

Passerinvest

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

**Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem
zajištěných ručením společností PASSERINVEST GROUP, a.s.
v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč
s možností navýšení až do 750.000.000 Kč
splatných v roce 2028**

Tento dokument představuje prospekt zaknihovaných dluhopisů (dále jen „**Prospekt**“) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč (slovy: *čtyři sta milionů korun českých*), s možností navýšení až do 750.000.000 Kč (slovy: *sedm set padesát milionů korun českých*), splatných v roce 2028 (dále jen „**Dluhopisy**“ a „**Emise**“), vydávaných společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 05496446, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947 (dále jen „**Emitent**“).

Dluhopisy jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“), jako zaknihované cenné papíry evidované 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 (dále jen „**Centrální depozitář**“), a nesou pevný úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v emisních podmínkách Dluhopisů, jejichž úplné znění je uvedeno v kapitole 6. „*Emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Prospektu (dále jen „**Emisní podmínky**“). Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 31.3.2023 (dále jen „**Datum emise**“). Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich následnému zrušení v souladu s Emisními podmínkami, bude nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31.3.2028. Emise byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 10.3.2023.

Dluhopisy a veškeré Emitentovy peněžité závazky z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, zajištěné ručitelským prohlášením ze dne 10.3.2023, vydaným ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“), společností PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 26118963, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6173 (dále jen „**Ručitel**“ a „**Ručitelské prohlášení**“), 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 obdobně zajištěným či nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za nejvíce významné, jsou uvedeny v kapitole 2. „*Rizikové faktory*“ tohoto Prospektu.

Objeví-li se významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v tomto Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl tento Prospekt schválen Českou národní bankou (dále jen „**ČNB**“), do ukončení doby trvání veřejné nabídky Dluhopisů nebo do okamžiku zahájení obchodování na regulovaném trhu, podle toho, co nastane později, uvedou se tyto bez zbytečného odkladu v dodatku k tomuto Prospektu, schváleném ČNB a uveřejněném v souladu s nařízením 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**“).

Tento Prospekt byl vyhotoven dne 10.3.2023 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, ve znění pozdějších předpisů, a schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2023/030523/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00006/CNB/572 ze dne 14.3.2023, které nabylo právní moci dne 15.3.2023.

Tento Prospekt je platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do dne 14.3.2024 včetně. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po skončení platnosti tohoto Prospektu.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů, která bude činěna Emitentem, a to zejména prostřednictvím vedoucího manažera Emise, kterým bude na základě pověření Emitenta společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 3608 (dále jen „**UniCredit**“ nebo „**Vedoucí manažer**“). UniCredit byl současně ze strany Emitenta pověřen činnostmi souvisejícími s přípravou Emise a obstaráním vydání Dluhopisů v pozici Aranžéra emise. Emitent požádá prostřednictvím UniCredit, jakožto kotečního agenta Emise (dále jen „**Koteční agent**“), o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 47115629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773 (dále jen „**Regulovaný trh**“ a „**BCPP**“). Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu k Datu emise. Emitent nicméně žádným způsobem negarantuje, že k přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu dojde, a pokud ano, že se tak stane k Datu emise.

Tento Prospekt, jeho případné dodatky a jakékoli další informace, které je Emitent v souvislosti s tímto 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 Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta v sekci „*Společnost*“, podsekcí „*Pro investory*“ na této adrese: www.passerinvest.cz. Informace uvedené na webových stránkách Emitenta (s výjimkou informací zahrnutých do tohoto Prospektu odkazem) nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB. Tento Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1 Emisních podmínek). Po dobu, kdy zůstane jakákoli část Dluhopisů nesplacena, bude na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně též stejnopis Smlouvy s administrátorem (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách).

Některé v tomto Prospektu použité výrazy s velkým počátečním písmenem jsou definovány v kapitole 16. „*Seznam použitých definic, pojmů a zkratek*“ tohoto Prospektu.

Vedoucí manažer Emise

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Aranžér Emise

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Administrátor a Koteční agent

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu nebo jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Emitent neschválil jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Prospektu, Emitentovi, Ručiteli nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu nebo jeho dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem, Vedoucím manažerem nebo jakoukoli jinou osobou.

Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Předání tohoto 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 dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.

Za dluhy z Dluhopisů odpovídá Emitent a v rozsahu a za podmínek Ručitelského prohlášení též Ručitel. Žádná třetí osoba (včetně České republiky, kterékoli její instituce, ministerstva nebo jiného orgánu státní správy či samosprávy) odlišná od Emitenta či Ručitele není odpovědná za plnění dluhů z Dluhopisů, za jejich splnění nikterak neručí, ani je jiným způsobem nezajišťuje. Přijetím Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP coby organizátor Regulovaného trhu nepřebírá žádné dluhy z Dluhopisů či záruky za ně. Pohledávky investorů z Dluhopisů nejsou kryty žádným systémem pojištění vkladů, tedy ani garančním systémem zajišťovaným Garančním systémem finančního trhu.

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů 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 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 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 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 1.4 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.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta a Ručitele, jejich 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 (a/nebo Ručitel) nemohou přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Zájemci o koupi 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 Prospektu (včetně jeho případných dodatků), (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, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (Emisním podmínkám, tomuto Prospektu, jeho případným dodatkům a 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 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.

