Konečné podmínky
FIDUROCK PF 7,20/31

Dluhopisový program
v maximální jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 2 000 000 000 Kč
s dobou trvání programu 10 let

KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky Emise dluhopisů (dále jen „**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu čl. 8, odst. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení o prospektu**“) vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) těmito Konečnými podmínkami a (ii) Základním prospektem společnosti **Fidurock Project Financing a.s.**, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 42 278, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24935 (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č. j. 2025/144368/CNB/650 ze dne 27. 11. 2025, které nabylo právní moci dne 28. 11. 2025, (dále jen „**Základní prospekt**“ či „**Prospekt**“). Rozhodnutím o schválení Základního prospektu cenného papíru ČNB pouze osvědčuje, že schválený Základní prospekt splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti požadované Nařízením o prospektu. Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality Emitenta nebo Dluhopisů, které jsou předmětem Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů, a to na základě znalosti celého obsahu Prospektu.

Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky a přijetí cenného papíru k obchodování na regulovaném trhu platný po dobu dvanácti měsíců od jeho schválení. Veřejná nabídka Dluhopisů může pokračovat po skončení platnosti Základního prospektu, na jehož základě byla zahájena, pokud je následný Základní prospekt schválen a uveřejněn nejpozději v poslední den platnosti předchozího Základního prospektu. **Posledním dnem platnosti Základního prospektu je 28. 11. 2026. Následný Základní prospekt bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta www.fidurock.com v sekci „*Pro investory*“, podsekci „*Fidurock Project Financing a.s. – Dluhopisový program*“.**

Konečné podmínky byly vypracovány pro účely Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky, aby bylo možné získat všechny relevantní informace.

Ke Konečným podmínkám je přiloženo shrnutí jednotlivé emise.

Tyto Konečné podmínky byly v souladu s Nařízením o prospektu uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách Emitenta www.fidurock.com v sekci „*Pro investory*“, podsekci „*Fidurock Project Financing a.s. – Dluhopisový program*“, a byly v souladu s právními předpisy podány k uložení ČNB.

Dluhopisy jsou vydávány jako 66. emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 2 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole části 4. „Společné emisní podmínky“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nejsou-li zde definované odlišně.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů, tyto jsou uvedeny v části Základního prospektu „Rizikové faktory“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 02. 10. 2026 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni.

Po datu 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 těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací; tím není dotčena povinnost Emitenta aktualizovat prospekt Dluhopisů formou dodatků ve smyslu čl. 23 odst. 1 Nařízení o prospektu.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

SHRNUTÍ

Oddíl 1 – Úvod

1.1	**Název cenných papírů:** **ISIN:**	FIDUROCK PF 7,20/31 **CZ0003588543**
1.2	**Emitent:** IČ: Sídlo a kontaktní adresa: Email: Telefon: www stránky: LEI:	**Fidurock Project Financing a.s.** 087 42 278 Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, Praha 1, Česká republika info@fidurock.com +420 721 484 709 www.fidurock.com 315700XP2AGET2QQS756
1.3	Prospekt schválila:	Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.
1.4	Datum pravomocného schválení prospektu:	28. 11. 2025
1.5	**Upozornění** *Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu a jakékoli rozhodnutí investovat do cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt jako celek.* *Investor může investicí do těchto cenných papírů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.* *V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě informací uvedených v tomto prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení.* *Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi prospektu nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do těchto cenných papírů investovat.* ***Pozor! Česká národní banka ani jiný orgán veřejné moci neposuzovaly finanční zdraví emitenta ani jeho obchodní plán a negarantují budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit dluhy z dluhopisu.***	

