Industrial subdivize Skupiny soustředit se na opravdu solventní a prověřitelné nájemce, uzavírat nájemní smlouvy s delší dobou trvání a připravené na míru příslušnému nájemnímu vztahu (včetně ujednání adekvátního zajištění

plateb nájemného formou bankovní záruky, formou ručení poskytnutého solventní společností spřízněnou s nájemcem atp.), a současně snižovat náklady na úpravy a správu příslušného industriálního areálu dle požadavků více různých nájemců s odlišnými preferencemi, relevantními trhy atp. Dle interních analýz a zhodnocení Skupiny výhody tohoto obchodního modelu významně převyšují zvýšené riziko náhlého ukončení významného nájemního vztahu a plateb nájemného, kterému společnosti Industrial subdivize Skupiny aktivně předchází uzavíráním nájemních smluv pro delší časový horizont s diverzifikací doby jejich skončení. Ve vztahu k výše uvedeným projektům jsou konkrétně k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu zaslouženy nájemní vztahy o průměrné době trvání 9 let a nejbližší ukončení významného nájemního vztahu se očekává v roce 2033. Společnosti Industrial subdivize Skupiny současně zamýšlí zahajovat jednání o prodloužení nájemního vztahu se stávajícími nájemci, případně jednat o podmínkách zahájení nájemního vztahu s potenciálními novými nájemci, v dostatečném předstihu před skončením příslušného nájemního vztahu, ideálně již několik let před skončením nájmu zřízeného na dobu určitou.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu již Skupina v rámci svého objemu industriálních záměrů uvedených souhrnně pod parametry (i) – (iv) výše úspěšně **postavila a pronajala projekt GARBE Park Chomutov II v Klášterci nad Ohří**. Projekt je nyní plně pronajatý a více než rok úspěšně funguje, což minimalizuje všechna hlavní rizika spojená s výstavbou, pronájmem a financováním. V současnosti projekt generuje stabilní roční příjem ve výši **1,353 mil. EUR z nájemného**. Tržní cena tohoto projektu se dle obchodních modelů a analýz Skupiny pohybuje kolem **27,5 mil. EUR**. Jediným nájemce prostor ve vystavěné hale je skupina ISOLITE, německý gigant z automobilového segmentu, který se zde plánuje zaměřit na výrobu průmyslové tepelné izolace. **ISOLITE uzavřel nájemní smlouvu na období 10 let**, nicméně již oznámil minimálně dvacetiletou spolupráci, v rámci které vytvoří v regionu až 300 nových pracovních míst.¹⁷ ISOLITE je tak typickým nájemcem s osvědčenou podnikatelskou historií na relevantních trzích svého působení, na které se společnosti Skupiny zaměřují.

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu Skupina v rámci svého objemu industriálních záměrů uvedených souhrnně pod parametry (i) – (iv) výše také intenzivně pracuje na rozvoji **dalšího industriálního projektu, k jehož realizaci bylo v období 3Q 2024 vydáno pravomocné stavební povolení**. V rámci tohoto projektu má být realizována výstavba a pronájem industriálního areálu s pronajimatelnou plochou cca 32,5 tis. m², a to v nejvyšším ESG standardu BREEAM „Excellent“. **Očekávaná tržní hodnota tohoto projektu po dostavbě a pronájmu je 43 mil. EUR, přičemž hodnota samotných pozemků je na úrovni 12 mil. EUR a čekávané roční nájemné činí cca 2,26 mil. EUR**. Očekávaný exit projektu ve formě prodeje vystavěného industriálního areálu s pronajatými plochami je v roce 2026.

Výše popsané projekty realizované společnostmi Industrial subdivize Skupiny si kladou nejvyšší nároky na aplikovatelné ESG standardy udržitelné výstavby průmyslových nemovitostí, které společnosti Industrial subdivize Skupiny prověřují a zajišťují mezinárodně uznávanou certifikací BREEAM. Certifikace BREEAM je standard postupů v oblasti navrhování budov s důrazem na trvalou udržitelnost, který se stal praktickým měřítkem k popisu vlivu budovy na životní prostředí. Hodnotí se výkonnostní měřítko v následujících kritériích: management, zdraví a vnitřní prostředí, energie, doprava, voda, materiály, odpad, využití půdy a ekologie, znečištění, inovace.¹⁸

Finanční divize

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

¹⁷ Blíže viz článek „Německý Isolite obsadí průmyslový park na Chomutovsku. Vzniknou tři stovky nových míst“ dostupný na webu <https://www.e15.cz/byznys/prumysl-a-energetika/nemecky-isolite-obsadi-prumyslovky-park-na-chomutovsku-vzniknou-tri-stovky-novych-mist-1398742>.

¹⁸ Viz Certifikace budov podle standardu BREEAM® <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-lead-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>.

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

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

Výjimkou z výše popsaného zařazení společností Skupiny v rámci jednotlivých divizí je společnost RD Rýmařov Invest Develop a.s., IČO: 10722696, se sídlem 8. května 1191/45, 795 01 Rýmařov, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 11306 (dále jen „**RD Rýmařov Invest Develop a.s.**“). Tato společnost, ač v rámci Skupiny formálně řazená mezi společnosti z Developerské subdivize Skupiny, vyvíjí zejména činnost popsanou výše pro společnosti Finanční divize, konkrétně pro společnosti Bonds subdivize. Společnost RD Rýmařov Invest Develop a.s. v období od června roku 2021 do června roku 2022 veřejně nabízela jí emitované dluhopisy vydávané v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2021 v objemu 3 mld. CZK, a to na základě základního prospektu schváleného rozhodnutím ČNB č.j.: 2021/068946/570 ke sp. zn. S-Sp2021/00057/CNB/572 ze dne 25.6.2021, které nabylo právní moci dne 29.6.2021.

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

[ZBYTEK STRÁNKY JE ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]

PROGRESUS RD Rýmařov II a.s., stav ke dni 11.12.2024

Název emise	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno investory	ISIN	Úroková sazba p.a.	Datum emise	Den konečné splatnosti
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 10,20/28	100.000.000 Kč	95.810.000 Kč	CZ0003554149	10,2 %	15.09.2023	15.09.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,80/26	50.000.000 Kč	10.890.000 Kč	CZ0003553315	8,8 %	10.08.2023	10.08.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,80/27	25.000.000 Kč	16.880.000 Kč	CZ0003558165	8,8 %	15.01.2024	15.01.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,30/28	50.000.000 Kč	9.400.000 Kč	CZ0003553323	9,3 %	10.08.2023	10.08.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,30/29	20.000.000 Kč	16.370.000 Kč	CZ0003558173	9,3 %	15.01.2024	15.01.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,80/30	50.000.000 Kč	36.750.000 Kč	CZ0003553331	9,8 %	10.08.2023	10.08.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,80/31	25.000.000 Kč	9.290.000 Kč	CZ0003558181	9,8 %	15.01.2024	15.01.2031
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,90/29	140.000.000 Kč	134.480.000 Kč	CZ0003557985	9,9 %	15.01.2024	15.01.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,00/28	75.000.000 Kč	70.360.000 Kč	CZ0003553372	9 %	10.08.2023	10.08.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,00/29	110.000.000 Kč	104.650.000 Kč	CZ0003558199	9 %	15.01.2024	15.01.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,50/26	2.000.000 EUR	75.500 EUR	CZ0003553349	8,5 %	10.08.2023	10.08.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,50/27	1.000.000 EUR	178.000 EUR	CZ0003558207	8,5 %	15.01.2024	15.01.2027

PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,50/30	2.000.000 EUR	113.000 EUR	CZ0003553356	9,5 %	10.08.2023	10.08.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,50/31	1.000.000 EUR	28.500 EUR	CZ0003558215	9,5 %	15.01.2024	15.01.2031
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,70/29	200.000.000 Kč	179.960.000 Kč	CZ0003562381	9,7%	1.6.2024	31.5.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,80/27	50.000.000 Kč	13.540.000 Kč	CZ0003563108	8,8%	15.6.2024	15.6.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,30/29	40.000.000 Kč	20.610.000 Kč	CZ0003563090	9,3%	15.6.2024	15.6.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,80/31	50.000.000 Kč	5.490.000 Kč	CZ0003563082	9,8%	15.6.2024	15.6.2031
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,00/29	150.000.000 Kč	129.570.000 Kč	CZ0003563116	9,0%	15.6.2024	15.6.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 8,50/27	1.000.000 EUR	28.000 EUR	CZ0003563074	8,5%	15.6.2024	15.6.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,50/31	1.000.000 EUR	23.500 EUR	CZ0003563066	9,5%	15.6.2024	15.6.2031
PROGRESUS RD RÝMAŘOV II 9,00/29	25.000.000 Kč	24.950.000 Kč	CZ0003563116	9,0%	8.8.2024	8.8.2029
		879.000.000 Kč / 446.500 EUR				

PROGRESUS RD Rýmařov a.s., stav ke dni 11.12.2024

Název emise	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno investory	ISIN	Úroková sazba p.a.	Datum emise	Den konečné splatnosti
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 7,70/25	50.000.000 Kč	6.100.000 Kč	CZ0003542532	7,7 %	8.7.2022	8.7.2025
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,20/26	200.000.000 Kč	119.680.000 Kč	CZ0003542540	8,2 %	8.7.2022	8.7.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,60/27	30.000.000 Kč	13.970.000 Kč	CZ0003542557	8,6 %	8.7.2022	8.7.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,50/29	60.000.000 Kč	27.180.000 Kč	CZ0003542565	9,5 %	8.7.2022	8.7.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 7,50/25	2.000.000 EUR	114.000 EUR	CZ0003542573	7,5 %	8.7.2022	8.7.2025
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,40/27	1.000.000 EUR	4.000 EUR	CZ0003544256	8,4 %	9.9.2022	9.9.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,30/29	1.000.000 EUR	341.000 EUR	CZ0003544272	9,3 %	9.9.2022	9.9.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,10/26	200.000.000 Kč	175.410.000 Kč	CZ0003545741	9,1 %	7.11.2022	7.11.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,80/25	50.000.000 Kč	22.580.000 Kč	CZ0003546111	8,8 %	21.11.2022	21.11.2025
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,40/27	50.000.000 Kč	17.150.000 Kč	CZ0003546103	9,4 %	21.11.2022	21.11.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 10,00/29	50.000.000 Kč	37.700.000 Kč	CZ0003546095	10,0 %	21.11.2022	21.11.2029
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 7,50/26	500.000 EUR	4.000 EUR	CZ0003548190	7,5 %	1.2.2023	1.2.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,90/26	50.000.000 Kč	2.600.000 Kč	CZ0003550063	8,9 %	20.4.2023	20.4.2026

PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,40/28	100.000.000 Kč	45.660.000 Kč	CZ0003550139	9,4 %	20.4.2023	20.4.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,90/30	50.000.000 Kč	4.530.000 Kč	CZ0003550071	9,9 %	20.4.2023	20.4.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,40/26	500.000 EUR	34.000 EUR	CZ0003550097	8,4 %	20.4.2023	20.4.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 8,90/28	500.000 EUR	29.000 EUR	CZ0003550105	8,9 %	20.4.2023	20.4.2028
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,40/30	500.000 EUR	-	CZ0003550113	9,4 %	20.4.2023	20.4.2030
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,10/27	50.000.000 Kč	150.000 Kč	CZ0003550279	9,1 %	1.5.2023	1.5.2027
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 10,1/26	100.000.000 Kč	71.840.000 Kč	CZ0003551970	10,1 %	15.6.2023	15.6.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,10/26	17.000.000 Kč	5.300.000 Kč	CZ0003552663	9,1 %	10.7.2023	10.7.2026
PROGRESUS RD RÝMAŘOV 9,90/29	6.000.000 Kč	800.000 Kč	CZ0003552671	9,9 %	10.7.2023	10.7.2029
		550.650.000 Kč / 526.000 EUR				

RD Rýmařov Invest Develop a.s., stav ke dni 11.12.2024

Název emise	Celková předpokládaná jmenovitá hodnota	Upsáno investory	ISIN	Úroková sazba p.a.	Datum emise	Den konečné splatnosti
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 6,60/26	50.000.000 Kč	16.410.000 Kč	CZ0003533317	6,6 %	1.7.2021	1.7.2026
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 8,10/26	50.000.000 Kč	35.080.000 Kč	CZ0003535114	8,1 %	7.10.2021	7.10.2026
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 7,00/25	50.000.000 Kč	45.270.000 Kč	CZ0003537102	7,0 %	1.1.2022	1.1.2025
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 7,70/27	30.000.000 Kč	10.450.000 Kč	CZ0003537094	7,7 %	1.1.2022	1.1.2027
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 8,50/29	20.000.000 Kč	15.650.000 Kč	CZ0003537110	8,5 %	1.1.2022	1.1.2029
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 7,50/26	50.000.000 Kč	38.610.000 Kč	CZ0003539132	7,5 %	15.3.2022	15.3.2026
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 7,50/26	50.000.000 Kč	43.880.000 Kč	CZ0003540122	7,5 %	15.4.2022	15.4.2026
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 7,70/25	50.000.000 Kč	12.520.000 Kč	CZ0003541286	7,7 %	1.6.2022	1.6.2025
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 8,60/27	30.000.000 Kč	8.180.000 Kč	CZ0003541294	8,6 %	1.6.2022	1.6.2027

RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 9,50/29	20.000.000 Kč	7.530.000 Kč	CZ0003541302	9,5 %	1.6.2022	1.6.2029
RD RÝMAŘOV INVEST DEVELOP 7,50/25	2.000.000 EUR	115.000 EUR	CZ0003541310	7,5 %	1.6.2022	1.6.2025
		233.580.000 Kč / 115.000 EUR				

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

Společnost Progresus Fund SICAV a.s. je investičním fondem kvalifikovaných investorů obhospodařovaným a administrovaným k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu společností DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 03232051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Tento fond k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vytvořil podfond Progresus Industrial Fund, jehož strategií jsou dlouhodobé investice do logistických nemovitostí a do financování jejich developmentu, a to ve spolupráci se společnostmi Industrial subdivize Skupiny.