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

OBSAH

1.	Shrnutí.....	7
2.	Rizikové faktory.....	15
2.1	Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společnostem ve Skupině.....	15
2.2	Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli.....	22
2.3	Rizikové faktory týkající se Dluhopisů.....	24
3.	Údaje začené odkazem.....	27
4.	Odpovědné osoby, prohlášení nebo zpráva znalce, informace od třetích stran a prohlášení o schválení Prospektu.....	28
4.1	Odpovědné osoby.....	28
4.2	Prohlášení odpovědné osoby.....	28
4.3	Prohlášení nebo zpráva znalce.....	28
4.4	Informace od třetích stran.....	28
4.5	Prohlášení o schválení Prospektu.....	29
5.	Upisování a prodej.....	30
5.1	Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování.....	30
5.2	Umístění a nabídka Dluhopisů.....	30
5.3	Přijetí k obchodování.....	31
5.4	Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů.....	32
5.5	Udělení souhlasu s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů ...	33
6.	Emisní podmínky Dluhopisů.....	34
7.	Zájem osob zúčastněných na Emisi.....	51
8.	Důvody nabídky a použití výnosů.....	52
9.	Informace o Emitentovi a Skupině.....	54
9.1	Základní údaje.....	54
9.2	Přehled podnikání Emitenta a Skupiny.....	54
9.3	Organizační struktura Skupiny.....	62
9.4	Významné změny, údaje o trendech.....	65
9.5	Prognózy nebo odhady zisku.....	65
9.6	Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta.....	65
9.6.1	Představenstvo Emitenta.....	65
9.6.2	Dozorčí rada Emitenta.....	65
9.6.3	Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta.....	65
9.6.4	Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Emitenta.....	67
10.	Finanční výkazy Emitenta a doplňující údaje.....	68
10.1	Historické finanční údaje Emitenta.....	68
10.2	Změna rozhodného účetního dne.....	69
10.3	Účetní standardy.....	69
10.4	Změna účetního rámce.....	69
10.5	Konsolidovaná účetní závěrka.....	70
10.6	Stáří finančních údajů.....	70
10.7	Mezitímní a jiné finanční údaje.....	70
10.8	Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory.....	70
10.9	Soudní a rozhodčí řízení.....	70
10.10	Významná změna finanční pozice.....	70
10.11	Stanovy Emitenta.....	70
10.12	Významné smlouvy Emitenta.....	70
10.13	Dostupné dokumenty Emitenta.....	71
11.	Údaje o akcionářích Emitenta a základním kapitálu Emitenta.....	72
11.1	Hlavní akcionář Emitenta.....	72
11.2	Základní kapitál Emitenta.....	72
12.	Informace o Ručiteli.....	73
12.1	Základní údaje.....	73
12.2	Přehled podnikání Ručitele.....	74
12.3	Organizační struktura Ručitele.....	74
12.4	Významné změny, údaje o trendech.....	75
12.5	Prognózy nebo odhady zisku.....	75
12.6	Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele.....	75
12.6.1	Představenstvo Ručitele.....	75

12.6.2	Dozorčí rada Ručitele.....	75
12.6.3	Významné činnosti, které členové orgánů Ručitele vykonávají vně Ručitele.....	75
12.6.4	Střety zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů Ručitele	76
12.7	Historické finanční údaje Ručitele	76
12.8	Změna rozhodného účetního dne	78
12.9	Účetní standardy	78
12.10	Změna účetního rámce	78
12.11	Konsolidovaná účetní závěrka	78
12.12	Stáří finančních údajů	79
12.13	Mezitímní a jiné finanční údaje.....	79
12.14	Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory	79
12.15	Soudní a rozhodčí řízení	79
12.16	Významná změna finanční pozice.....	79
12.17	Významné smlouvy Ručitele	79
12.18	Dostupné dokumenty Ručitele	81
12.19	Údaje o akcionářích Ručitele a základním kapitálu Ručitele	81
12.19.1	Hlavní akcionáři Ručitele.....	81
12.19.2	Základní kapitál Ručitele	81
13.	Ručitelské prohlášení	82
14.	Devizová regulace a zdanění v České republice	83
15.	Vymáhání soukromoprávních závazků	86
16.	Seznam použitých definic, pojmů a zkratk.....	88

1. SHRUTÍ

Níže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi tohoto Prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve shrnutí, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

I. ÚVOD

Název a ISIN	Název Dluhopisů je PSG 7,60/28, Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003549214.
Totožnost a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 05496446, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947, LEI: 315700IQN80JFRRV3L05. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 582 111 nebo e-mailem na adrese info@passerinvest.cz.
Totožnost a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a kотаčního agenta	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to zejména prostřednictvím Vedoucího manažera, kterým je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 3608, LEI: KR6LSKV3BTSJRD41IF75. UniCredit je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 210 031 nebo prostřednictvím e-mailové adresy info@unicreditgroup.cz. Emitent požádá prostřednictvím UniCredit coby Kотаčního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.
Orgán schvalující Prospekt	Prospekt byl schválen ČNB jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a článku 31 Nařízení o prospektu. ČNB lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170, e-mail: podatelna@cnb.cz.
Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2023/030523/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00006/CNB/572 ze dne 14.3.2023, které nabylo právní moci dne 15.3.2023.
Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu Dluhopisů. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek, a to včetně jeho případných dodatků. Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení úrokového či jiného výnosu z Dluhopisů, a současně pokud tyto pohledávky investora neuhradí Ručitel dle Ručitelského prohlášení. V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v 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 Dluhopisů investovat.

II. KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVI

Kdo je emitentem Dluhopisů?	Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947, LEI: 315700IQN80JFRRV3L05. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon o obchodních korporacích“), a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Živnostenský zákon“). Emitent je společností účelově založenou k získávání externího financování, a to např. emisemi dluhopisů, úvěry od bank či nebankovních institucí, private equity atp., přičemž Emitent takto
------------------------------------	--

	<p>získané prostředky dále poskytuje formou zápůjčky, úvěru, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku společností Skupiny k financování jejich činnosti.</p> <p>Jediným akcionářem Emitenta je Ručitel, tj. společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Osobou nepřímo ovládající a vlastníci Emitenta a Ručitele je pan Radim Passer, datum narození 29.9.1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika (dále jen „Radim Passer“). Pan Radim Passer současně k datu vyhotovení tohoto Prospektu působí jako CEO (<i>Chief Executive Officer</i>/výkonný ředitel) Emitenta a Ručitele a jediný člen a předseda představenstva Emitenta a Ručitele.</p> <p>Auditorem Emitenta je společnost SP Audit s.r.o., IČO: 26137534, se sídlem Praha 10 - Vršovice, Murmanská 1475/4, PSČ 100 00, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 73523.</p>																																																																																	
Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?	<p>Základní finanční údaje z neauditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 a z auditovaných účetních závěrek Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 a za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 jsou uvedeny níže, a to v celých tis. Kč:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2020</th> <th>30.6.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)</td> <td>2.611.401</td> <td>1.942.249</td> <td>2.609.513</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU</p> <p style="text-align: center;">(vybrané údaje)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1.1.2021- 31.12.2021</th> <th>1.1.2020- 31.12.2020</th> <th>1.1.2022- 30.6.2022</th> <th>1.1.2021- 30.6.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>-392</td> <td>-391</td> <td>-241</td> <td>-223</td> </tr> <tr> <td>Výnosové úroky a podobné výnosy</td> <td>123.803</td> <td>114.493</td> <td>71.020</td> <td>56.713</td> </tr> <tr> <td>Nákladové úroky a podobné náklady</td> <td>-114.165</td> <td>-105.000</td> <td>-65.113</td> <td>-52.500</td> </tr> <tr> <td>Úplný výsledek celkem za účetní období</td> <td>-452</td> <td>-76</td> <td>635</td> <td>-776</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI</p> <p style="text-align: center;">(vybrané údaje)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2020</th> <th>30.6.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dlouhodobé poskytnuté úvěry</td> <td>2.613.600</td> <td>1.945.000</td> <td>2.612.400</td> </tr> <tr> <td>Závazky z dluhopisů</td> <td>2.621.445</td> <td>1.979.226</td> <td>2.624.911</td> </tr> <tr> <td>Závazky celkem</td> <td>2.626.060</td> <td>1.982.754</td> <td>2.628.992</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál a závazky celkem</td> <td>2.631.223</td> <td>1.988.369</td> <td>2.634.789</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ</p> <p style="text-align: center;">(vybrané údaje)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1.1.2021- 31.12.2021</th> <th>1.1.2020- 31.12.2020</th> <th>1.1.2022- 30.6.2022</th> <th>1.1.2021- 30.6.2021</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</td> <td>-179</td> <td>-1.164</td> <td>-1.087</td> <td>-1.083</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</td> <td>-550.597</td> <td>114.493</td> <td>71.020</td> <td>56.713</td> </tr> <tr> <td>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</td> <td>524.930</td> <td>-105.000</td> <td>-65.113</td> <td>-52.500</td> </tr> <tr> <td>Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů</td> <td>-25.846</td> <td>8.329</td> <td>4.820</td> <td>3.130</td> </tr> </tbody> </table>					31.12.2021	31.12.2020	30.6.2022	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	2.611.401	1.942.249	2.609.513		1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021	Provozní výsledek hospodaření	-392	-391	-241	-223	Výnosové úroky a podobné výnosy	123.803	114.493	71.020	56.713	Nákladové úroky a podobné náklady	-114.165	-105.000	-65.113	-52.500	Úplný výsledek celkem za účetní období	-452	-76	635	-776		31.12.2021	31.12.2020	30.6.2022	Dlouhodobé poskytnuté úvěry	2.613.600	1.945.000	2.612.400	Závazky z dluhopisů	2.621.445	1.979.226	2.624.911	Závazky celkem	2.626.060	1.982.754	2.628.992	Vlastní kapitál a závazky celkem	2.631.223	1.988.369	2.634.789		1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021	Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-179	-1.164	-1.087	-1.083	Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-550.597	114.493	71.020	56.713	Čisté peněžní toky z finanční činnosti	524.930	-105.000	-65.113	-52.500	Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů	-25.846	8.329	4.820	3.130
	31.12.2021	31.12.2020	30.6.2022																																																																															
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	2.611.401	1.942.249	2.609.513																																																																															
	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021																																																																														
Provozní výsledek hospodaření	-392	-391	-241	-223																																																																														
Výnosové úroky a podobné výnosy	123.803	114.493	71.020	56.713																																																																														
Nákladové úroky a podobné náklady	-114.165	-105.000	-65.113	-52.500																																																																														
Úplný výsledek celkem za účetní období	-452	-76	635	-776																																																																														
	31.12.2021	31.12.2020	30.6.2022																																																																															
Dlouhodobé poskytnuté úvěry	2.613.600	1.945.000	2.612.400																																																																															
Závazky z dluhopisů	2.621.445	1.979.226	2.624.911																																																																															
Závazky celkem	2.626.060	1.982.754	2.628.992																																																																															
Vlastní kapitál a závazky celkem	2.631.223	1.988.369	2.634.789																																																																															
	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021																																																																														
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-179	-1.164	-1.087	-1.083																																																																														
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-550.597	114.493	71.020	56.713																																																																														
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	524.930	-105.000	-65.113	-52.500																																																																														
Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů	-25.846	8.329	4.820	3.130																																																																														