Oddíl 2 – Klíčové informace o Emitentovi

2.1	**Kdo je emitentem cenných papírů?** Emitentem cenných papírů je společnost Fidurock Project Financing a.s., LEI 315700XP2AGET2QQS756, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Praha 1, Česká republika, založená jako akciová společnost. Zemí registrace je Česká republika. Emitent se řídí právem České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění, zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, v platném znění, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, a další, při respektování všech ostatních relevantních zákonů České republiky. **Hlavní činnosti Emitenta** Emitent je účelovou společností (takzvané „SPV“ – special purpose vehicle, tj. společnost založená za zvláštním účelem), jejímž jediným účelem je zajištění financování Skupiny, žádnou reálnou podnikatelskou činnost nevykonává, to je role jednotlivých projektových společností, které jsou součástí Skupiny. Hlavní činností jednotlivých projektových (SPV) společností, které patří do Skupiny Emitenta a které vlastní příslušné nemovitosti na území České a Slovenské republiky, je renovace a rekonstrukce bytových domů a

jejich následný pronájem v rámci residenčního portfolia a dále pak v rámci komerčního portfolia development a provoz retail parků umístěných zpravidla na okrajích měst v České a Slovenské republice.

Ovládání Emitenta
Emitent má jediného akcionáře, a to společnost **FIDUROCK Private Equity Participations B.V.**, založená a existující dle práva Nizozemského království, se sídlem Laarderhoogtweg 25, 1101EB Amsterdam, Nizozemské království, registrační číslo 64504204, jež vlastní 100 % akcií Emitenta a má 100% podíl na hlasovacích právech v Emitentovi. Tato společnost ovládá Emitenta přímo.
Nepřímými koncovými vlastníky Emitenta jsou tyto dvě fyzické osoby:
- Petr Valenta, dat. nar. 31.5.1966, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 45,88 %; a
- David Hauerland, dat. nar. 15.9.1986, podíl na hlasovacích právech a zisku ve výši 45,88 % (dále jen „**Ovládající osoby Emitenta**“).

Členové správních, řídících nebo dozorčích orgánů
Emitent má dva členy představenstva, kterými jsou pan David Hauerland, MBA, nar. 15.9.1986, pracovní adresa Václavské náměstí 2132/47, 110 00 Praha 1, a pan PhDr. Petr Valenta, nar. 31.5.1966, pracovní adresa Václavské náměstí 2132/47, 110 00 Praha 1. Dozorčí rada Emitenta má jednoho člena, kterým je pan Vladimír Loukota, nar. 27.5.1966, pracovní adresa Václavské náměstí 2132/47, 110 00 Praha 1.

Statutární auditoři
Účetní závěrky za roky 2023 a 2022, včetně přehledu o peněžních tocích za rok 2022 a 2023, ověřil auditor, Ing. Jaroslav Havelka, ev. č. auditorského oprávnění 2044, ze společnosti **PROXY – AUDIT, s.r.o.**, se sídlem Plzeňská 3217/16, 150 00 Praha 5, IČ: 496 84 612, evidenční číslo auditorského oprávnění: 476.

2.2 **Které finanční údaje o Emitentovi jsou klíčové?**

Emitent vznikl dne 4. 12. 2019. Níže jsou uvedeny finanční údaje z auditovaných účetních závěrek k 31.12.2023 a 31.12.2024 a z neauditované mezitímní účetní závěrky sestavené k 30.6.2025. Výhrady ve zprávách auditorů nebyly.

Údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Výkaz zisku a ztráty

	Údaje z auditovaných účetních závěrek			**Údaje z neauditované mezitímní závěrky**	
	1.1.2024 – 31.12.2024	**1.1.2023 – 31.12.2023**	**1.1.2022 – 31.12.2022**	**1.1.2025 - 30.6.2025**	**1.1.2024 - 30.6.2024**
Provozní zisk/ztráta	- 9 697	- 6 965	- 3 079	-8 581	-8 649
Finanční zisk/ztráta	4 031	- 1 594	- 88	4 360	2 848
Výsledek hospodaření za účetní období	- 5 666	- 8 559	-3 167	-4 221	-5 801

Rozvaha

	Údaje z auditovaných účetních závěrek			**Údaje z neauditované mezitímní závěrky**	
	31.12.2024	**31.12.2023**	**31.12.2022**	**30.6.2025**	**30.6.2024**
Čistý finanční dluh *(dlouhodobé závazky +krátkodobé závazky minus peníze a peněžní ekvivalenty)*	583 752	123 662	42 456	733 587	386 159