Společnost Progresus Asset Management a.s. je investiční společností s licenci na obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů bez oprávnění přesáhnout rozhodný limit. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu společnost Progresus Asset Management a.s. obhospodařuje jeden investiční fond připravující svou činnost, která bude spočívat ve financování nemovitostních projektů. Výhledově společnost Progresus Asset Management a.s. usiluje o etablování se na poli nebankovních investičních společností se zaměřením právě na nemovitostní sektor, kde má Skupina významné know-how a aktivity, zejména v oblasti komerčních (především industriálních) a rezidenčních nemovitostí. Na střednědobém horizontu se uvažuje o obhospodařování řádově jednotek fondů o celkové velikosti AUM (aktiva pod správou, z anglického *assets under management*) okolo 5 mld. Kč. Společnost Progresus Asset Management a.s. v červnu roku 2024 podala na ČNB žádost o udělení povolení k činnosti administrace fondů kvalifikovaných investorů a o udělení povolení přesáhnout rozhodný limit.

Přestože formálně není součástí Finanční divize Skupiny, vyvíjí činnost na finančním trhu také společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o. Tato společnost je investičním zprostředkovatelem se zaměřením na fondy kolektivního investování a fondy kvalifikovaných investorů. Společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o. v roce 2023 podala na ČNB žádost pod spisovou značkou S-Sp-2023/00223/CNB/653 o udělení povolení k činnosti obchodníka s cennými papíry v rozsahu služeb dle § 4, odst. 2, písm. a), b), e) a i) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů. Společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o. se v případě úspěšného získání licence obchodníka s cennými papíry plánuje profilovat jako nebankovní a butikový obchodník s cennými papíry, s cílem poskytovat zejména vysoce individualizované služby svým klientům z řad fyzických i právnických osob. Mimo služby příjmu a předání pokynu zamýšlí společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o. svým klientům z řad emitentů cenných papírů poskytovat i služby umístování cenných papírů bez závazku jejich upsání. Bude se jednat zejména o emise dluhopisů emitentů s prospektem schváleným ČNB. Pro tyto emitenty bude společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o. vystupovat v roli profesionálního manažera emise za účelem získání vhodných investorů pro úpis daných cenných papírů. Společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o. zamýšlí své služby reálně poskytovat koncovým klientům skrze své zaslavně vázané zástupce, kterými mají být cca nižší desítky zejména fyzických osob, a licencované investiční zprostředkovatele, se kterými bude za tímto účelem navazovat dlouhodobou spolupráci a partnerství.

Medical divize

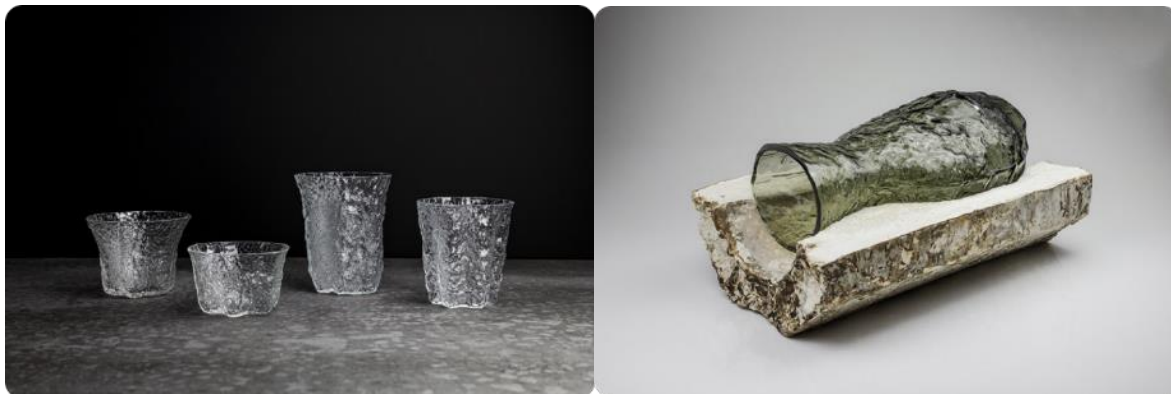
Společnosti této divize vyhledávají příležitosti v oblasti medicíny, zejména v oblasti výzkumu a vývoje. Společnost PROGRESUS Medical Alpha s.r.o., IČO: 14245221, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, před datem vyhotovení tohoto Základního prospektu investovala do minoritního cca 5% podílu ve společnosti Aireen a.s., IČO: 07074697, se sídlem Praha 1 – Nové Město, Vodičkova 736/17, PSČ 110 00, Česká republika, která se zabývá metodou diagnostiky z očního pozadí pomocí umělé inteligence, a to na základě neinvazivního, bezbolestného screeningu chronických nemocí pomocí analýzy digitálních snímků oční sítnice.

R&D divize

Společnosti z R&D divize vykonávají činnost v oblasti výzkumu a vývoje. K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vykonává v rámci R&D divize činnost výlučně společnost Mykilio s.r.o., IČO: 14387841, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 364927 (dále jen „**Mykilio s.r.o.**“), v níž Skupina vlastní 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech. Tato společnost se věnuje výzkumu, vývoji a pěstování podhouby (*mycelia*), a to zejména jako udržitelného materiálu především pro stavebnictví nebo oblast bytového i módního designu.

Společnost Mykilio s.r.o. nejenže drží unikátní know-how v oblasti vývoje, zpracování a využití *mycelia*, ale je již také schopna vyrobit a dodávat například interiérové designové výrobky. Ve spolupráci s designovým studiem LLEV se konkrétně společnost Mykilio s.r.o. úspěšně podílela na experimentální tvorbě designových

výrobníků ze skla. Pro všechny produkty v rámci tohoto projektu společnost Mykilio s.r.o. vytvořila biodegradabilní materiál za pomoci pilin a podhoubí.



Společnost Mykilio s.r.o. také v roce 2023 navázala smluvní spolupráci se skupinou Skanska, jejímž předmětem je dlouhodobý společný postup obou subjektů ohledně vývoje a dodávky plošného materiálu na bázi mycelia za účelem jeho uplatnění ve vlastním systému výroby a produktů užívaných ve stavebnictví, s cílem napomoci jeho další certifikaci pro průmyslové využití. Finálním účelem těchto snah je zejména širokým způsobem využít mycelium, coby vysoce ekologický obnovitelný materiál, ve výrobě a developmentu.

Ostatní

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

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

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

Emitent uvádí, že k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se:

- (i) obchodní činnost společnosti Seves Glass Block s.r.o., její dceřiné společnosti Seves Glass Block Inc. v Ohio, USA, a pobočky v italské Florencii z pohledu tržeb realizuje z naprosté většiny v zahraničí, a to v rozsahu cca 98 %. Objemy prodejů na jednotlivých světadílech viz v oddíle *Seves Glass Block* uvedeném v této podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu, a
 - (ii) obchodní činnost ostatních společností Skupiny vyvíjená v zahraničí podílí na celkových tržbách těchto společností Skupiny v rozsahu do 10 %, a to relativně rovnoměrně diverzifikovaně mezi několik zemí, zejména Německo, Švýcarsko, Slovensko a Rakousko.
- (d) Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny

Emitent je závislý, mimo jiné, na vývoji ekonomiky v České republice. Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z listopadu 2024¹⁹ očekává v roce 2024 růst reálného českého HDP, a to o 1,1 %, se zrychlením v roce 2025 na 2,5 %. Také prognóza ČNB zveřejněná v listopadu 2024 uvádí pozitivní meziroční změnu hrubého

¹⁹ Dostupná na webu <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-listopad-2024-57608>.

domácího produktu za rok 2024, a to ve výši 1,0 %, pro rok 2025 pak předpovídá navýšení meziročního růstu na 2,4 %.²⁰

Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z listopadu 2024 uvádí prakticky setrvalý stav co do nezaměstnanosti v tuzemsku. Dle MF ČR by se míra nezaměstnanosti v roce 2024 mohla udržet na 2,6 % v roce 2025 by tato mohla nepatrně klesnout na 2,5 %.

Potenciálně nejvíce nebezpečným makroekonomickým faktorem pro podnikání společností Skupiny byla v době do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nepochybně inflace. Podle závěrů Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z listopadu 2024 se na počátku roku 2024 po třech letech dostala inflace do blízkosti 2% inflačního cíle ČNB a v tolerančním pásmu by se měla pohybovat i po zbytek roku 2024, kromě samého závěru roku 2024. Proinflační zahraniční nabídkové faktory výrazně oslabily a domácí poptávkové tlaky jsou dále tlumeny zvýšenými měnověpolitickými sazbami, k čemuž letos navíc přispívá restriktivní působení fiskálního konsolidačního balíčku. Průměrná míra inflace by tak dle MF ČR mohla v roce 2024 klesnout na 2,4 % a v roce 2025 dále na 2,3 %. Predikce ČNB zveřejněná v listopadu 2024 předpovídá meziroční celkovou inflaci v roce 2024 ve výši 2,5 %, v roce 2025 pak ve výši 2,6 %.²¹

Trh rodinných domů a bytů²²

Pro Emitenta a společnosti ve Skupině jsou významné trendy realitního trhu v České republice, především trendy na trhu rodinných domů a bytů. Z oblasti realitního trhu je pro Skupinu aktuálně významným trendem snižování v posledních několika letech vysoké hladiny sazeb hypotečních úvěrů. Sazby hypotečních úvěrů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu již několik měsíců mírně klesají (a roste tak objem nově sjednaných hypotečních úvěrů), avšak nikoli takovým tempem, jak odborná veřejnost očekávala.²³ Za riziko Skupina naopak považuje možné zpřísnění podmínek pro získání hypotečního úvěru. Pokračování těchto trendů může ve svém důsledku pro mnoho zájemců o koupi nemovitosti znamenat významnou překážku ve snaze o získání vlastního bydlení.

Vývoj rezidenčního trhu v roce 2023 byl v České republice nejvíce ovlivněn (ne)dostupností financování v důsledku vysoké inflace a souvisejícího fenoménu vysokých úrokových sazeb hypotečních úvěrů. V oblasti rezidenčních nemovitostí tak odborníci v roce 2023 pozorovali vůbec nejslabší rok za období několika posledních let. To vedlo k výraznému ochlazení zájmu o koupi nemovitosti a dramatickému poklesu počtu realizovaných transakcí. Vzrostl tak zájem o nájemní bydlení, a to patrně také z důvodu změny preferencí mladší části obyvatelstva. V každém případě v České republice pokračuje trend vysokých nákladů na bydlení, které pro tuzemské domácnosti nadále představují nejvýznamnější položku jejich rozpočtů. V EU jde zhruba o jednu čtvrtinu měsíčních výdajů, v České republice se blížíme k jedné třetině. Až 56 % domácností uvádí, že bydlení představuje v jejich rozpočtu značnou zátěž, což je za posledních pár let nárůst o téměř 80 %. Dle Svazu českých a moravských bytových družstev má aktuálně 13 % domácností žijících ve vlastních a družstevních bytech problémy s příspěvkem na správu a údržbu společných částí domu. Téměř polovina z dlužných částek je pak obtížně vymahatelná.

Řešení problému je přitom v nedohlednu, protože bytová výstavba dlouhodobě zaostává za potřebami trhu, a to jak u rodinných domů, tak hlavně u bytových domů. Aktuální výstavba zdaleka nepostačuje ani k prosté obnově bytového fondu, natož k pokrytí nárůstu počtu obyvatel migrací a růstu počtu domácností.

V posledním období došlo k mírné korekci cen bytových nemovitostí ve větších městech, u menších a středně velkých byl propad vyšší. Nejednalo se ale o tak velké propady, jak se očekávalo, a korekce byly v rozmezí 10–25 %. Důvody lze hledat v nízkém počtu nové bytové výstavby, která nepřináší dostatečnou nabídku v žádném městě či regionu. Nízká nabídka bytů na trhu je spolu se zoufale nízkou výstavbou způsobena i potlačením nabídky starších bytů, vyvolaným obavami vlastníků, potenciálních prodávajících, z budoucího ekonomického vývoje, obavami o stabilitu finančního trhu, a tedy i měny. Ceny rodinných domů pak napříč trhem v roce 2023 prakticky stagnovaly.

Od roku 2024 vzrůstá daň z nemovitého majetku, kterou vybírají jednotlivé obce samy, a samy si také místními koeficienty určují její výši v zákonem daném rozmezí. Daň z nemovitosti tak začíná být významnější nákladovou položkou domácností.

²⁰ Viz průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

²¹ Prognóza ČNB zveřejněná v listopadu 2024 dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>.

²² Veškeré informace uvedené v tomto podnadpisu vychází z dokumentu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Trend report 2024 dostupného na webu <https://artn.cz/trend-report/tr-2024/>.

²³ Viz např. článek „Zájem o hypotéky se zvedá, přestože úrokové sazby jsou zabetonované“ dostupný na webu https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteka-nemovitosti-swiss-life-hypindex-sazby.A241003_111059_pujcky_sov.