	Konečný stav finančních prostředků	14.659	40.505	19.479	43.635
Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?	<p><u>Rizikové faktory související s organizací a činností Emitenta</u></p> <p>V rámci této skupiny rizik na Emitenta působí především riziko likvidity vyplývající z činnosti Emitenta coby poskytovatele vnitroskupinového financování. Emitent je společností účelově založenou k získávání externího financování, přičemž Emitent takto získané prostředky dále poskytuje společností Skupiny k financování jejich činnosti (respektive k refinancování stávající zadluženosti Emitenta) a je tak ekonomicky závislý na schopnosti těchto společností Skupiny hradit dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Emitent také čelí riziku závislosti na Skupině, včetně rizika ztráty klíčového personálu, zejména s ohledem na závislost Emitenta na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury Skupiny. Emitenta může potenciálně významně nepříznivě ovlivnit také ztráta klíčového personálu. Emitent dále eviduje riziko neurčení konkrétních příjemců financování a realizovaných projektů, jelikož k datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitent neurčil, které společnosti ve Skupině budou příjemci financování od Emitenta, a současně v rámci Skupiny nebylo k datu vyhotovení tohoto Prospektu určeno, k úhradě jakých konkrétních provozních, investičních či jiných výdajů a/nebo realizaci jakých projektů budou získané prostředky využity.</p> <p><u>Rizikové faktory související s činností v oblasti nemovitostí</u></p> <p>V rámci této skupiny rizik lze uvést především riziko případné nemožnosti najít vhodného nájemce pro nemovitost, spočívající v případném poklesu poptávky po prostorách v nemovitostech společností ze Skupiny, kdy v případě dlouhodobého výpadku poptávky, který nebude zhojen dostatečnými ochrannými opatřeními, se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků společností ze Skupiny. V této skupině rizik je dále relevantní zejména riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců, vycházející ze skutečnosti, že nájemní smlouvy uzavírané společnostmi Skupiny s jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané s jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení.</p> <p><u>Rizikové faktory související s celospolečensky významnými událostmi</u></p> <p>V rámci této skupiny rizik na Emitenta působí především riziko zhoršení makroekonomických faktorů významných pro Emitenta a společnosti Skupiny, z nichž nejvýznamnější jsou z pohledu relevantních trhů zejména inflace, úrokové sazby, směnné kurzy, nezaměstnanost a změny HDP.</p>				

III. KLÍČOVÉ INFORMACE O DLUHOPISECH

Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?	<p>Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky, jejichž znění je uvedeno v Prospektu. Dluhopisy jsou korporátními dluhopisy a jsou vydávány dle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry, evidované v evidenci vedené Centrálním depozitářem. Dluhopisy nesou název PSG 7,60/28 a Centrálním depozitářem jim byl přidělen ISIN CZ0003549214.</p> <p>Dluhopisy jsou vydávány v měně Kč. Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 40.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 400.000.000 Kč, nebo až 75.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise bude navýšena až na 750.000.000 Kč.</p> <p>Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos ve výši 7,60 % p.a. Úrokový výnos je splatný čtvrtletně zpětně vždy k 31.3., 30.6., 30.9. a 31.12. (Dny výplaty úroků).</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo Vlastníků dluhopisů na výplatu jmenovité hodnoty jimi vlastněných Dluhopisů ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výplatu úrokových výnosů z Dluhopisů. Nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, kterým je 31.3.2028. S Dluhopisy je spojeno právo Vlastníků dluhopisů žádat v Případech porušení povinnosti a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, avšak (a) ne dříve než k datu 31.3.2026, (b) vždy pouze dne dni, který je Dnem výplaty úroků, a současně (c) pokud toto své rozhodnutí Emitent řádně oznámí Vlastníkům dluhopisů nejdříve 60</p>
---	--