Výkaz peněžních toků

	Údaje z auditovaných účetních závěrek			**Údaje z neauditované mezitímní závěrky**	
	1.1.2024 – 31.12.2024	**1.1.2023 – 31.12.2023**	**1.1.2022 – 31.12.2022**	**1.1.2025 – 30.6.2025**	**1.1.2024 – 30.6.2024**
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-61 041	-33 089	-1 536	-94 253	-127 210
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	298 032	-36 240	42 800	91 559	127 530
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-231 196	63 580	-36 516	0	0

2.3	**Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro daného Emitenta?** Pro Emitenta jsou specifické následující rizikové faktory, kterým je vystaven při svém podnikání a které všechny mohou na straně Emitenta vést k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacením jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k jejich úplnému nezaplacení: 1. **Riziko Emitenta jako účelové společnosti:** Emitent je společností založenou za účelem zajištění a poskytování vnitroskupinového financování. Finanční situace Emitenta a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou tedy absolutně závislé na členech Skupiny a na jejich hospodářských výsledcích. Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné zdroje příjmů, bude v případě nepříznivé hospodářské situace členů Skupiny schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním. Neexistuje záruka, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho závazky vůči Vlastníkům dluhopisů. 2. **Riziko růstu pořizovacích nákladů:** Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na výstavbu či rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou s ohledem na vývoj inflace v posledních několika měsících a příslušné predikce výrazně změnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta či společnosti ve Skupině vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku. 3. **Riziko nedostatku stavebních materiálů a pracovníků:** S předchozím rizikem úzce souvisí riziko nedostatku stavebních materiálů a pracovníků ve stavebnictví. Již situace za pandemie způsobila problémy v dodavatelských řetězcích v řadě odvětví, stavebnictví nevyjímaje. Tato situace se ještě zhoršila v souvislosti s probíhajícím konfliktem na Ukrajině. Nedostatek stavebního materiálu příp. pracovníků v oboru stavebnictví může mít za následek posunutí plánovaných termínů u společnosti ve Skupině, které realizují nemovitostní projekty. To může mít za následek nižší než plánovaný zisk ve Skupině a potažmo zisk Emitenta. 4. **Kreditní riziko Skupiny:** Existuje riziko, že členové Skupiny nebudou generovat dostatečné výnosy, a že řádně a včas neuhradí své závazky vůči Mateřské společnosti nebo Emitentovi. Vzhledem k tomu, že Emitent využije prostředky získané z emisí Dluhopisů k financování ostatních členů Skupiny, a to formou půjčky zejména Mateřské společnosti, která dále rozhodne o použití finančních prostředků ve Skupině, schopnost Emitenta řádně a včas splácet závazky vyplývající z Dluhopisů bude závislá na schopnosti dalších členů Skupiny generovat dostatečné výnosy a zabezpečit tak řádnou úhradu jejich závazků vůči Mateřské společnosti a zprostředkovaně vůči Emitentovi. Dále existuje riziko významného negativního trendu nebo nepředvídatelné skutečnosti, která způsobí neschopnost Emitenta nebo členů Skupiny splácet řádně a včas své závazky nebo neschopnost zpeněžit svá aktiva za přiměřenou cenu a v přiměřeném časovém rozpětí. Dle předběžných neauditovaných konsolidovaných výsledků Skupiny činila k 31.12.2023 výše vlastních zdrojů Skupiny 67,7 mil. EUR, výše dlouhodobých cizích zdrojů Skupiny 145,0 mil. EUR a výše krátkodobých cizích zdrojů Skupiny 124,7 mil. EUR. 5. **Riziko likvidity:** Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných závazků Emitenta, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv Emitenta, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým závazkům vyplývajícím z Dluhopisů. Tato situace může nastat zejména v případě opožděných plateb jistiny a/nebo úroků v souvislosti s úvěry poskytnutými v rámci Skupiny Emitenta. Likvidita Emitenta je závislá na likviditě jednotlivých projektových společností, které jsou součástí Skupiny Emitenta. Je namístě také zdůraznit relativně nízkou likviditu klíčových aktiv jednotlivých projektových společností ve Skupině, tj. příslušných pozemků a budov. Investice do nemovitostních projektů jsou obecně mnohem méně likvidní, než je tomu u jiných druhů aktiv. Dle předběžných neauditovaných konsolidovaných výsledků Skupiny činila k 31.12.2023 výše celkových krátkodobých aktiv Skupiny 6,1 mil. EUR a výše krátkodobých pasiv Skupiny 14,8 mil. EUR.