Trh průmyslových a logistických nemovitostí²⁴

Na českém trhu přibyl v průběhu roku 2023 téměř 1 mil. m² nových průmyslových ploch, a to v situaci, kdy přetrvávají globální ekonomické a geopolitické turbulence. Celkový objem tohoto trhu se v prvním kvartálu roku 2024 dostal až na 11,9 mil. m². Největší podíl na trhu mají nadále Praha a Středočeský kraj (souhrnně 37 %), následované Plzeňským krajem (15 %), Jihomoravským krajem (12 %) a Moravskoslezským krajem (10 %).

Zatímco výstavba průmyslových prostor byla na vzestupu, poptávka se v průběhu roku 2023 dostala mírně do útlumu, avšak s tím, že byla tažena bonitnějšími klienty z oblastí výroby. Pokles zahraniční poptávky v exportně orientované ekonomice byl brzdou průmyslového sektoru a následně i poptávky po průmyslových prostorách. I přesto však trh zaznamenal v průběhu celého roku 2023 rekordní růst výstavby.

Míra neobsazenosti zůstala v roce 2023 pod dvěma procenty, další neobsazené prostory jsou k pronájmu v nedokončených prostorách ve výstavbě. Stav ve výsledku velmi pozitivní neobsazenosti kolem 2 % trval také v období prvního kvartálu roku 2024. Obecně poptávka po nových prostorách v roce 2023 trochu ochladla, ovlivněna celkovým zpomalením místní i globální ekonomiky a investic. V roce 2024 lze dle odborníků očekávat zajímavé transakce zejména v oblasti prodloužení a úprav stávajících nájemních vztahů, uzavřených v tržně silných letech předchozích. Také v prvním kvartálu roku 2024 pak platilo, že naprostá většina nově zbudovaných prostor je již v době svého dokončení předmětem dohody s budoucím nájemcem, a to z cca 89 %.

Tempo samotné výstavby jednotlivých nových hal v roce 2023 zrychlovalo, nicméně tempo dokončení výstavby naopak zpomalilo. Na konci prvního kvartálu roku 2024 je však odborníky odhadováno, že celkem dojde v roce 2024 k navýšení nabídky na trhu průmyslových nemovitostí o až 1,1 mil. m².

Nejvyšší dosažitelné nájemné (tzv. *prime rent*) se stabilizovalo a nacházelo se v roce 2023 mezi 7,50 - 7,70 EUR/m²/měsíc. V Jihomoravském kraji se pak lze dostat na nájemné až kolem 7 EUR/m²/měsíc, v Plzeňském kraji kolem 6,5 EUR/m²/měsíc a v Moravskoslezském kraji kolem 6,25 EUR/m²/měsíc. Lze očekávat, že při současném stavu domácí ekonomiky bude několik měsíců tento stav ještě trvat. S rozvolněním protiinflačních opatření a souvisejícím oživením ekonomiky se nicméně lze domnívat, že budeme opět pozorovat růst, a to možná i zásadní, nejvyššího dosažitelného i průměrného nájemného.

Trh kancelářských prostor²⁵

Společnosti Skupiny z Real estate holding subdivize po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu plánují vyhledávat akviziční příležitosti nemovitostí vhodných k dlouhodobé držbě, tedy zejména komerční nemovitostí s potenciálním stabilním výnosem vyplývajícím z jejich pronájmu. Z tohoto pohledu se tak pro Skupinu mohou stát významnými trendy na českém trhu kancelářských a maloobchodních prostor, a to především v Praze, v Brně či v jiných větších městech České republiky.

Pro Skupinu je z hlediska trhu kancelářských prostor potenciálně významná zejména situace v Praze. Celkový objem moderních kancelářských ploch v Praze vzrostl na konci roku 2023 na 3,914 mil. m². Za celý rok 2023 bylo dokončeno 98,4 tis. m² moderních kancelářských prostor, což je o 30 % více než v předchozím roce, avšak výrazně pod desetiletým průměrem. Na tomto nárůstu se v Praze podílelo 7 projektů (s celkem 11 dokončenými budovami). Patří mezi ně projekty jako Masaryčka a Nová Waltrovka od Penta Real Estate, Block Karlín od Crescon a Port 7 od skupiny Skanska.

Brněnský kancelářský trh je z převážné většiny rozdělený mezi české investory a je na něm jen velmi málo západoevropských investorů. Podle posledního průzkumu Colliers má více než 89 % současného trhu s 689,6 tis. m² české nebo středoevropské vlastníky.

Neobsazenost na konci čtvrtého čtvrtletí 2023 činila v celém hlavním městě přibližně 280,7 tis. m², tedy 7,2 %, což představuje meziroční pokles o 50 bazických bodů. Míra neobsazenosti je v Praze dlouhodobě nejnižší v porovnání s ostatními hlavními městy střední a východní Evropy (CEE-6), kde v současnosti dosahuje dvouciferných hodnot. Neobsazenost však nad Prahou visí jako dvousečná zbraň v podobě ztracených příležitostí, jelikož trh nemusí mít dostatek leasingových možností, aby uspokojil všechny potenciální příchozí zahraniční investice nebo stávající růst.

²⁴ Následující část vychází z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací pravidelně zveřejňovaných Colliers (<https://www.colliers.com/cs-cz/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>), CBRE (<https://www.cbre.com/insights#market-reports>) a iO Partners (<https://www.iopartners.com/research-reports-cz/>).

²⁵ Následující část vychází z dokumentu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Trend report 2024 dostupného na webu <https://artn.cz/trend-report/tr-2024/> a z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací pravidelně zveřejňovaných společností Colliers na webu <https://www.colliers.com/cs-cz/research#sort=%40datez32xpublished%20descending>.

Míra neobsazenosti se v Brně meziročně snížila o 59 bazických bodů na 12,8 %. Z dlouhodobého hlediska neobsazenost pomalu, ale setrvale roste. Aktuální neobsazená plocha na konci 4. čtvrtletí 2023 představovala přibližně 88,3 tis. m². Dlouhodobý růst neobsazenosti může být dle Colliers způsoben kombinací menšího počtu nových vstupů na trh a neustálého růstu moderního kancelářského trhu.

Nejvyšší dosahované nájemné v centru Prahu na konci roku 2023 opět vzrostlo na 27,00–27,50 EUR/m²/měsíc. Přesto v centru evidujeme trofejní nemovitosti, které dosahují nájmu výrazně nad tržní úroveň, nad 30,00 EUR/m²/měsíc. Nejvyšší dosahované nájemné vzrostlo meziročně o necelá 4 % a za posledních 5 let pak dokonce o 17 %. Ve vnitřním městě se základní nájemné mírně zvýšilo již v průběhu roku na 17,75–18,50 EUR/m²/měsíc a v okrajových částech města zůstává i nadále na hodnotách 15,00–16,00 EUR/m²/měsíc.

Nájemné v Brně neroste takovým tempem jako na pražském kancelářském trhu. V průběhu roku 2023 nedošlo k nárůstu nájemného za nejlepší kancelářské prostory v Brně. Na konci 4. čtvrtletí roku 2023 se nájemné za nejlepší kancelářské prostory pohybovalo na úrovni přibližně 16,50 EUR/m²/měsíc. Nové kanceláře, především ve vyšších patrech nebo v butikových projektech třídy A, mají cenu nastavenou do 20 EUR/m²/měsíc, přičemž takové jednotky jsou na trhu obvykle zcela ojedinělé.

Trh maloobchodních prostor²⁶

Poměrně klidné období pozvolného růstu českého maloobchodu v předchozí dekádě bylo v letech 2020–2022 narušeno řadou kritických momentů. Zatímco v letech 2020 a 2021 se do situace na českém maloobchodním trhu výrazně promítla koronavirová krize a s ní spojená restriktivní opatření, rok 2022 přinesl pro změnu ruskou agresi na Ukrajinu, energetickou krizi a bezprecedentní inflaci, kterou Česká republika zažila naposled na počátku 90. let. To vše vedlo ke zhoršení ekonomické situace vysokého procenta českých domácností. Index ekonomické důvěry obyvatel poklesl v důsledku nepříznivých zpráv a obav z nejisté budoucnosti koncem roku 2022 na historické minimum, a i v průběhu roku 2023 se nacházel na poměrně nízkých hladinách.

Tržby v maloobchodě (bez započtení prodejů a oprav motorových vozidel) v roce 2023 v reálných hodnotách meziročně klesly o 4,1 %. Pozitivní je nicméně skutečnost, že na počátku 4. čtvrtletí roku 2023 došlo k ukončení 18 měsíců trvajícího poklesu reálných tržeb, přičemž v listopadu a prosinci 2023 již byly zaznamenány meziroční nárůsty obrátů obchodníků.

E-commerce se díky dvouciferným nárůstům v období let 2015–2021 podílil na maloobchodních tržbách téměř jednou šestinou. Roky 2022 a 2023 nicméně přinesly v tomto vývoji zásadní zlom. Tento segment, tolik profitující z pandemických restrikcí v letech 2020 a 2021 (meziroční nárůsty e-commerce v těchto letech činily 26 % a 14 %), čelil efektům inflace, klesající průměrné hodnotě objednávek a rostoucím nákladům, poprvé v historii zaznamenal poklesy obrátů, a to poměrně zásadní – o 12 %, resp. o dalších 6 %, na aktuálních 185 mld. Kč. I v online prodeji výrazně vzrostl podíl zboží ve slevě.

Hlavní vlnu expanze tradičního retailu má již Česká republika zřejmě za sebou. V odpovědích expertního panelu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí je predikce nárůstu retailových ploch střídmejší než u ostatních segmentů. Meziročně nicméně vidíme mírné posílení optimismu – více než třetina oslovených očekává, že obchodní plochy budou ještě přibývat, polovina předpokládá spíše stagnaci trhu. Výjimku vidí odborníci především ve velmi pozitivním rozvoji segmentu retail parků. Tomuto konceptu napomáhá i častá přítomnost diskontních nájemců, což je v období složité ekonomické situace pro řadu zákazníků vítaný prvek. Právě prodejny orientované na nižší cenové hladiny navyšovaly v roce 2022 své obchodní plochy v nákupních centrech i retail parcích nejvýrazněji. Obchodníci obecně více než dříve sledují ekonomiku jednotlivých prodejen a v některých případech dochází k optimalizaci sítě. Investice obchodníků do rozvoje prodejní sítě neklesají, směřují však ve stále větší míře do modernizace stávajících obchodů. Obchodní síť v Česku tak prochází postupnou proměnou, podpořenou samozřejmě i rozvojem nejrůznějších hybridních formátů prodejen.

Úrovně nájmu se v roce 2023 příliš neměnily. Hovořit o průměrném nájemném je však samozřejmě zjednodušující – dle CBRE či Knight Frank dosahovala v závěru roku 2023 „prime high street rent“ 190–200 EUR/m²/měsíc a „prime shopping centre rent“ 135–140 EUR/m²/měsíc, nicméně rozdíly v úrovni nájmu jsou značné. Zatímco některá úspěšná centra v exponovaných lokalitách dokáží prodat menší plochy i na úrovni 150 EUR/m²/měsíc, u center ztrácejících návštěvníky i nájemce hodnota klesá často až k hladině kolem 10 EUR/m²/měsíc. U retail parků v regionech se spodní limit pohybuje na úrovni 5–6 EUR/m²/měsíc, ale prime rent již překročila 10 EUR/m²/měsíc, v Praze dosáhla i 12 EUR/m²/měsíc, a ve vybraných případech již vystoupala i na 17 EUR/m²/měsíc. Pozorujeme též rostoucí diverzifikaci úrovně nájmu podle síly nájemce. Stručně řečeno, čím silnější značka, zvyšující atraktivitu centra pro zákazníky i pro ostatní nájemce, tím náročnější vyjednávání pro

²⁶ Veškeré informace uvedené v tomto podnadpisu vychází z dokumentu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí Trend report 2024 dostupného na webu <https://artn.cz/trend-report/tr-2024/> a informací pravidelně zveřejňovaných CBRE (<https://www.cbre.com/insights#market-reports>) a Knight Frank (<https://www.knightfrank.cz/en/research>).

pronajímatele nebo vlastníka. Pro rok 2024 neočekává necelá polovina členů expertního panelu Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, kteří v rámci lednového průzkumu učinili predikci vývoje nájemného, pohyb nájmu, dvě pětiny předpokládají nárůst (zpravidla mírný) a desetina naopak pokles.

Trh výroby a obchodu se skleněnými tvárniciemi

Společnost Seves Glass Block s.r.o., její dceřiná společnost Seves Glass Block Inc. v Ohiu, USA, a pobočka v italské Florencii jsou předními světovými soutěžiteli na trhu výroby a obchodu se skleněnými tvárniciemi, tzv. luxferami. Tento trh je relativně malým trhem s několika klíčovými soutěžiteli, kteří dle odhadů společnosti Seves Glass Block s.r.o. ročně vyprodukují cca 60 mil. kusů luxfer, z čehož cca 15 mil. kusů (bráno jako vážený průměr za několik let předcházejících datu vyhotovení tohoto Základního prospektu) připadá na výrobní závod vlastněný společností Seves Glass Block s.r.o.

Největšími konkurenty společnosti Seves Glass Block s.r.o. na světovém trhu výroby a distribuce luxfer jsou (i) čínská společnost Dezhou Jinghua s produkcí cca 15 mil. kusů ročně, (ii) indonéska Mulia s produkcí cca 15 mil. kusů ročně a (iii) thajská Bangkok Crystal s produkcí cca 10 mil. kusů ročně. V porovnání s těmito a dalšími konkurenty je společnost Seves Glass Block s.r.o. dlouhodobě světovým lídrem v oblasti inovací, vývoje a výzkumu, a proto zvládá ve srovnání se svými konkurenty nejlépe vyvíjet a prodávat vysokomaržové produkty typu Design a Technology.