	<p>dni a nejpozději 40 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti dluhopisů. Společně s nesplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisů a narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem bude Vlastníkům dluhopisů při předčasném splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta náležet také mimořádný úrokový výnos určený jako součin (i) počtu celých kalendářních měsíců, o něž Den předčasné splatnosti dluhopisů předchází datu 30.9.2027 (včetně), a (ii) 0,05 % z předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisu ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů; nárok na mimořádný úrokový výnos nevzniká, pokud Den předčasné splatnosti dluhopisů připadá nejdříve na 30.9.2027 (včetně) nebo kterýkoli následující Den výplaty úroků.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech, resp. Emisními podmínkami.</p> <p>Dluhopisy a veškeré Emitentovy peněžité závazky z 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 obdobně zajištěným či nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena</p>																																
Kde budou Dluhopisy obchodovány?	Emitent požádá prostřednictvím Kotačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.																																
Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	<p>Ručitel svým ručitelským prohlášením ze dne 10.3.2023 (dále jen „Ručitelské prohlášení“) ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytl každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění Zajištěných dluhů. Článek 1. Ručitelského prohlášení definuje pojem Zajištěné dluhy jako 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, přičemž z dluhů, které k datu Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do 31.3.2038 až do souhrnné výše odpovídající 150 % nejvyšší souhrnné jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů, včetně jejich příslušenství.</p> <p>Ručitel je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky, s obchodní firmou PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 26118963, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, LEI: 315700D0PMGB0H807J53.</p> <p>Ručitel je v první řadě holdingovou společností v rámci Konsolidované skupiny. Ručitel v rámci Konsolidované skupiny plní roli řídicí osoby všech společností Konsolidované skupiny. Ručitel dále s jednotlivými společnostmi Skupiny průběžně uzavírá a plní smlouvy o správě majetku, smlouvy o property managementu, neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvy a smlouvy o projektovém řízení.</p> <p>Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 a z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele za období končící k 31.12.2021 a za období končící k 31.12.2020, a to v celých tis. Kč:</p> <table data-bbox="427 1570 1437 1675"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2021</th> <th>31.12.2020</th> <th>30.6.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)</td> <td>11.069.107</td> <td>11.687.718</td> <td>11.476.578</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA (vybrané údaje)</p> <table data-bbox="427 1789 1437 2027"> <thead> <tr> <th></th> <th>k 31.12.2021</th> <th>k 31.12.2020</th> <th>k 30.6.2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>19.265.399</td> <td>19.316.924</td> <td>20.079.155</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td>14.804.988</td> <td>16.499.559</td> <td>15.317.566</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý hmotný majetek</td> <td>12.846.209</td> <td>14.883.820</td> <td>12.682.171</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý finanční majetek</td> <td>1.942.818</td> <td>1.609.320</td> <td>2.620.212</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>4.095.262</td> <td>2.299.567</td> <td>4.445.768</td> </tr> </tbody> </table>		31.12.2021	31.12.2020	30.6.2022	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	11.069.107	11.687.718	11.476.578		k 31.12.2021	k 31.12.2020	k 30.6.2022	AKTIVA CELKEM	19.265.399	19.316.924	20.079.155	Dlouhodobý majetek	14.804.988	16.499.559	15.317.566	Dlouhodobý hmotný majetek	12.846.209	14.883.820	12.682.171	Dlouhodobý finanční majetek	1.942.818	1.609.320	2.620.212	Oběžná aktiva	4.095.262	2.299.567	4.445.768
	31.12.2021	31.12.2020	30.6.2022																														
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	11.069.107	11.687.718	11.476.578																														
	k 31.12.2021	k 31.12.2020	k 30.6.2022																														
AKTIVA CELKEM	19.265.399	19.316.924	20.079.155																														
Dlouhodobý majetek	14.804.988	16.499.559	15.317.566																														
Dlouhodobý hmotný majetek	12.846.209	14.883.820	12.682.171																														
Dlouhodobý finanční majetek	1.942.818	1.609.320	2.620.212																														
Oběžná aktiva	4.095.262	2.299.567	4.445.768																														

Peněžní prostředky	3.565.211	1.905.924	3.672.834	
PASIVA CELKEM	19.265.399	19.316.924	20.079.155	
Vlastní kapitál	4.405.018	5.494.940	4.757.425	
Základní kapitál	2.305.000	4.000.000	2.305.000	
Závazky	14.634.318	13.593.642	15.149.412	
Vydané dluhopisy (dlouhodobé)	2.633.600	2.000.000	2.632.400	
Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé)	6.531.965	9.251.729	9.215.031	
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY				
(vybrané údaje)				
	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020	1.1.2022- 30.6.2022	
	1.1.2021- 30.6.2021			
Tržby za prodej výrobků a služeb	1.091.053	1.186.805	611.960	565.920
Provozní výsledek hospodaření	273.372	345.737	195.295	164.858
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	1.057.655	0	0	1.057.655
Nákladové úroky a podobné náklady	279.268	279.435	145.816	139.111
Ostatní finanční výnosy	136.431	101.403	294.421	63.109
Finanční výsledek hospodaření	273.896	-200.271	214.890	324.911
Výsledek hospodaření před zdaněním	547.268	145.466	410.185	489.769
Výsledek hospodaření po zdanění	513.128	119.915	336.148	475.786
Čistý obrat za účetní období	2.375.228	1.356.254	1.007.854	1.726.205
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH				
(vybrané údaje)				
	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1.905.924	2.089.241	3.565.211	1.905.924
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	465.742	544.130	580.521	314.752
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	196.950	-574.631	-718.911	681.180
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	996.595	-152.816	246.013	-253.582
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	1.659.287	-183.317	107.623	742.350
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	3.565.211	1.905.924	3.672.834	2.648.274
Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli				
<u>Závislost Ručitele na podnikání společností ve Skupině</u>				
Ručitel je v první řadě holdingovou společností v rámci Konsolidované skupiny, v níž plní roli řídicí osoby. Ručitel plní důležitou roli také v širším okruhu celé Skupiny, a to prostřednictvím				