Oddíl 3 – Klíčové informace o cenných papírech

3.1	**Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?**
3.1.1	**Druh, třída a ISIN** Emitent bude emitovat dluhopisy jako listinné cenné papíry ve formě na řad. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003588543

3.1.2	**Měna, jmenovitá hodnota, počet vydávaných cenných papírů, datum emise a doba splatnosti** Měna emise: koruna česká (CZK) Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: 50 000 Kč Počet vydávaných Dluhopisů: 600, v případě navýšení objemu Emise 900 Celková jmenovitá hodnota emise: 30 000 000 Kč, v případě navýšení 45 000 000 Kč Datum emise: 15. 10. 2026 Den konečné splatnosti Dluhopisů: 15. 10. 2031
3.1.3	**Práva spojená s cennými papíry** Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků Dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů stanovený Emisními podmínkami. Výnos z Dluhopisů je pevný ve výši 7,20 % p.a. a je vyplácen čtvrtletně zpětně vždy k 15. 10., 15. 01., 15. 04. a 15. 07. První výplata výnosu proběhne k 15. 01. 2027. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně splatit Dluhopisy dané emise ke kterémukoliv datu, a to oznámením Vlastníkům Dluhopisů o předčasné splatnosti, oznámeným alespoň 30 dnů přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisu, a to na internetových stránkách www.fidurock.com, v sekci „Pro investory“, podsekci „Fidurock Project Financing a.s. – Dluhopisový program“, nebo emailovou zprávou, nebo dopisem. Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů. Emitent však není povinen žádosti vyhovět. S Dluhopisy je dále spojeno právo Vlastníka dluhopisu žádat v případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo Vlastníků účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o dluhopisech“), resp. emisními podmínkami Dluhopisů. Převoditelnost Dluhopisů není omezena. Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím tří (3) let ode dne, kdy mohla být poprvé uplatněna.
3.1.4	**Relativní pořadí přednosti cenných papírů** Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
3.2	**Kde budou cenné papíry obchodovány** Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
3.3	**Je za cenné papíry poskytnuta záruka?** Za Dluhopisy není poskytnuta záruka. Zaplacení jakéhokoliv dluhu Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů není zaručeno.
3.4	**Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?** 1. **Riziko inflace:** Inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí pevnou úrokovou sazbu dluhopisu, je reálná výše výnosu záporná. 2. **Úrokové riziko:** Ceny dluhopisů a tržní úroková míra se chovají protichůdně. Držitelé dluhopisů s pevnou úrokovou sazbou tak podstupují riziko poklesu ceny dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Rovněž platí, že čím je splatnost dluhopisu delší, tím citlivější je cena dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

	3. **Riziko likvidity:** Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty, mohou mít minimální likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů. 4. **Riziko nesplacení:** Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při odkupu, resp. hodnota vyplacená Emitentem při předčasném splatnosti Dluhopisů může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nulová. Emitent nemá k datu vyhotovení Základního prospektu dostatek finančních prostředků pro splacení Dluhopisů, které plánuje v rámci Dluhopisového programu vydat. 5. **Riziko předčasného splacení:** Pokud dojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je Vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent má právo Dluhopisy předčasně splatit v podstatě kdykoliv. Emitent již dříve předčasně splatil své emitované dluhopisy z důvodu jejich nízkého úpisu, přičemž tato situace se může opakovat i u Dluhopisů z tohoto Dluhopisového programu. Výše uvedená rizika mohou mít negativní dopad na výnos investora z Dluhopisů. V důsledku naplnění některého z uvedených rizik může dojít k tomu, že investorovi bude vrácena pouze část jmenovité hodnoty nebo o svoje vložené prostředky zcela přijde.