Z hlediska geografie trhu jsou pro společnost Seves Glass Block s.r.o. klíčové trhy USA a západní Evropy, kde jsou odběratelé připraveni a schopni připlatit za kvalitnější a designově či technologicky unikátní produkty. Vysoký počet prodaných kusů, byť s výrazně větším podílem produktů typu Basic, jde tradičně na odbyt v zemích střední a jižní Ameriky, severní Afriky, Blízkého Východu a bývalého Sovětského svazu.

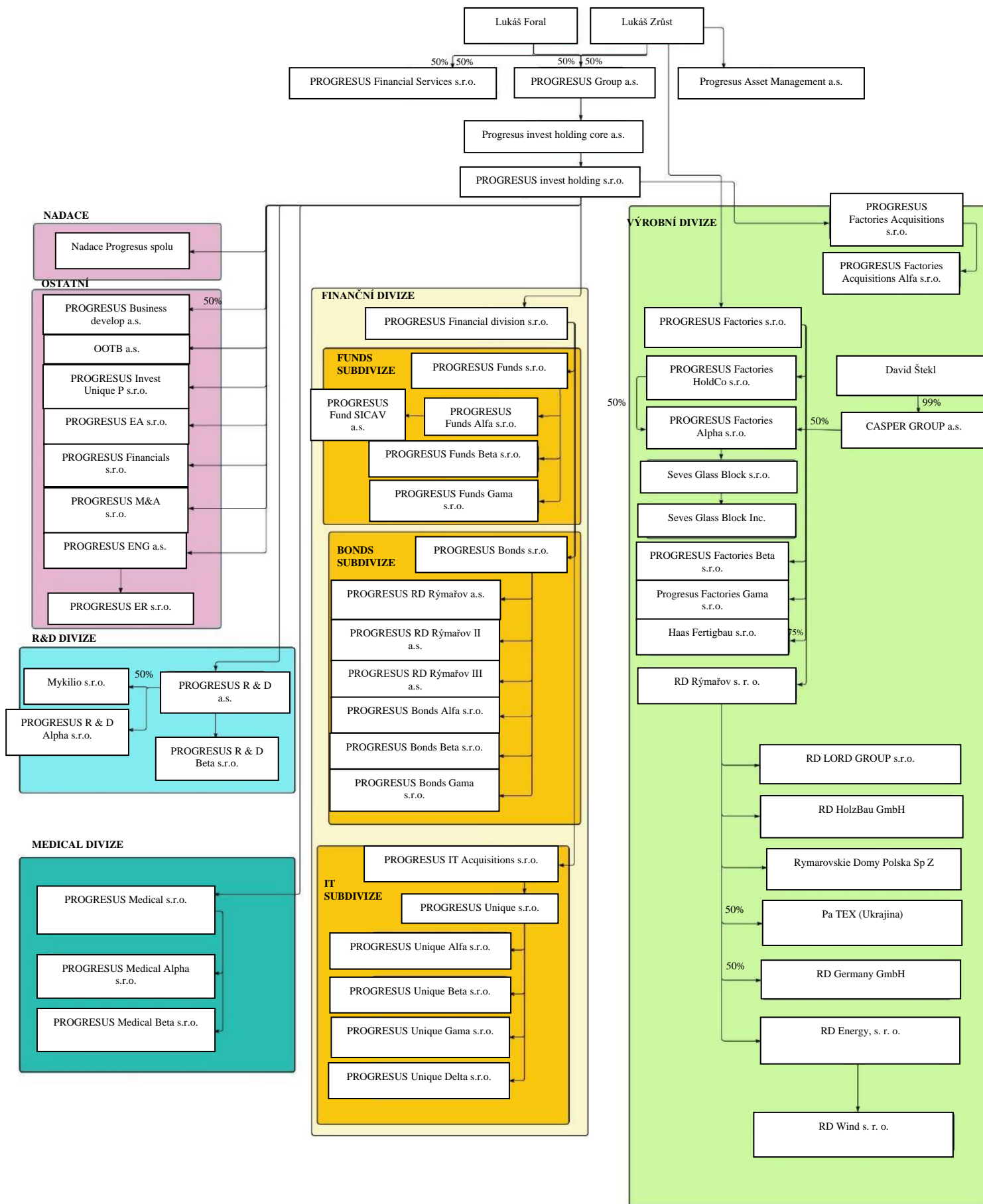
Celosvětová odběratelská síť společnosti Seves Glass Block s.r.o. s sebou přináší řadu výzev. Jednou z nich je potřeba sledovat a dodržovat celní a jiné politiky států, kam společnost Seves Glass Block s.r.o. vyváží své produkty. V této oblasti se bohužel společnost Seves Glass Block s.r.o. dlouhodobě setkává s praktikami svých konkurentů, kteří celní pravidla nezřídka obcházejí, případně se na ně celní zatížení nevztahuje. Stejně tak nejsou konkurenti společnosti Seves Glass Block s.r.o. ze zemí mimo EU nuceni čelit stále se zpřísňujícím regulačním požadavkům, především v oblasti udržitelnosti a ochrany životního prostředí.

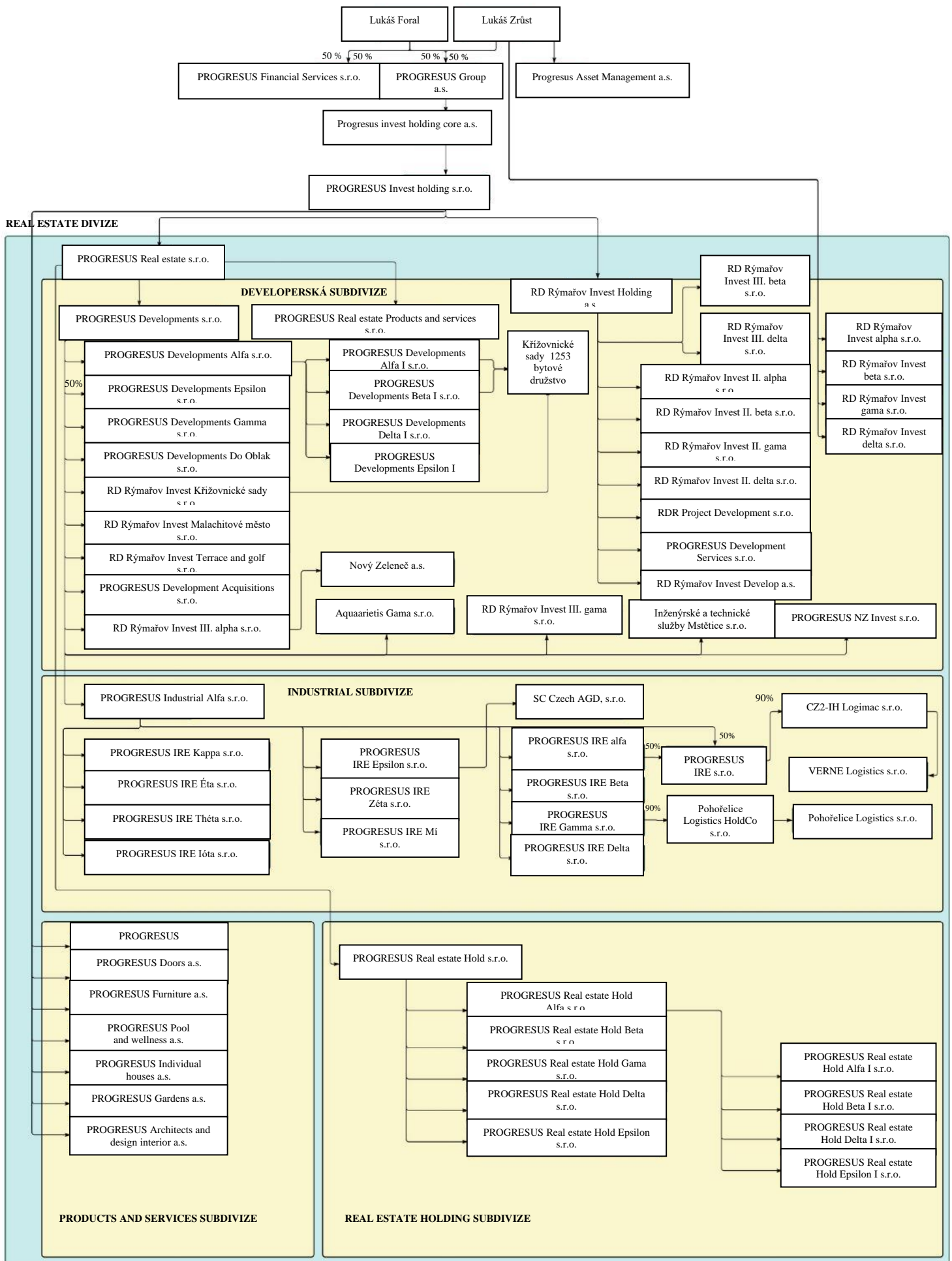
Relativně malá velikost světového trhu výroby a distribuce skleněných tvárníc s sebou kromě standardních konkurenčních rizik přináší riziko nenadálého zvratu, například ve formě vstupu soutěžitele s dosud bezprecedentní konkurenční výhodou. Příkladem je možné uvést scénář, kdy na trh vstoupí nový soutěžitel s enormním kapitálovým zázemím, připravený nést po několik počátečních let svého podnikání ztráty spojené s nezbytným vynaložením nákladů spojených se vstupem na trh a zajišťováním primárních dodavatelsko-odběratelských vztahů. Takovým subjektem může být například státem řízený a financovaný podnik ze země s centrálním hospodářským plánováním. V tomto i jiném scénáři může být společnost Seves Glass Block s.r.o. nucena bojovat s konkurentem, jehož konkurenční výhoda může být pro společnost Seves Glass Block s.r.o. z dlouhodobého hlediska nepřekonatelná.

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

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

[ZBYTEK STRÁNKY JE ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ]





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

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

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

5.4 Údaje o trendech

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

- (a) jakékoli významné negativní změny svých vyhlídek, a to od data své poslední zveřejněné auditované mezitímní účetní závěrky za období od 27.4.2024 do 10.12.2024; a
- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od konce finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, s výjimkou dopadů na finanční stav:
 - (i) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 30.6.2024 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2023 v objemu 800 mil. CZK, o souhrnné jmenovité hodnotě 57,5 tis. EUR a 359 mil. CZK (vyjádřeno k 11.12.2024 včetně),
 - (ii) společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., a to v důsledku uspokojení a zániku její pohledávky vůči společnosti VITRABLOK, s.r.o. v důsledku účinků konkurzu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu,
 - (iii) společnosti Seves Glass Block s.r.o., a to konkrétně ke dni 1.7.2024 v důsledku účinnosti nabytí výrobního sklářského závodu od společnosti VITRABLOK, s.r.o., a v souvislosti s předchozím načerpáním potřebných finančních prostředků k nabytí tohoto závodu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu, a
 - (iv) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společností Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč, blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok, s výjimkou trendů uvedených v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (d) *Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny* tohoto Základního prospektu. Společnosti Skupiny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu v souvislosti s těmito trendy zejména neevvidují významný pokles v poptávce po svých nemovitostech. V oblasti průmyslových a logistických nemovitostí naopak společnosti Skupiny vnímají značný převis poptávky nad nabídkou, nejlépe zdokumentovaný neobsazeností na úrovni cca 2 % skutečností, že cca 89 % prostor je již v době svého dokončení předmětem dohody s budoucím nájemcem (blíže viz oddíl *Trh průmyslových a logistických nemovitostí* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (d) *Hlavní trendy ovlivňující činnost a hospodářské výsledky Emitenta a Skupiny* tohoto Základního prospektu). Stejně tak společnost RD Rýmařov s. r. o. k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu eviduje plné využití svých kapacit minimálně pro období do konce roku 2025, kdy do konce tohoto období již má zasmluvněné obchody v objemu přes 1,4 mld. CZK inkasovaných úhrad (blíže viz oddíl *Výrobní divize* uvedený

v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu).

5.5 Prognózy nebo odhady zisku

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

6. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených Dluhopisů 800.000.000,- CZK (slovy: *osm set milionů korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách), s celkovou dobou trvání dluhopisového programu 10 let (tj. dobou, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, jak jsou tyto pojmy definovány níže) ode dne schválení tohoto dluhopisového programu rozhodnutím správní rady Emitenta, tj. od 18.12.2024 (dále jen „**Dluhopisový program**“), jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), společností PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., IČO: 21515841, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28846 (dále jen „**Emitent**“). Dluhopisy se řídí těmito společnými emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a dále příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro každou jednotlivou emisi dluhopisů vydávanou v rámci Dluhopisového programu (dále jen „**Emise dluhopisů**“), který bude v případě veřejné nabídky Emise dluhopisů součástí konečných podmínek příslušné Emise dluhopisů (dále jen „**Doplňěk dluhopisového programu**“ a „**Dluhopisy**“).

Dluhopisový program byl poprvé popsán v základním prospektu Emitenta schváleném rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2024/142454/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00300/CNB/653 ze dne 20.12.2024, které nabylo právní moci dne 2.1.2025 (dále jen „**Základní prospekt**“). Při schvalování Základního prospektu ČNB byl Základní prospekt ze strany ČNB posouzen pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených, ČNB při jeho schvalování neposuzovala hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a jeho schválením se ČNB nevyjádřila k budoucím ziskům Emitenta či Ručitele ani jejich schopnosti splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jejich poměrný výnos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Obecná charakteristika Dluhopisů

6.1.1 Podoba, forma, jmenovitá hodnota, druh

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

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

Minimální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů vydaných v rámci jedné Emise dluhopisů je nominální hodnota jednoho Dluhopisu dané Emise dluhopisů a současně celková jmenovitá hodnota všech dosud nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nesmí v žádném okamžiku překročit částku 800.000.000,- CZK (*slovy: osm set milionů korun českých*) (resp. ekvivalent této částky v jiných měnách).