	<p>smluv o správě majetku, smluv o property managementu, neexkluzivních zprostředkovatelských smluv a smluv o projektovém řízení. V roli Ručitele coby holdingové společnosti v rámci Konsolidované skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností z Konsolidované skupiny, v roli Ručitele coby smluvního partnera společností Skupiny jsou pak hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na schopnosti takových společností Skupiny hradit závazky vzniklé vůči Ručiteli. To reálně znamená, že rizika vztahující se k podnikání společností Skupiny představují vedle ohrožení Emitenta také reálné riziko pro Ručitele, tj. tato rizika se teoreticky mohou multiplikovat.</p> <p><u>Riziko dalšího dluhového financování a/nebo jiných závazků Ručitele</u></p> <p>Ručitel není přímo závazným způsobem dle Emisních podmínek, dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům omezen co do objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování či v poskytování dalšího ručení či jiného zajištění ostatním spřízněným a/nebo třetím osobám. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování nebo poskytnutí dalšího ručení či jiného zajištění Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Ručitelského prohlášení uspokojeny v menší míře, než kdyby ke vzniku takového závazku na straně Ručitele nedošlo.</p> <p><u>Střet zájmů</u></p> <p>Ručitel i veškeré společnosti ve Skupině jsou přímo či nepřímo ovládané panem Radimem Passerem. V situacích, kdy bude Ručitel vyzván ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení, dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radima Passera, Emitenta, Ručitele a Vlastníků dluhopisů. 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 Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.</p>
<p>Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?</p>	<p><u>Rizikové faktory týkající se Dluhopisů jakožto dluhových cenných papírů</u></p> <p>V rámci této skupiny rizik je relevantní především riziko nesplacení, jelikož Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, nemusí být zcela či částečně splaceny.</p> <p><u>Rizikové faktory týkající se podmínek Dluhopisů a nabídky Dluhopisů</u></p> <p>V rámci této skupiny rizik je relevantní především riziko inflace, kdy s aktuální vysokou hladinou inflace, za současné absence protiinflační doložky vztahující se na Dluhopisy, lze v budoucnu s rostoucí inflací pozorovat snížení reálné hodnoty investice do Dluhopisů. Kromě toho jsou investoři od Data emise vystaveni riziku předčasného splacení Dluhopisů, kdy Emitent je v souladu s Emisními podmínkami oprávněn dle své úvahy předčasně zcela či částečně, a to i opakovaně, splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to nejprve k datu 31.3.2026.</p> <p><u>Rizikové faktory týkající se Ručitelského prohlášení a ručení jím založeného</u></p> <p>V rámci této skupiny rizik je relevantní především riziko neexistence aplikační praxe ohledně Ručitelského prohlášení, spočívající ultimátně v potenciální, byť částečné, neplatnosti a/nebo neúčinnosti ručení dle Ručitelského prohlášení. Kromě toho jsou Vlastníci dluhopisů vystaveni zejména riziku omezení zajištěných dluhů dle Ručitelského prohlášení, a to ve výši budoucích zajištěných dluhů do výše 150 % nejvyšší souhrnné jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů, včetně jejich příslušenství.</p>

IV. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ A JEJICH PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

<p>Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?</p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to zejména prostřednictvím Vedoucího manažera v rámci veřejné nabídky v České republice tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, a případně také v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt v souladu s aplikovatelnými právními předpisy. Emitent může též nabízet Dluhopisy napřímo. Emisní cena všech Dluhopisů nabízených v rámci veřejné nabídky bude odpovídat jejich emisnímu kurzu, tj. emisní cena všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a emisní cena všech Dluhopisů vydávaných nebo nabízených po Datu emise bude určena společným rozhodnutím Emitenta a Vedoucího manažera na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněna na internetové stránce Emitenta v sekci „Společnost“, podsekci „Pro investory“ na této adrese: www.passerinvest.cz, a současně bude uveřejněna na webových stránkách Vedoucího</p>
---	--