Oddíl 4 – Klíčové informace o veřejné nabídce cenných papírů nebo o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

4.1	**Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?**
4.1.1	**Obecné podmínky a očekávaný časový rozvrh nabídky** Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, resp. až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise, nabízet všem druhům investorů bez omezení, v rámci primárního trhu. Celková částka nabízených Dluhopisů tak bude činit 30 000 000 Kč, resp. v případě navýšení objemu Emise až 45 000 000 Kč. Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů: 200 000 Kč, tj. 4 Dluhopisy Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů. Lhůta veřejné nabídky: od 15. 10. 2026 do 28. 11. 2026, v případě schválení následného Základního prospektu může být lhůta prodloužena až do 14. 02. 2027.
4.1.2	**Způsob oslovování investorů a ředění vyplývající z nabídky** Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a finančními zprostředkovateli a budou informováni o možnosti úpisu Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaný – přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem smlouvy o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta nebo finančního zprostředkovatele, nebo distančním způsobem. Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tak, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisu byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
4.1.3	**Plán distribuce a cena za nabízené cenné papíry** Distribuci Dluhopisů si Emitent zajišťuje vlastními silami, k datu Prospektu nemá Emitent zasmluvněny žádné finanční zprostředkovatele. V případě, že se Emitent rozhodne využít finanční zprostředkovatele,

	oznámí tyto údaje na své internetové stránce. Dluhopisy se objednávají vyplněním objednávky Dluhopisů a jejím doručením Emitentovi. Emitent přijetí objednávky potvrdí a vyzve k úhradě ceny za nabízené Dluhopisy. Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů k datu emise. Po datu emise bude k částce emisního kurzu Dluhopisů připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.
4.1.4	**Odhad celkových nákladů** Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 50 000 Kč. Náklady na distribuci Dluhopisů činí cca 6 %, tj. 1 800 000, v případě navýšení objemu Emise 2 700 000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu Emise, tj. 28 150 000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 42 250 000 Kč.
4.2	**Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?** Nepoužije se. Osobou nabízející Dluhopisy je Emitent.
4.3	**Proč je tento prospekt sestavován?** Tento prospekt je sestavován z důvodu veřejné nabídky Dluhopisů Emitentem. Finanční prostředky získané nabídkou Dluhopisů budou použity k uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta a Skupiny, přičemž Emitent získané prostředky poskytne jako vnitropodnikové financování prostřednictvím Mateřské společnosti dalším členům Skupiny za účelem financování nemovitostních projektů v oblasti komerčních (retail parky) a residenčních (bytové domy) nemovitostí. Čistý výtěžek získaný z nabídky Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech nabízených Dluhopisů po odečtení nákladů na přípravu nabídky a distribuci Dluhopisů, tj. 28 150 000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 42 250 000 Kč. Očekávaný čistý výtěžek emise Dluhopisů je dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný. Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí. Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.

DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU – FORMULÁŘ PRO KONEČNÉ PODMÍNKY

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 § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen **„Zákon o dluhopisech“**).

Tento Doplněk spolu se Emisními podmínkami tvoří podmínky Dluhopisového programu níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností **Fidurock Project Financing a.s.**, se sídlem Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 087 42 278, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24935. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.fidurock.com v sekci „*Pro investory“, podsekci „Fidurock Project Financing a.s. – Dluhopisový program“*.

Dluhopisy jsou vydávány jako 66. emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 2 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).

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 uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přirazen v Emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle Zákona o dluhopisech.