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

S Dluhopisy nejsou spojena předkupní práva ani přednostní práva úpisu.

6.1.2 Vlastníci dluhopisů; převoditelnost Dluhopisů

6.1.2.1 Vlastníci dluhopisů

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

a Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky zaknihovaných Dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k takovým zaknihovaným Dluhopisům neprodleně informovat Administrátora, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

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

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

6.1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

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

6.1.3 Oddělení práva na výnos

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

6.1.4 Některé povinnosti Emitenta

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

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

6.1.5 Nedovolené financování a finanční závazky

Emitent se nestane věřitelem ani jinak neposkytne dluhové financování ve formě úvěru, zápůjčky, úpisu nebo koupě dluhopisů jakémukoliv subjektu, pokud by uzavřením takového vztahu mezi Emitentem a příslušným subjektem mohlo dojít k naplnění definice pokoutného fondu kolektivního investování dle § 98 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), tak, aby byly naplněny znaky stanovené v § 2 ZISIF.

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

6.1.6 Rating

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

6.2 Datum a způsob úpisu Emise dluhopisů; Emisní kurz

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

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

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

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

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

6.2.2 Emisní kurz

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

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

- (a) v případě Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem určen na základě aktuálních tržních podmínek a tam, kde je to relevantní, zvýšen o odpovídající alikvotní úrokový výnos, a
- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, se zohledněním aktuálních tržních podmínek, určen diskontováním jmenovité hodnoty Dluhopisů Diskontní sazbou, a to ke dni, k jakému budou takové Dluhopisy upsány,

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

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

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

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

6.3 Status

6.3.1 Status

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

6.3.2 Ručitelské prohlášení

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

6.4 Výnosy Dluhopisů

6.4.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

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

Úrokové výnosy budou narůstat od prvního (1.) dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě stanovené pro příslušné Výnosové období dle těchto Emisních podmínek a příslušného Doplnku dluhopisového programu. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k datům uvedeným v příslušném Doplnku dluhopisového programu pro příslušnou Emisi dluhopisů (dále jen „**Den výplaty úroků**“), a to v souladu s článkem 6.6 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem pro příslušnou Emisi dluhopisů, bude-li pozice Administrátora obsazena. Ve vztahu ke každému jednotlivému Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem bude úrokový výnos stanovený pro každé Výnosové období zaokrouhlen na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa podle třetího desetinného místa. Je-li to však stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úrokový výnos za všechna či vybraná Výnosová období vyplacen kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo ve vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem v článku 6.4.4 těchto Emisních podmínek); tím není jakkoli dotčena definice Výnosového období pro účely stanovení úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.

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

6.4.2 Konvence pro výpočet úroku

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

6.4.3 Stanovení úrokového výnosu u Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem

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

6.4.4 Konec úročení Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem

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

6.4.5 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

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

Pokud by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky vyplývající z Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto po dobu delší než je doba Technické lhůty, bude po uplynutí Technické lhůty na takových Dluhopisech s výnosem na bázi diskontu nabíhat úrok z prodlení při úrokové sazbě stanovené zákonem, resp. příslušným nařízením vlády, pro úrok z prodlení, a to až do (a) dne,

kdy Vlastníkům dluhopisů nebo jejich zástupcům budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (b) dne, kdy Administrátor (odlišný od Emitenta) oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s předmětnými Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

6.5 Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.5.1 Konečné splacení

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

6.5.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

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

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

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

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

6.5.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

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

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

6.5.4 Odkoupení Dluhopisů

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

6.5.5 Zánik Dluhopisů odkoupených Emitentem

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

6.5.6 Domněnka splacení

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

6.5.7 Dispozice s prostředky na účtu u Administrátora

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

6.6 Platby

6.6.1 Měna plateb

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

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

6.6.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů nebo Diskontované hodnoty budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále jen „**Den výplaty úroků**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“). Případně-li Den výplaty na jiný než Pracovní den, vznikne Emitentovi povinnost zaplatit

předmětné částky v nejbližší následující Pracovní den (dále jen „**Konvence pracovního dne**“), aniž by byl za takový časový odklad povinen platit úrok z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky.

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

6.6.3 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

6.6.3.1 Listinné Dluhopisy

V případě listinných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové výnosy z listinných Dluhopisů, osoby, které budou Vlastníky listinných dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu (jak je tento pojem definován níže v tomto článku 6.6.3.1) (takové osoby, vedle dalších osob takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Oprávněné osoby**“).

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6.3.2 Zaknihované Dluhopisy

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

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

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

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

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

6.6.4 Provádění plateb

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

Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s jakoukoliv

příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (jíž je Česká republika smluvní stranou) uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění, je povinna doručit Administrátorovi spolu s Instrukcí jako její nedílnou součást doklad o svém daňovém domicilu (v originále nebo úředně ověřené kopii) a další doklady, které si mohou Administrátor a/nebo příslušné daňové orgány vyžádat.

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

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

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

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

6.6.5 *Změna způsobu a místa provádění výplat*

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

6.7 Zdanění

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

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

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

6.8 Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění

6.8.1 *Případy neplnění*

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

(a) *Prodlení s peněžitým plněním*

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

(b) Porušení jiných povinností z Emisních podmínek

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

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

jakékoli Dluhy²⁷ Emitenta (i) nebudou uhrazeny ve splatnosti nebo během jakékoli původně stanovené dodatečné lhůty splatnosti (tzv. grace period) nebo náhradní lhůty dodatečně dohodnuté s věřitelem, popř. nedojde k jiné dohodě s věřitelem o době splatnosti těchto Dluhů, nebo (ii) jakýkoli takový Dluh bude prohlášen za splatný před původním datem splatnosti v důsledku existence případu porušení (jak je definován v příslušné smlouvě, jejíž stranou je Emitent). Příklad porušení dle tohoto odst. (c) tohoto článku 6.8.1 nenastane, pokud úhrnná výše Dluhů dle bodu (i) nebo (ii) výše je v případě Emitenta nižší než 200.000.000,- CZK (slovy: dvě stě milionů korun českých) (nebo ekvivalent uvedené částky v jiné měně nebo měnách). Příklad porušení uvedený v tomto odstavci (c) tohoto článku 6.8.1 rovněž nenastane, když Emitent v dobré víře a řádně namítá zákonem předepsaným způsobem neexistenci povinnosti plnit co do její výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu, kterým byl uznán povinným tuto povinnost plnit; nebo

(d) Platební neschopnost, likvidace, insolvence apod.

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

(e) Přeměny

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

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

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

²⁷ „Dluhy“ znamenají pro účely tohoto odst. (c) tohoto článku 6.8.1 jakýkoli dluh nebo povinnost Emitenta k peněžitému plnění vyplývající z (i) bankovních a jiných úvěrů a půjček a k nim náležejících příslušenství, (ii) všech ostatních forem dluhového financování, (iii) swapových smluv, termínovaných měnových a úrokových obchodů a ostatních derivátů a (iv) jakýchkoli ručení poskytnutých Emitentem.

(g) *Ukončení činnosti*

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

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

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

pak:

- I. může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny požádat o předčasné splacení nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezscízí, a dosud nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na těchto Dluhopisech v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.8.2 těchto Emisních podmínek) (dále jen „**Žádost o předčasné splacení**“), a Emitent je povinen nesplacenou jmenovitou hodnotu takových Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) splatit v souladu s článkem 6.8.2 těchto Emisních podmínek; nebo
- II. v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu může kterýkoli Vlastník dluhopisu dle své úvahy Žádostí o předčasné splacení požádat Emitenta o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezscízí, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů stanovené ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.8.2 těchto Emisních podmínek), a Emitent je povinen ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů takto stanovenou Diskontovanou hodnotu zaplatit v souladu s článkem 6.8.2 těchto Emisních podmínek.

6.8.2 *Splatnost předčasně splatných Dluhopisů*

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

6.8.3 *Zpětvzetí Žádosti o předčasné splacení*

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

6.8.4 *Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů*

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

6.9 **Promlčení**

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

6.10 Administrátor, Agent pro výpočty a Manažer

6.10.1 Administrátor

6.10.1.1 Administrátor a Určená provozovna

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

The Flow Building

Václavské náměstí 2132/47

110 00 Praha 1

Česká republika

6.10.1.2 Další a jiný Administrátor a Určená provozovna

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

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

6.10.1.3 Vztah Administrátora a Vlastníků dluhopisů

Pokud Emitent pověří výkonem služeb Administrátora osobu odlišnou od Emitenta, jedná Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících z příslušné Smlouvy s administrátorem jako zástupce Emitenta a jeho právní vztah k Vlastníkům dluhopisů vyplývá pouze ze Smlouvy s administrátorem pro příslušnou Emisi dluhopisů.

6.10.2 Agent pro výpočty

6.10.2.1 Agent pro výpočty

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

6.10.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

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

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

6.10.2.3 Vztah Agentu pro výpočty a Vlastníků dluhopisů

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

6.10.3 Manažer

6.10.3.1 Manažer

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

6.10.3.2 Další a jiný Manažer

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

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

6.10.3.3 Vztah Manažera a Vlastníků dluhopisů

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

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

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

6.12 Oznámení

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

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

6.13 Schůze vlastníků Dluhopisů

6.13.1 Působnost a svolání Schůze

6.13.1.1 Právo svolat Schůzi

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

6.13.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

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

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

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

6.13.1.3 Oznámení o konání Schůze

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

6.13.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

6.13.2.1 Zaknihované Dluhopisy

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

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

překladem do českého jazyka, s výjimkou angličtiny a případných dalších jazyků uvedených v oznámení o svolání Schůze.

6.13.2.2 Listinné Dluhopisy

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

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

6.13.2.3 Hlasovací právo

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

6.13.2.4 Účast dalších osob na Schůzi

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

6.13.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

6.13.3.1 Usnášeníschopnost

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

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

6.13.3.2 Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem dluhopisů nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na

schůzi, přičemž do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolavatelem a volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze, kterou nesvolává Emitent.

6.13.3.3 Společný zástupce

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

6.13.3.4 Rozhodování Schůze

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

6.13.3.5 Odročení Schůze

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

6.13.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

6.13.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

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

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

6.13.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 6.13.4.1 těchto Emisních podmínek žádáno. Žádost musí být písemná a podepsaná osobami oprávněnými jménem Žadatele jednat, přičemž

jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 6.6 těchto Emisních podmínek.

6.13.5 Zápis z jednání

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

6.14 Rozhodné právo, jazyk, spory

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

7. FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

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

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

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14.6.2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisím níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“ a „**Emise dluhopisů**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) základním prospektem společnosti PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., IČO: 21515841, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28846 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2024/142454/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00300/CNB/653 ze dne 20.12.2024, které nabylo právní moci dne 2.1.2025, [ve znění dodatku č. [●] schváleného rozhodnutím ČNB č.j. [●] ke sp. zn. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz.

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

Základní prospekt je platný pro účely veřejné nabídky po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 2.1.2026 včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 2.1.2026, ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt (dále jen „Následný základní prospekt“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz.]

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci prvního dluhopisového programu Emitenta v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 800.000.000,- CZK (*slovy: osm set milionů 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 18.12.2024 (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, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak. Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole 3. „**Rizikové faktory**“ Základního prospektu. Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne [●] a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti, mimo jiné v souvislosti

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

Shrnutí emise Dluhopisů

[•]

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

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

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

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

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

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

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

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

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

	Emisních podmínek. Tímto 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.]
6.6 PLATBY	
6.6.1 Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu:	[Pro stanovení Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se plně použije článek 6.6.3.1 Emisních podmínek. / Pro stanovení Rozhodného dne pro výplatu úrokového výnosu se plně použije článek 6.6.3.2 ve spojení s článkem 6.6.3.1 Emisních podmínek. / [●]]
6.6.2 Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty:	[Pro stanovení Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se plně použije článek 6.6.3.1 Emisních podmínek / Pro stanovení Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se plně použije článek 6.6.3.2 ve spojení s článkem 6.6.3.1 Emisních podmínek / [●]]
6.10 ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A MANAŽER	
6.10.1 Určená provozovna:	[[The Flow Building, Václavské náměstí 2132/47, 110 00 Praha 1, Česká republika] / [●]]
6.10.2 Administrátor:	[Činnost Administrátora bude Emitent vykonávat sám / [●]]
6.10.3 Agent pro výpočty:	[Činnost Agenta pro výpočty bude Emitent vykonávat sám / [●]]
6.10.4 Manažer:	[Činnost Manažera bude Emitent (LEI: 315700IWOKCYPDYKQ433) vykonávat sám / [●], LEI: [●]]
6.13 SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
6.13.1 Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	[Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce Vlastníků dluhopisů. / [●]]
DALŠÍ INFORMACE	
ODPOVĚDNÉ OSOBY	
Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách:	Osobou odpovědnou za správné vyhotovení těchto Konečných podmínek je Emitent, tedy společnost [PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. / [●]], IČO: [21515841 / [●]], se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika / [●], [zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28846 / [●]]. 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 [●] dne [●]
	[PROGRESUS RD Rýmařov III a.s. / [●]] _____ Jméno: [●] Funkce: [●]
Interní schválení emise Dluhopisů:	[Vydání této emise Dluhopisů schválila správní rada Emitenta dne [●] / [●]]