	<p>manažera www.unicreditbank.cz (v sekci <i>Velké firmy, Operace na kapitálovém trhu</i>) s tím, že k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Veřejná nabídka Dluhopisů na základě tohoto Prospektu poběží v období od 15.3.2023 do 14.3.2024 (včetně), ledaže Emitent a Vedoucí manažer společným písemným oznámením oznámí předčasné ukončení veřejné nabídky Dluhopisů.</p> <p>Formou veřejné nabídky budou nabídnuty veškeré Dluhopisy, tj. Dluhopisy v souhrnné jmenovité hodnotě 400.000.000 Kč a v případě navýšení objemu Emise až 750.000.000 Kč. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších.</p> <p>Investoři budou, s výjimkou investorů oslovených přímo Emitentem, vždy osloveni Vedoucím manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají takoví investoři povinnost uzavřít s Vedoucím manažerem komisionářskou smlouvu, mimo jiné, za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů CDCP. Tito investoři mají dále povinnost otevřít u Vedoucího manažera peněžní účet v Kč s dostatečným kreditním zůstatkem za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Vedoucím manažerem bez poplatků), případně mohou být Vedoucím manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů. V případě investorů oslovených v rámci veřejné nabídky Dluhopisů napřímo Emitentem budou tito investoři, kteří projeví zájem o investici do Dluhopisů, odkázáni ze strany Emitenta na Vedoucího manažera. Tito investoři budou případně vyzváni Vedoucím manažerem k podání objednávky ke koupi Dluhopisů a bude s nimi dále jednáno tak, jak je popsáno v tomto odstavci výše.</p> <p>Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 10.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů.</p> <p>Vedoucí manažer bude oprávněn objednávkou investorů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet investora za tímto účelem sdělený Vedoucímu manažerovi).</p> <p>Emitent požádá prostřednictvím Kotačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.</p> <p>Emitent k datu vyhotovení Prospektu odhaduje, že náklady spojené s přípravou Emise a nabídkou Dluhopisů budou činit cca 8.000.000 Kč v případě vydání Emise v objemu 400.000.000 Kč a cca 15.000.000 Kč v případě vydání Emise v maximálně navýšeném objemu 750.000.000 Kč.</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou ze strany Vedoucího manažera investorovi účtovány žádné poplatky. Každý retailový investor, který nabyde Dluhopisy prostřednictvím Vedoucího manažera, bude dle aktuálního ceníku Vedoucího manažera uvedeného na internetových stránkách Vedoucího manažera www.unicreditbank.cz (v sekci <i>Sazebník, Fyzické osoby nepodnikající, části 10.4 Cenné papíry a podílové fondy – Poskytování služeb v rámci úschovy/správy</i>), hradit běžné poplatky Vedoucímu manažerovi za vedení účtu tuzemských cenných papírů evidovaných v evidenci CDCP. Tyto náklady nebudou přesahovat výši 0,20 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů evidovaných na takovém účtu, bez daně z přidané hodnoty, přičemž minimální poplatek činí 300 Kč, bez daně z přidané hodnoty.</p> <p>Ze strany Emitenta nebude investorům účtován žádný poplatek.</p>
<p>Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to zejména prostřednictvím Vedoucího manažera, kterým je akciová společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 3608. Emitent může též nabízet Dluhopisy napřímo.</p> <p>Vedoucí manažer jsou regulovanou tuzemskou bankou a obchodníkem s cennými papíry, který se řídí českými a přímo aplikovatelnými unijními právními předpisy, zejména zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, a zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a dalšími českými nebo přímo aplikovatelnými unijními předpisy upravujícími činnost bank a podnikání na kapitálovém trhu.</p>
<p>Proč je tento Prospekt sestavován?</p>	<p>Tento Prospekt byl sestaven pro účely veřejné nabídky Dluhopisů a přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu.</p> <p>Emitent očekává, že při úspěšné veřejné nabídce všech Dluhopisů při objemu Emise ve výši</p>

	<p>400.000.000 Kč získá celkem cca 392.000.000 Kč, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při maximálně navýšeném objemu Emise ve výši 750.000.000 Kč očekává Emitent výnos ve výši cca 735.000.000 Kč. Emitent tyto finanční prostředky použije k (i) poskytnutí zápůjček, úvěrů, vkladů do základního kapitálu a/nebo příplatků do jiných kapitálových fondů nebo na jiné podobné finanční závazky společností Konsolidované skupiny, a to za účelem refinancování zadluženosti příjemce takového financování, k financování jeho provozních, investičních či jiných výdajů a/nebo jiného financování jeho činnosti, (ii) poskytnutí zápůjček, úvěrů, vkladů do základního kapitálu a/nebo příplatků do jiných kapitálových fondů nebo na jiné podobné finanční závazky společností Skupiny, které nejsou součástí Konsolidované skupiny, a to za účelem refinancování zadluženosti příjemce takového financování a/nebo k financování jeho investičních a souvisejících nezbytných výdajů, a/nebo (iii) refinancování své stávající zadluženosti.</p> <p>Veškeré Dluhopisy budou Vedoucím manažerem umístovány na tzv. „Best Efforts“ bázi, tj. Vedoucí umanažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v předpokládaném objemu Emise byly umístěny na Regulovaném trhu (tj. upsány a/nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takové umístění nepodaří, není Vedoucí manažer povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit.</p> <p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, s výjimkou Vedoucího manažera, který působí ve vztahu k Emisi též jako Administrátor a Kotační agent, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.</p>
--	--

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem, včetně jeho případných dodatků. Informace, které Emitent v této kapitole 2. „Rizikové faktory“ předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto 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 2. „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 činností v oblasti nemovitostí* atd.) řazeny sestupně dle významu, a to dle zhodnocení Emitenta s přihlédnutím k negativnímu dopadu na Emitenta a/nebo Ručitele a pravděpodobnost výskytu těchto rizik. Následující popis rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek nebo podmínek uvedených v tomto 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 Prospektu, 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.