4.1. ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	
Název Dluhopisů:	FIDUROCK PF 7,20/31
CFI:	DBFUDR
Krátký název emise (FISN):	Fidurock Projec/7,0 DEB 20311015
Oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	vylučuje se
ISIN Dluhopisů bez kupónů:	CZ0003588543
ISIN Dluhopisů s kupóny:	nepoužije se
ISIN Kupónů (je-li požadováno):	nepoužije se
Podoba Dluhopisů:	listinné
Forma Dluhopisů:	na řad
Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):	001 - 600, v případě navýšení 001 - 900
Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:	50 000 Kč
Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:	30 000 000 Kč, v případě navýšení až 45 000 000 Kč
Počet Dluhopisů:	600 ks, v případě navýšení 900 ks
Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:	koruna česká (CZK)

Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů:	ne
Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:	ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 4.1.1 Emisních podmínek, přičemž objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

4.2. DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ	
Datum emise:	15. 10. 2026
Lhůta pro upisování emise dluhopisů:	15. 10. 2026 až 28. 11. 2026, v případě schválení následného Základního prospektu může být lhůta prodloužena až do 14. 02. 2027
Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise:	100 % jmenovité hodnoty
Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise:	Emisní kurz Dluhopisů vydaných po Datu emise bude stanoven tak, že k částce emisního kurzu Dluhopisů k Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální emisní kurz bude zveřejněn v sídle Emitenta, případně sdělen na vyžádání emailem.
Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory i prostřednictvím finančních zprostředkovatelů. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
Způsob a lhůta předání Dluhopisů:	Listinné Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení Emisního kurzu Dluhopisů.
Způsob a lhůta splacení emisního kurzu:	Bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 1387717536/2700. Lhůta splacení: do 3 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu.
Způsob vydávání Dluhopisů:	Jednorázově

4.5. VÝNOSY	
Úrokový výnos:	pevný
Zlomek dní:	30E/360
Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	použije se
Nominální úroková sazba:	7,20 % p.a.
Výplata úrokových výnosů:	čtvrtletně zpětně
Den výplaty úroků	Vždy k 15. 10., 15. 01., 15.04. a 15. 07. každého kalendářního roku až do splatnosti Dluhopisu. První výplata k 15. 01. 2027.
Rozhodný den pro výplatu úrokového výnosu (pokud je jiný než v čl. 4.7.3 Emisních podmínek)	7 kalendářních dnů přede Dnem výplaty úroků

Dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem	nepoužije se
Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu	nepoužije se

4.6. SPLACENÍ DLUHOPISŮ	
Den konečné splatnosti dluhopisů:	15. 10. 2031
Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty (pokud je jiný než v čl. 4.7.3 Emisních podmínek)	7 kalendářních dnů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů, tj. 08. 10. 2031
Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:	ano
Povinnost Emitenta vyhovět Žádosti o předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníka dluhopisů:	ne
Amortizované Dluhopisy	nepoužije se

4.7. PLATBY	
Finanční centrum:	nepoužije se

4.11. MANAŽER EMISE A ADMINISTRÁTOR	
Manažer emise:	nepoužije se
Administrátor:	Emitent
Určená provozovna:	sídlo Emitenta

4.13. SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ	
Společný zástupce Vlastníků dluhopisů:	nebyl ustanoven

PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1	**Podmínky platné pro nabídku**	Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v Základním prospektu. Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, resp. až do celkové navýšené jmenovité hodnoty Emise, nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.
	Celkový veřejně nabízený objem	30 000 000 Kč, v případě navýšení 45 000 000 Kč
	Země, v níž je veřejná nabídka prováděna	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
1.2	**Lhůta veřejné nabídky**	15. 10. 2026 – 28. 11. 2026, v případě schválení následného Základního prospektu může být lhůta prodloužena až do 14. 02. 2027
	Popis postupu pro žádost / místo upisování Dluhopisů	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a finančními zprostředkovateli a budou informováni o možnosti úpisu Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) projednány před podpisem smlouvy. Následně investor uzavře prostřednictvím Emitenta nebo finančního zprostředkovatele Smlouvu o úpisu. Smlouva o úpisu bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta nebo finančního zprostředkovatele a investora, nebo distančním způsobem.
1.3	**Možnost snížení upisovaných částek**	Pokud by došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisu byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.
1.4	**Minimální a maximální částka žádosti o úpis**	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat, bude činit 4 ks, tj. 200 000 Kč. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.