ČÁST B	INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ
Podmínky platné pro veřejnou nabídku:	[●]
Veřejně nabízený objem Dluhopisů:	[●]
Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů, včetně jejich případných změn:	[Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů poběží od [●] do [●]], přičemž Emitent je oprávněn oznámením zveřejněným v souladu s článkem 6.12 Emisních podmínek prodloužit lhůtu veřejné nabídky Dluhopisů, a to i opakovaně, nejdéle však do posledního dne platnosti Následného základního prospektu] / [●]]
Země, ve kterých bude veřejná nabídka prováděna:	[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v [České republice / Slovenské republice] / [●]
Země, kde byl Základní prospekt oznámen:	[nepoužije se / Základní prospekt byl oznámen pro účely veřejné nabídky ve Slovenské republice]
Možnost snížení upsovaných 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 upsavatelů

	stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený [Emitentovi / Administrátorovi / [●]] / [●]
Minimální a maximální částka objednávky:	[Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí [jmenovitou hodnotu jednoho Dluhopisu / [●]] [Minimální upisovaná částka dle tohoto odstavce se nepoužije pro investora, [který je k okamžiku podání žádosti o úpis Dluhopisů již také Vlastníkem dluhopisů / [●]]. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen [pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů / [●]] / [●]
Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů / připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů:	[●]
Uveřejnění výsledků nabídky:	[Výsledky nabídky budou uveřejněny do 14 dnů po jejím ukončení, a to na webové stránce [Emitenta / Administrátora / [●]] v sekci [●] na této adrese [●] / [●]
Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy:	[●]
Popis postupu pro nabízení Dluhopisů, včetně kategorie potenciálních investorů:	[Emitent / Manažer / [●]] [bude / budou] Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise dluhopisů] [, případně až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise dluhopisů,] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / [●]] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu / [●]
Popis postupu pro žádost:	[●]
Popis postupu pro oznamování přidělené částky zadatelům a údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení:	[Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, zároveň s jejich [vydáním / předáním]. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením / [●]] / [●]
Uvedení očekávané ceny, za kterou budou Dluhopisy nabídnuty:	[Veřejná nabídka Dluhopisů bude prováděna [Emitentem / [nebo] Manažerem / [nebo] [●]] formou primárního úpisu Dluhopisů za emisní kurz Dluhopisů k Datu emise a následně po zbytek lhůty veřejné nabídky za emisní kurz Dluhopisů [[uvedený] / [určený a uveřejňovaný způsobem uvedeným] v bodu 6.2.4 části A těchto Konečných podmínek] / [●]] [, přičemž Emitent je oprávněn na

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

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

8. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY EMITENTA

8.1 *Správní rada Emitenta*

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

Správní rada Emitenta má dva členy, kterými jsou:

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

Datum narození: 24.4.1985

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

Pracovní adresa: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Lukáš Foral, člen správní rady

Datum narození: 5.8.1988

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

Pracovní adresa: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

8.2 *Dozorčí orgán Emitenta*

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

8.3 *Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta*

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

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

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

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitole 8.1 „*Správní rada Emitenta*“ tohoto Základního prospektu (tj. pana Lukáše Zrůsta a pana Lukáše Forala) k Emitentovi a jejich soukromými zájmy

nebo jinými povinnostmi, s výjimkou možných střetů zájmů v situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emisí dluhopisů jiné společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, čímž dojde ke vzniku střetu zájmů pana Lukáše Zrůsta, Emitenta, Ručitele, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů (a případně také pana Lukáše Forala, pokud se nebude jednat o společnost Progresus Asset Management a.s., společnost PROGRESUS Factories s.r.o. nebo společnost v níž PROGRESUS Factories s.r.o. přímo či nepřímo vlastní podíly či akcie, zejména, nikoli výlučně, společnosti RD Rýmařov s. r. o. a Seves Glass Block s.r.o., nebo společnost z Developerské subdivize Skupiny – viz organigram Skupiny uvedený v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu - která je k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu přímo či nepřímo ovládána výlučně panem Lukášem Zrůstem, respektive v případě společností PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., Seves Glass Block s.r.o. a Seves Glass Block Inc. panem Lukášem Zrůstem (s nepřímým podílem o velikosti 50 %) a panem Davidem Šteklm (s nepřímým podílem o velikosti 49,5 %)).²⁸ I při dodržení veškerých zákonných ustanovení vztahujících se k takovým případům střetu zájmů může v důsledku kteréhokoli z těchto případů střetu zájmů dojít k ohrožení zájmů Vlastníků dluhopisů, přičemž důsledkem takového střetu zájmů může být také ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

²⁸

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

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

Emitent vznikl ke dni 27.4.2024 a k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu proto vyhotovil pouze auditovanou mezitímní účetní závěrku za období od 27.4.2024 do 10.12.2024. Základní finanční údaje z této auditované mezitímní účetní závěrky Emitenta jsou uvedeny níže, a to v celých tisících CZK:

ROZVAHA

		k 10.12.2024	k 27.4.2024
	AKTIVA CELKEM	2.049	2.000
C.	Oběžná aktiva	2.045	2.000
C.II	Pohledávky	15	0
C.IV.	Peněžní prostředky	2.030	2.000
C.IV.2	Peněžní prostředky na účtech	2.030	2.000
	PASIVA CELKEM	2.049	2.000
A.	Vlastní kapitál	2.045	2.000
A.I.	Základní kapitál	2.000	2.000
A.I.1	Základní kapitál	2.000	2.000
	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	0	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 27.4.2024 – 10.12.2024

A.	Výkonová spotřeba	85
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-87
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	133
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	132
**	Výsledek hospodaření po zdanění	45
*	Čistý obrat za účetní období	133

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období 27.4.2024 – 10.12.2024

P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2.000
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	45
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-88
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-103
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	30
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	30
D.	Rozdíl D=P+F-R	0
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	2.030

Auditor ve svém výroku k mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 27.4.2024 do 10.12.2024 uvedl: „Podle našeho názoru mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 10. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 27. 04. 2024 do 10. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.”

9.2 Změna rozhodného účetního dne

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

9.3 Účetní standardy

Auditovaná mezitímní účetní závěrka Emitenta za období od 27.4.2024 do 12.12.2024 byla sestavená na základě českých účetních předpisů.

9.4 Změna účetního rámce

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

9.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nezpracoval za období od 27.4.2024 do 10.12.2024 konsolidovanou účetní závěrku.

9.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí jeho auditované mezitímní účetní závěrky za období od 27.4.2024 do 10.12.2024, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

9.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent od data své auditované mezitímní účetní závěrky za období od 27.4.2024 do 10.12.2024 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

9.8 Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory

Tento Základní prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 27.4.2024 do 10.12.2024, v auditované mezitímní účetní závěrce Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024, v auditované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 a v auditované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022.

9.9 Soudní a rozhodčí řízení

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

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

9.10 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data své auditované mezitímní účetní závěrky za období od 27.4.2024 do 10.12.2024 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny, s výjimkou dopadů na finanční stav:

- (a) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 30.6.2024 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2023 v objemu 800 mil. CZK, o souhrnné jmenovité hodnotě 57,5 tis. EUR a 359 mil. CZK (vyjádřeno k 11.12.2024 včetně),
- (b) společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., a to v důsledku uspokojení a zániku její pohledávky vůči společnosti VITRABLOK, s.r.o. v důsledku účinků konkurzu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu,
- (c) společnosti Seves Glass Block s.r.o., a to konkrétně ke dni 1.7.2024 v důsledku účinnosti nabytí výrobního sklářského závodu od společnosti VITRABLOK, s.r.o., a v souvislosti s předchozím načerpáním potřebných finančních prostředků k nabytí tohoto závodu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu, a
- (d) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společností Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč, blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu.

9.11 Významné smlouvy

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

10. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA

10.1 Hlavní akcionář Emitenta

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

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

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

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

10.2 Základní kapitál

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

11. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

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

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

PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.

dluhopisový program zřízený v roce 2024
v maximální celkové jmenovité hodnotě vydaných a nesplacených dluhopisů 800.000.000,- CZK
s celkovou dobou trvání programu 10 let

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

vydané společností

PROGRESUS Group a.s.

jako ručitelem

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- A) PROGRESUS RD Rýmařov III a.s., IČO: 21515841, společnost se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 28846 (dále jen „**Emitent**“), zamýšlí v rámci svého prvního dluhopisového programu, schváleného rozhodnutím správní rady Emitenta dne 18.12.2024 s celkovou dobou trvání programu 10 let, zřízeného v roce 2024 (dále jen „**Dluhopisový program**“), vydávat dluhopisy v maximální celkové jmenovité hodnotě do 800.000.000,- CZK (*slovy: osm set milionů korun českých*) (dále jen „**Dluhopisy**“);
- B) Společnost PROGRESUS Group a.s., IČO: 10978216, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 26471 (dále jen „**Ručitel**“), je osobou nepřímo ovládající Emitenta;
- C) Emitent zamýšlí prostředky získané z emisí Dluhopisů poskytovat formou úvěrů, zápůjček, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku zejména společnostem ze Skupiny (jak je tento pojem definován v čl. 1. tohoto Ručitelského prohlášení); a
- D) S ohledem na výše uvedené má Ručitel zájem poskytnout za Dluhopisy ručení a učinit je tak atraktivnějšími pro potenciální investory,

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

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

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

1. DEFINICE

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

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

	v kapitole 6. „ <i>Společné emisní podmínky Dluhopisů</i> “ Základního prospektu a (ii) příslušným doplňkem Dluhopisového programu jednotlivé emise Dluhopisů vyhotoveným a uveřejněným v souladu se Základním prospektem, přičemž „ Emisní podmínky “ budou vždy v příslušném čase vykládány jako aktuální účinné znění Emisních podmínek;
„ Emitent “	má význam uvedený pod písm. A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ OZ “	znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
„ Ručení “	má význam uvedený v článku 2.1 tohoto Ručitelského prohlášení;
„ Ručitel “	má význam uvedený pod písm. B) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
„ Ručitelské prohlášení “	znamená toto ručitelské prohlášení;
„ Skupina “	má význam uvedený v Základním prospektu;
„ Vlastník dluhopisů “	má význam uvedený v Emisních podmínkách;
„ Zajištěné dluhy “	znamenají veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníku dluhopisů (respektive investorovi do Dluhopisů, dle kontextu) vzniklé na základě Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím, zejména, nikoli výlučně: <ul style="list-style-type: none"> (a) dluhy Emitenta k zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem, splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo zaplacení Diskontované hodnoty (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) při předčasném splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu; (b) dluhy Emitenta vzniklé v případě zrušení kterékoli emise Dluhopisů před datem takové emise Dluhopisů, odpovídající pohledávkám investorů do Dluhopisů na vrácení jimi upsaných a splacených částek, a to navýšené o úrok, který poskytovatel platebních služeb, který vedl účet, na který byla částka splacena, ve vztahu k této částce účtoval; a (c) veškeré další dluhy Emitenta vznikající na základě Emisních podmínek, v souvislosti s Emisními podmínkami a/nebo na základě či v souvislosti s aplikovatelnou zákonnou úpravou použitelnou pro Emisní podmínky neuvedené pod bodem (a) výše, zejména, nikoli výlučně: (i) úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek, (ii) veškeré platby z titulu povinnosti k odškodnění, a (iii) povinnost k vydání bezdůvodného obohacení, stanou-li se nebo ukážou-li se být Emisní podmínky a/nebo Dluhopisy neplatnými, neúčinnými nebo zdánlivými, <p>přičemž z dluhů, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu až do souhrnné výše 1.500.000.000,- CZK (<i>slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých</i>) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství;</p>
„ Základní prospekt “	znamená základní prospekt Emitenta vyhotovený dne 18.12.2024, jehož součástí je toto Ručitelské prohlášení.

2. RUČENÍ

- 2.1. Ručitel tímto ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. OZ poskytuje každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění veškerých Zajištěných dluhů a prohlašuje vůči každému Vlastníkovi dluhopisů, že jej uspokojí, jestliže Emitent nesplní svůj splatný Zajištěný dluh (dále jen „**Ručení**“).
- 2.2. Ručitel prohlašuje, že koupí jakéhokoli Dluhopisu každým Vlastníkem dluhopisů bude ve vztahu k takovému Dluhopisu považovat za přijetí Ručitele, jako ručitele, příslušným Vlastníkem dluhopisů, jako věřitelem, ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 OZ.
- 2.3. V případě, že Emitent nesplní jakýkoli splatný Zajištěný dluh, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (prostřednictvím Administrátora, bude-li pro příslušnou emisi Dluhopisů tato funkce obsazena) částku odpovídající takovým splatným a dosud neuhrazeným Zajištěným dluhům, případně zajistí její uhrazení Emitentem, to vše bez zbytečného odkladu poté, co příslušný Vlastník dluhopisů k uvedenému vyzve Ručitele.
- 2.4. Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny písemné výzvy k jejich úhradě dle článku 2.3 tohoto Ručitelského prohlášení. Ručitel upozorňuje, že v souladu s definicí Zajištěných dluhů uvedenou v článku 1. tohoto Ručitelského prohlášení nebude plnit Zajištěné dluhy nad částku 1.500.000.000,- CZK (*slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých*), včetně příslušenství.

3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

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

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

4. OSTATNÍ

- 4.1. V rozsahu, v jakém jejich obsah neodporuje tomuto Ručitelskému prohlášení, se pro jakékoli platby z titulu Ručení použije úprava plateb na částky vyplývající z Dluhopisů uvedená v Emisních podmínkách.
- 4.2. Ručitel bude na své vlastní náklady kdykoli činit takové úkony a právní jednání, která jsou nezbytná k tomu, aby umožnil vznik, zachování a ochranu Ručení.
- 4.3. Toto Ručitelské prohlášení se stane platným a účinným datem vystavení a zůstane platné a účinné v celém rozsahu až do okamžiku, kdy budou v plném rozsahu splněny všechny Zajištěné dluhy, uběhnou veškeré lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a dodatečné lhůty pro upisování emisí Dluhopisů a Emitent již nebude oprávněn vydat žádné další Dluhopisy.
- 4.4. Ručitel výslovně potvrzuje, že existence Ručení nebude dotčena žádnou změnou, úpravou, rozšířením či doplněním nebo vydáním nových Emisních podmínek (včetně případného zvýšení zadlužení nebo změny úrokové sazby stanovené v Emisních podmínkách) a Ručení bude zajišťovat veškeré Zajištěné dluhy ve znění takových Emisních podmínek.
- 4.5. Veškerá sdělení, výzvy a jiné žádosti učiněné dle tohoto Ručitelského prohlášení nebo v souvislosti s ním adresované Ručiteli budou adresovány na adresu sídla Ručitele zapsanou v době odeslání příslušného sdělení, výzvy či jiné žádosti v obchodním rejstříku.
- 4.6. Toto Ručitelské prohlášení, Ručení a veškeré mimosmluvní povinnosti vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení se řídí českým právem.

V Praze dne 18.12.2024

PROGRESUS Group a.s.



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

Funkce: předseda správní rady

12. RUČENÍ

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

12.1 Povaha ručení

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

12.2 Rozsah ručení

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

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

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

přičemž z dluhů, které k datu tohoto Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do posledního dne trvání Dluhopisového programu až do souhrnné výše 1.500.000.000,- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých) (nebo ekvivalentu této částky v jiných měnách), včetně jejich příslušenství;

Článek 2.4 Ručitelského prohlášení stanoví, že Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny písemné výzvy k jejich úhradě dle článku 2.3 Ručitelského prohlášení. Ručitel v článku 2.4 Ručitelského prohlášení současně upozorňuje, že v souladu s definicí Zajištěných dluhů uvedenou v článku 1. Ručitelského prohlášení nebude plnit budoucí Zajištěné dluhy nad částku 1.500.000.000,- Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých), včetně příslušenství.

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

13. INFORMACE O RUČITELI

13.1 Základní údaje o Ručiteli

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

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

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

Ručitel ke dni vydání tohoto Základního prospektu nemá rating.

Ode dne 31.12.2023 nedošlo u Ručitele k významným změnám struktury výpůjček a financování Ručitele.

Ručitel očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

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

13.2 Přehled podnikání Ručitele

Předmět podnikání Ručitele dle jeho aktuálních stanov zahrnuje výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to konkrétně v oborech živnosti (i) zprostředkování obchodu a služeb, (ii) nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí, (iii) poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií

a posudků, (iv) testování, měření, analýzy a kontroly, (v) reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení a (vi) služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Ručitel je holdingovou společností zaměřenou na vlastnictví a správu akcií a podílů v některých společnostech Skupiny. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných (nikoli však všech) společnostech ze Skupiny. Bližší přehled současné i budoucí činnosti Skupiny, trendů ovlivňujících Skupinu a trhů, na kterých Skupina soutěží, je uveden v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tohoto Základního prospektu.

13.3 Organizační struktura Ručitele

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

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

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

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

13.4 Významné změny, údaje o trendech

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

- (a) jakékoli významné negativní změny vyhlídek Ručitele, a to od data poslední zveřejněné auditované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023, a
- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od konce finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje, do data vyhotovení tohoto Základního prospektu, s výjimkou dopadů na finanční stav:
 - (i) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 30.6.2024 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2023 v objemu 800 mil. CZK, o souhrnné jmenovité hodnotě 57,5 tis. EUR a 359 mil. CZK (vyjádřeno k 11.12.2024 včetně),
 - (ii) společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., a to v důsledku uspokojení a zániku její pohledávky vůči společnosti VITRABLOK, s.r.o. v důsledku účinků konkurzu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu,
 - (iii) společnosti Seves Glass Block s.r.o., a to konkrétně ke dni 1.7.2024 v důsledku účinnosti nabytí výrobního sklářského závodu od společnosti VITRABLOK, s.r.o., a v souvislosti s předchozím načerpáním potřebných finančních prostředků k nabytí tohoto závodu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu, a
 - (iv) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společností Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč, blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny*.

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

13.5 Prognózy nebo odhady zisku

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

13.6 Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

13.6.1 Správní rada Ručitele

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

Správní rada Ručitele má dva členy, kterými jsou:

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

Datum narození: 24.4.1985

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

Pracovní adresa: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Lukáš Foral, člen správní rady

Datum narození: 5.8.1988

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

Pracovní adresa: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

13.6.2 Dozorčí orgán Ručitele

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

13.6.3 Významné činnosti, které členové orgánů Ručitele vykonávají vně Ručitele

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

Členové správní rady Ručitele jsou současně skutečnými majiteli Emitenta, Ručitele a dalších společností Skupiny ve smyslu zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, s výjimkou (i) společnosti Progresus Asset Management a.s., (ii) společnosti PROGRESUS Factories s.r.o. a společností, v nichž společnost PROGRESUS Factories s.r.o. přímo či nepřímo vlastní podíly či akcie, zejména, nikoli výlučně, společností RD Rýmařov s. r. o. a Seves Glass Block s.r.o., a (iii) některých společností z Developerské subdivize Skupiny – viz organigram Skupiny uvedený v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu - které jsou k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu přímo či nepřímo ovládány výlučně panem Lukášem Zrůstem, respektive v případě společností PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., Seves Glass Block s.r.o. a Seves Glass Block Inc. panem Lukášem Zrůstem (s nepřímým podílem o velikosti 50 %) a panem Davidem Šteklm (s nepřímým podílem o velikosti 49,5 %).²⁹ Alespoň jeden člen správní rady Ručitele přitom k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu působí ve statutárním orgánu každé společnosti Skupiny. Pánové Lukáš Zrůst a Lukáš Foral tak v rámci společností Skupiny reálně vykonávají jejich obchodní vedení se všemi důsledky z toho vyplývajícími, zejména v podobě povinnosti k péči řádného hospodáře a plnění pravidel podnikatelského úsudku dle aplikovatelné zákonné úpravy, tedy s potenciální odpovědností svým osobním majetkem.

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

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitole 13.6.1 „Správní rada Ručitele“ tohoto Základního prospektu (tj. pana Lukáše Zrůsta a pana Lukáše Forala) k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo

²⁹ Uvedené procentuální údaje o nepřímých podílech pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vychází ze systematiky zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, ve znění pozdějších předpisů, a zápisů v evidenci skutečných majitelů k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, avšak reálné právní možnosti pana Lukáše Zrůsta a pana Davida Štekla vykonávat ovládání společností PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., Seves Glass Block s.r.o. a Seves Glass Block Inc. jsou shodné v poměru 1:1.

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

13.8 Finanční výkazy Ručitele a doplňující údaje

13.8.1 Historické finanční údaje Ručitele

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z auditované mezitímní účetní závěrky Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024, auditované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023 a auditované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2022, sestavených dle českých účetních předpisů, a to v celých tisících CZK:

ROZVAHA

	k 30.6.2024	k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2021
AKTIVA CELKEM	2.032	2.293	2.000	2.000
A. Pohledávky za upsaný základní kapitál	-	0	1.400	1.400
B.III.1 Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	2.000	2.000	0	-
C. Oběžná aktiva	32	293	600	600
C.II. Pohledávky	0	211	590	590
C.II.1 Dlouhodobé pohledávky	-	-	590	590
C.II.2 Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	211	590	590
C.IV. Peněžní prostředky	32	82	10	10
C.IV.2 Peněžní prostředky na účtech	32	82	10	10
PASIVA CELKEM	2.032	2.293	2.000	2.000
A. Vlastní kapitál	1.985	2.036	2.000	2.000
A.I. Základní kapitál	2.000	2.000	2.000	2.000
A.I.1 Základní kapitál	2.000	2.000	2.000	2.000
A.V Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-51	36	0	0
B+C Cizí zdroje	47	257	0	0
B. Rezervy	0	47	0	0
B.2 Rezerva na daň z příjmů	0	47	0	0
C. Závazky	47	210	0	0
C.II. Krátkodobé závazky	47	210	0	0
C.II.6 Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	210	0	0

Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	15	128	0	0
--	----	-----	---	---

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

	za období 1.1.2024 - 30.6.2024	za období 1.1.2023 - 30.6.2023	za období 1.1.2023 - 31.12.2023	za období 1.1.2022 - 31.12.2022	za období 24.6.2021 - 31.12.2021
I. Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	0	211	0	0
A. Výkonová spotřeba	50	75	75	0	0
A.3 Služby	50	75	75	0	0
* Provozní hospodaření (+/-) výsledek	-50	-75	136	0	0
VI.1 Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	0	9	116	0	0
J.1 Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	168	0	0
* Finanční hospodaření (+/-) výsledek	-1	-14	-53	0	0
** Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-51	-89	83	0	0
L. Daň z příjmů	0	0	47	0	0
L.1 Daň z příjmů splatná	0	0	47	0	0
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-51	-89	36	0	0
* Čistý obrat za účetní období	0	9	327	0	0

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

	za období 1.1.2024 -30.6.2024	za období 1.1.2023 - 30.6.2023	za období 1.1.2023 -31.12.2023	za období 1.1.2022 - 31.12.2022	za období 24.6.2021 - 31.12.2021
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	82	10	10	10	600
Z. Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-51	-89	83	0	0
A.1 Úpravy o nepeněžní operace	0	13	52	0	0
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-51	-76	135	0	0
A.2. Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-124	684	589	0	0
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	-175	608	724	0	-590
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-175	595	672	0	-590
B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	0	-2.000	-2.000	0	0
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	0	-2.000	-2.000	0	0

C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	1.400	1.400	0	0
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	0	1.400	1.400	0	0
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-175	-5	72	0	-590
D.	Rozdíl D=P+F-R	0	0	0	0	0
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	32	5	82	10	10

Auditor ve svém výroku k mezitímní účetní závěrce Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 uvedl: „Podle našeho názoru mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 30. 6. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 01. 01.2024 do 30. 6. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.“

Auditor ve svém výroku k účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 uvedl: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.“

Auditor ve svém výroku k účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022 uvedl: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PROGRESUS Group a.s. k 31. 12. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období 1. 1. 2022 – 31. 12. 2022 a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.“

Ručitel se dne 5.4.2023 stal holdingovou společností v rámci Skupiny (formou akvizice 20 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě každé akcie 100.000,- Kč, emitovaných společností Progresus invest holding core a.s., IČO: 13995758, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1). V souvislosti s postavením Ručitele coby holdingové společnosti v rámci Skupiny došlo k významnému nárůstu jmění Ručitele, a to formou jeho přímé či nepřímé účasti v jiných společnostech Skupiny (konkrétní přehled společností, které Ručitel přímo či nepřímo ovládá k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, je patrný z organigramu Skupiny uvedeného v podkapitole 5.3 „Organizační struktura Skupiny, závislost Emitenta na jiných subjektech ve Skupině“ tohoto Základního prospektu). Vzhledem ke skutečnosti, že Ručitel nemá ve vztahu k účetním obdobím končícím k 31.12.2023 a k 31.12.2022 (ani k mezitímnímu účetnímu období od 1.1.2024 do 30.6.2024) povinnost sestavovat konsolidované finanční výkazy, však není finanční situace Ručitele vyplývající z jeho postavení coby holdingové společnosti v rámci Skupiny nijak exaktně účetně kvantifikována. Při absenci konsolidovaných účetních závěrek Ručitele tak nemusí být Vlastníci dluhopisů schopni sami ocenit, jaký je skutečný finanční stav Ručitele, tvořený zejména prostřednictvím jeho přímé a nepřímé účasti v jiných společnostech Skupiny, a tedy jaká je jeho skutečná schopnost dostát závazkům z Ručitelského prohlášení (blíže viz rizikový faktor *Riziko společnosti bez konsolidované podnikatelské historie* uvedený v odst. (a) podkapitoly 3.2 „Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli“ tohoto Základního prospektu). Pokud by nicméně Ručitel k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu vedl účetnictví na konsolidovaném základě, lze se domnívat, že by co do aktiv a pasiv Ručitele na konsolidované bázi nejvýznamněji zasáhly následující souhrnná aktiva/pasiva těchto společností, v nichž má Ručitel nepřímou majetkovou účast a které jsou nejvýznamnější z pohledu shromažďování zdrojů financování a realizace projektových a investičních činností Skupiny:

Aktiva/pasiva celkem, v celých tis. CZK

	nepřímý podíl Ručitele v %	stav k 31.12.2023	stav k 30.6.2024
RD Rýmařov Invest Develop a.s. IČO: 10722696	100	390.665	400.187
PROGRESUS RD Rýmařov a.s. IČO: 17053161	100	621.497	614.501
PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. IČO: 19287518	100	223.117	672.132

PROGRESUS Industrial Alfa s.r.o. IČO: 14261332	100	328.592	484.504
CZ2-IH Logimac s.r.o. IČO: 09763261	90	152.724	152.663
VERNE Logistics s.r.o. IČO: 07217030	90	460.433	593.094
Pohořelice Logistics HoldCo s.r.o. IČO: 17873398	90	256.887	255.790
Pohořelice Logistics s.r.o. IČO: 07555300	90	50.582	53.570
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. IČO: 10800123*	100	1	1.454
Nový Zeleneč a.s. IČO: 27825981	100	309.615	302.053

* Emitent ve vztahu k výše uvedené společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. upozorňuje, že tato s právními účinky vkladu do katastru nemovitostí ke dni 25.10.2024 nabyla pozemky v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč v okrese Praha-východ o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m². Na těchto pozemcích společnost RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. zamýšlí s další společností Skupiny, konkrétně společností Nový Zeleneč a.s., realizovat komplexní developerský projekt s pracovním názvem Nový Zeleneč, jak je tento popsán v oddílu *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společnosti Skupiny* tohoto Základního prospektu. Pro účely řádného vedení účetnictví společností RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. a Nový Zeleneč a.s. zadala Skupina odborníkům ze skupiny Savills vypočítat ocenění tržní hodnoty pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč. **Vypracované ocenění Savills vyčíslilo, v závislosti na zvolené metodě, tržní hodnotu těchto projektových pozemků na souhrnnou částku v rozmezí 1,6 – 2,2 mld. Kč.** V souladu s požadavky relevantních účetních předpisů tak bude nabytí pozemků v účetnictví společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. zohledněno navýšením hodnoty celkových aktiv společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. o uvedenou částku oscilující kolem hodnoty 2 mld. Kč.