1.5	**Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení**	Cena za upsané Dluhopisy se splácí bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 1387717536/2700. Lhůta splacení: do 3 pracovních dnů ode dne podpisu Smlouvy o úpisu. Listinné Dluhopisy budou předány do 30 dnů od zaplacení kupní ceny.
1.6	**Zveřejnění výsledků nabídky**	Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta www.fidurock.com v sekci „*Pro investory“, podsekci „Fidurock Project Financing a.s. – Dluhopisový program“*, do 15. 12. 2026. V případě prodloužení lhůty veřejné nabídky do 28. 02. 2027
2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů		
2.1	**Kategorie potenciálních investorů**	Emitent bude Dluhopisy nabízet tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům
	Č. tranše	Dluhopisy nejsou vydávány v tranších.
	Č. série	nepoužije se
2.2	**Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům**	Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
3. Stanovení ceny		
3.1	**Cena za nabízené Dluhopisy**	Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů; cena po datu emise: k ceně Dluhopisů k Datu emise bude vždy připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos 7,20 % p.a. Aktuální cena bude zveřejněna v sídle Emitenta, případně sdělena na vyžádání emailem.
3.2	**Náklady a daně účtované na vrub investorů**	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. V případě využití finančních zprostředkovatelů bude investor hradit poplatky související se zprostředkováním obchodu s Dluhopisy dle ceníku finančního zprostředkovatele, přičemž poplatky účtované investorům nepřesáhnou 6 % z upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.
4. Umístění a upisování		
4.1	**Název a adresa koordinátora nabídky**	nepoužije se
4.2	**Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců**	nepoužije se

4.3	**Údaje o osobách, které se závazaly k úpisu, významné znaky dohod o upsání, provize za upsání**	nepoužije se
4.4	**Datum uzavření dohody o upsání**	nepoužije se
5. Přijetí k obchodování a způsob obchodování		
5.1	**Přijetí dluhopisů na regulovaný trh, trh pro růst malých a středních podniků nebo mnohostranný obchodní systém**	Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v mnohostranném obchodním systému.
5.2	**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 regulované trhy, trhy třetích zemí, trhy pro růst malých a středních podniků ani mnohostranné obchodní systémy.
5.3	**Zprostředkovatel sekundárního obchodování**	Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
5.4	**Emisní cena**	nepoužije se
6. Doplňující údaje		
6.1	**Poradci**	nepoužije se
6.2	**Další údaje, které ověřili nebo přezkoumali oprávnění auditoři**	nepoužije se
6.3	**Úvěrová hodnocení přidělená cenným papírům vč. stručného vysvětlení významu hodnocení, pokud je již poskytovatel**	nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating).

	hodnocení dříve zveřejnil	
6.4	**Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce**	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
6.5	**Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky**	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečnění podnikatelské činnosti Emitenta a Skupiny, přičemž Emitent získané prostředky poskytne jako vnitropodnikové financování prostřednictvím Mateřské společnosti dalším členům Skupiny za účelem financování nemovitostních projektů v oblasti komerčních (retail parky) a residenčních (bytové domy) nemovitostí. Náklady přípravy emise Dluhopisů činily cca 50 000 Kč. Náklady na distribuci Dluhopisů činí cca 6 %, tj. 1 800 000, v případě navýšení objemu Emise 2 700 000 Kč. Čistý výtěžek celé emise Dluhopisů bude roven emisnímu kurzu všech vydaných Dluhopisů emise po odečtení nákladů na přípravu Emise, tj. 28 150 000 Kč, v případě navýšení objemu Emise 42 250 000 Kč. Očekávaný čistý výtěžek emise Dluhopisů bude dle názoru Emitenta pro výše navrhované použití dostatečný.
6.6	**Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací**	nepoužije se
7. Osoby odpovědné za Konečné podmínky		
7.1	**Osoby odpovědné za údaje uvedené v Konečných podmínkách**	Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent. Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam. Za společnost Fidurock Project Financing a.s. dne 02. 10. 2026 ..... Jméno: David Hauerland Funkce: člen představenstva
7.2	**Interní schválení emise Dluhopisů**	Vydání emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 01. 10. 2026