Představu o finanční situaci Ručitele je tak možné získat jen na základě individuálních finančních výkazů Ručitele a společností Skupiny, které Ručitel ovládá (z nichž nejvýznamnější jsou uvedeny v podkapitole 5.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společnosti Skupiny* tohoto Základního prospektu).

13.8.2 Změna rozhodného účetního dne

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

13.8.3 Účetní standardy

Auditované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023 a za období končící k 31.12.2022 a auditovaná mezitímní účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 byly sestaveny na základě českých účetních předpisů.

13.8.4 Změna účetního rámce

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

13.8.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Ručitel nezpracoval za období končící k 31.12.2023 a za období končící k 31.12.2022 (ani za mezitímní účetní období od 1.1.2024 do 30.6.2024) konsolidované účetní závěrky. Ve vztahu k relevantním společnostem Skupiny (ne)přímo ovládaným Ručitelem nedocházelo na konsolidovaném základě ještě za období končící k 31.12.2021 k překročení alespoň 2 z hraničních hodnot uvedených v ustanovení § 1c odst. 1 písm. a) – c) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (pro účely této podkapitoly 13.8.5 „Konsolidovaná účetní závěrka“ dále jen „**Zákon o účetnictví**“). Ručitel tak v souladu s ustanovením § 22a Zákona o účetnictví nebyl za období končící k 31.12.2023 a za období končící k 31.12.2022 (ani za mezitímní účetní období od 1.1.2024 do 30.6.2024) povinen sestavit konsolidované účetní závěrky. Poprvé došlo na úrovni společností Skupiny (ne)přímo ovládaných Ručitelem na relevantním konsolidovaném základě k překročení alespoň 2 z uvedených hraničních hodnot dle Zákona o účetnictví za období končící k 31.12.2022, znovu pak za období končící k 31.12.2023. Ve smyslu ustanovení § 1e odst. 2 Zákona o účetnictví pak na úrovni Ručitele vzniká povinnost sestavovat konsolidovanou

účetní závěrku počínaje obdobím končícím k 31.12.2024. Do té doby Ručitel nebyl povinen a ani dobrovolně nesestavoval konsolidované účetní závěrky.

Při absenci konsolidovaných účetních závěrek Ručitele tak nemusí být Vlastníci dluhopisů schopni sami ocenit, jaký je skutečný finanční stav Ručitele, tvořený zejména prostřednictvím jeho přímé a nepřímé účasti v jiných společnostech Skupiny, a tedy jaká je jeho skutečná schopnost dostát závazkům z Ručitelského prohlášení.

13.8.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí auditované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Základního prospektu.

13.8.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Ručitel od data své auditované účetní závěrky za období končící k 31.12.2023 do data vyhotovení tohoto Základního prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje, s výjimkou finančních údajů vyhotovených v rámci auditované mezitímní účetní závěrky Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024, která je součástí tohoto Základního prospektu formou odkazu (blíže viz kapitola 1. „Údaje začleněné odkazem“ tohoto Základního prospektu).

13.8.8 Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory

Tento Základní prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 27.4.2024 do 10.12.2024, v auditované mezitímní účetní závěrce Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024, v auditované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 a v auditované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022.

13.8.9 Soudní a rozhodčí řízení

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

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

13.8.10 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data auditované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny, s výjimkou dopadů na finanční stav:

- (a) společnosti PROGRESUS RD Rýmařov II a.s. způsobený vydáním dluhopisů v předmětném období od 31.12.2023 v rámci jejího prvního dluhopisového programu zřízeného v roce 2023 v objemu 800 mil. CZK, o souhrnné jmenovité hodnotě 280,5 tis. EUR a 733 mil. CZK (vyjádřeno k 11.12.2024 včetně),

- (b) společnosti PROGRESUS Factories Alpha s.r.o., a to v důsledku uspokojení a zániku její pohledávky vůči společnosti VITRABLOK, s.r.o. v důsledku účinků konkurzu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu,
- (c) společnosti Seves Glass Block s.r.o., a to konkrétně ke dni 1.7.2024 v důsledku účinnosti nabytí výrobního sklářského závodu od společnosti VITRABLOK, s.r.o., a v souvislosti s předchozím načerpáním potřebných finančních prostředků k nabytí tohoto závodu, blíže viz oddíl *Seves Glass Block* uvedený v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu, a
- (d) společnosti RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., a to v důsledku zaplacení příslušné části kupní ceny (a souvisejícího financování) veškerých akcií emitovaných společností Nový Zeleneč a.s. a pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč o celkové rozloze téměř 1,1 mil. m² a dalšího rozvoje projektu Nový Zeleneč, blíže viz oddíl *Developerská subdivize* v podkapitole 5.2 „*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*“ odstavci (b) *Hlavní činnosti společností Skupiny* tohoto Základního prospektu.

13.8.11 Významné smlouvy

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

13.9 Údaje o akcionářích Ručitele a základním kapitálu Ručitele

13.9.1 Hlavní akcionář Ručitele

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

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

13.9.2 Základní kapitál

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

13.10 Dostupné dokumenty

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

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

14. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

Emitent je v rámci tohoto Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise Dluhopisů, přičemž celková jmenovitá hodnota všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 800.000.000 Kč (slovy: *osm set milionů korun českých*). Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice a případně dalších zemích, pokud tak stanoví příslušné Konečné podmínky, zejména v zemích EU dle kapitoly V Nařízení o prospektu, a to vždy za dodržení veškerých právních a jiných požadavků, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům (domácím a zahraničním).

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

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

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

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

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

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

Emitent upozorňuje, že (pokud není v Konečných podmínkách vztahujících se k jednotlivé Emisi dluhopisů výslovně uvedeno jinak) Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (Velká Británie) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenaají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, ve znění pozdějších předpisů. Veškeré právní úkony týkající se Dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000), ve znění pozdějších předpisů, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial Promotion Order), ve znění pozdějších předpisů, a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005), ve znění pozdějších předpisů, respektive právních předpisů, které by tyto případně nahrazovaly a/nebo doplňovaly.

15. ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE A SLOVENSKÉ REPUBLICE

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

15.1 Zdanění v České republice

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

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

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

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

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

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

(a) Zisky/ztráty z prodeje dluhopisů

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně ze samostatné činnosti u podnikajících fyzických osob, jež zahrnují tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. přesahuje-li základ daně 36násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 36násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Hranice pro uplatnění vyšší sazby daně je pro rok 2024 částka 1.582.812 Kč. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Vlastník Dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že doba mezi nabytím dluhopisu a jeho prodejem přesáhne 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno

při splnění podmínky, že prodávající vlastník neměl a nemá dluhopisy zahrnuté v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadil tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

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

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

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

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

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

(b) Úrokový výnos

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

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

(c) Splacení jmenovité hodnoty

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

15.2 Zdanění ve Slovenské republice

(a) Zisky/ztráty z prodeje dluhopisů

Příjmy z převodu dluhopisů (tj. rozdíl mezi příjmem z prodeje dluhopisů a kupní cenou prokazatelně zaplacenou za dluhopis) se zahrnují mezi tzv. ostatní příjmy daňového rezidenta – fyzické osoby a zahrnují se do základu daně z příjmu tohoto poplatníka. Základ daně z převodu dluhopisů je možné dále snížit o výdaje související s nabytím a prodejem dluhopisů. Na základ daně daňového rezidenta – fyzické osoby se v závislosti na výši tohoto základu uplatňuje progresivní daňová sazba ve výši 19 %, resp. 25 %, příjmy z převodu cenných papírů podléhají 15% odvodu zdravotní pojišťovně (bez omezení maximální výše odvodu). Kumulativní zisk (rozdíl příjmů a výdajů) z prodeje cenných papírů je osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, pokud v příslušném roce nepřesáhne sumu 500 EUR. Pokud přesáhne hranici 500 EUR, zdanění podléhá pouze suma zisku (rozdíl příjmů a výdajů) překračující tuto hranici. Příjem z převodu dluhopisů je úplně osvobozený od daně z příjmů, pokud jde o cenné papíry přijaté za účelem obchodování na regulovaném trhu a pokud doba mezi jejich nabytím a prodejem přesáhne jeden rok.

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

(b) Úroky

Ustanovení § 7 Zákona o dani z příjmů s účinností od 1.1.2016 vymezuje samostatný základ daně z příjmu z kapitálového majetku. Příjmy z kapitálového majetku, pokud se nejedná o příjmy podle § 6 odst. 1 písm. d) Zákona o dani z příjmů, jsou kromě jiného též úroky a ostatní výnosy z cenných papírů. Od 1.1.2016 se příjmy z kapitálového majetku nezahrnují do základu daně z příjmů fyzických osob, ale zdaňují se samostatně jako součást samostatného základu daně z kapitálového majetku podle § 7 Zákona o dani z příjmů. Sazba daně ze samostatného základu daně zjištěného podle § 7 Zákona o dani z příjmů je 19 %. Touto úpravou se zajistilo stejné zdaňování příjmů z kapitálového majetku bez ohledu na to, zda plynou ze zdrojů na území Slovenské republiky nebo ze zdrojů v zahraničí.

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

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

Pokud příjmy z dluhopisů plynou poplatníkovi ze zdrojů v zahraničí, zahrne je do samostatného základu daně z příjmu podle § 7 Zákona o dani z příjmů. Daňovou povinnost z těchto příjmů daňový poplatník vyrovná osobně podáním daňového přiznání v souladu s § 32 Zákona o dani z příjmů. To znamená, že všem daňovým nerezidentům bude Emitent vyplácet úrokové výnosy v brutto částce a investor je povinen si tento příjem zdanit podáním daňového přiznání.

16. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

návrh na zahájení řízení, nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážce uvedené pod písm. (iv) se přihlédne, jen jestliže se jí dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno. To platí i o překážkách uvedených pod písm. (ii) a (iii), ledaže je jejich existence orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

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

17. SOUHLAS S POUŽITÍM PROSPEKTU

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

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

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou a/nebo konečným umístěním Dluhopisů je časově omezen na období od 2.1.2025 do 2.1.2026. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé, za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů příslušné Emise dluhopisů, a to v České republice a případně dalších zemích, pokud tak stanoví příslušné Konečné podmínky, zejména v zemích EU dle kapitoly V Nařízení o prospektu. **Všichni Finanční zprostředkovatelé používající Základní prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Základní prospekt používají v souladu se souhlasem a podmínkami k němu připojenými.**

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

18. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Po dobu platnosti tohoto Základního prospektu lze podle potřeby nahlédnout na internetové stránce Emitenta na této adrese: www.progresusinvest.cz do aktuálních stanov Emitenta a ocenění tržní hodnoty pozemků relevantních pro projekt Nový Zeleneč vypracovaného odborníky ze skupiny Savills.

19. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Auditor**“ znamená společnost PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO: 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 103716, a ve vztahu k auditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za období od 27.4.2024 do 10.12.2024, auditované mezitímní účetní závěrce Ručitele za období od 1.1.2024 do 30.6.2024, auditované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023 a auditované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2022 také statutárního auditora a odpovědnou osobu Ing. Jaromíra Chaloupku, evidenční číslo 2239, pracovní adresa Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, zaměstnance PKF APOGEO Audit, s.r.o.;

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

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

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

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

„**Dluhopisový program**“ znamená první dluhopisový program Emitenta, který byl schválen rozhodnutím správní rady Emitenta ze dne 18.12.2024;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

„**PROGRESUS Financial Services s.r.o.**“ znamená společnost PROGRESUS Financial Services s.r.o., IČO: 07741057, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 314131;

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

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

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

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

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

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

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

„**Ručitelské prohlášení**“ znamená ručitelské prohlášení Ručitele ze dne 18.12.2024, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 11. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Základního prospektu;

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

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

„**Seves Glass Block Inc.**“ znamená společnost Seves Glass Block Inc., se sídlem 10576 Broadview Road, Broadview Heights, Ohio 44147, USA;

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

„**VITRABLOK, s.r.o.**“ znamená společnost VITRABLOK, s.r.o., IČO: 06494315, se sídlem Bílinská 782/42, 419 01 Duchcov, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. C 41329;

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

„**Zákon o cenných papírech USA**“ znamená zákon Spojených států amerických o cenných papírech z roku 1933;

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

EMITENT

PROGRESUS RD Rýmařov III a.s.
Václavské náměstí 2132/47, Nové Město
110 00 Praha 1
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