2.1 Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině

Rizikové faktory související s organizací a činností Emitenta

(a) Riziko likvidity vyplývající z činnosti Emitenta coby poskytovatele vnitroskupinového financování

Emitent je společností účelově založenou k získávání externího financování, a to např. emisemi dluhopisů, úvěry od bank či nebankovních institucí, private equity atp., přičemž Emitent takto získané prostředky dále poskytuje formou zápůjčky, úvěru, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku společností Skupiny k financování jejich činnosti, respektive k refinancování stávající zadluženosti Emitenta z těchto typů závazků. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z Dluhopisů, pokud by společnost Skupiny, kterým Emitent takové financování poskytne, negenerovaly dostatečné množství prostředků k úhradě jejich dluhových závazků vůči Emitentovi. Z tohoto důvodu výsledky podnikatelské činnosti Emitenta a jeho schopnost plnit dluhy z Dluhopisů závisí na schopnosti příjemců financování od Emitenta plnit peněžní dluhy vůči Emitentovi řádně a včas. Likvidní riziko Emitenta dle splatnosti k 30.6.2022 je znázorněno následující tabulkou.

Stav k 30.6.2022 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	-	2.000.000	-	632.400	2.632.400
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	32.600	71.550	101.600	34.405	240.155
Ostatní krátkodobé závazky	4.081	-	-	-	4.081
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	-	2.612.400	-	-	2.612.400
Očekávané platby budoucích úroků (diskontované)	35.667	71.334	-	-	107.001

K 28.2.2023 činily jistiny zápůjček a jiných obdobných dluhových nástrojů poskytnutých Emitentem společností Skupiny celkem cca 4,134 mld. Kč (zápůjčky v EUR přepočteny kurzem ČNB k 28.2.2023) a souhrnnou výši pohledávek Emitenta vůči společností Skupiny lze tedy považovat za značnou. Pokud by společnost Skupiny, které jsou příjemci dluhového financování od Emitenta, nedosahovaly dostatečných hospodářských výsledků nebo by jejich schopnost činit platby ve prospěch Emitenta byla omezena z jakýchkoli jiných důvodů, měly by takové okolnosti významný nepříznivý vliv na příjmy Emitenta a zprostředkovaně také na jeho schopnost splnit své závazky z Dluhopisů.

Stav k 28.2.2023 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	2.000.000	0	152.717	1.998.000	4.151.000
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	1.995.000	0	150.000	1.989.000	4.134.000

Poskytnuté zápůjčky vykazují v celkovém součtu nižší hodnotu než závazky z emitovaných dluhopisů, a to o 17 mil. Kč. Tyto finance jsou určeny na náklady související s vydáním emisí dluhopisů. Zdrojem pro uvedené výdaje je budoucí zisk z úrokových marží. Od 28.2.2023 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným významným změnám.

(b) Riziko závislosti na Skupině, včetně rizika ztráty klíčového personálu

Kromě ekonomické závislosti Emitenta na výkonnosti společností Skupiny, které jsou příjemci financování od Emitenta, je Emitent závislý také na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury Skupiny. V rámci těchto oblastí je Emitent vystaven především riziku ztráty klíčového personálu, tj. že Skupina nebude schopna dostatečně motivovat a udržet osoby, které jsou klíčové z hlediska schopností Skupiny vytvářet a realizovat klíčové strategie. K datu vyhotovení tohoto Prospektu jsou z personálního pohledu pro Skupinu klíčovými osobami zejména pan Radim Passer (Chief Executive Officer), Ing. Vladimír Klouda (Deputy Chief Executive Officer), Ing. Martin Unger (Chief Technical Officer), Ing. Ondřej Plocek (Chief Financial Officer) a Ing. Čestmír Šimůnek (Head of Project Management). Ztráta klíčového personálu je také spojena s rizikem možného úniku informací o strategii Skupiny, jejích projektech nebo o jiných aspektech její činnosti. Pro plnění strategických cílů Skupiny je rozhodující kvalita managementu a klíčových zaměstnanců, jakož i ochrana informací. V tomto ohledu hraje důležitou roli schopnost udržet stávající zaměstnance a získávat průběžně nové. Také tato forma závislosti Emitenta na Skupině může ve svém důsledku, a to současně v několika zcela realistických scénářích, ohrozit schopnost Emitenta splnit své závazky z Dluhopisů.

(c) Riziko neurčení konkrétních příjemců financování a realizovaných projektů

Činnost Emitenta spočívá v získávání externího financování, a to např. emisemi dluhopisů, úvěry od bank či nebankovních institucí, private equity atp., přičemž Emitent takto získané prostředky dále poskytuje formou zápůjčky, úvěru, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku společností Skupiny k financování jejich činnosti, respektive k refinancování stávající zadluženosti Emitenta z těchto typů závazků. Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu neurčil, které společnosti ve Skupině budou příjemci takového dalšího financování. V rámci Skupiny současně nebylo k datu vyhotovení tohoto Prospektu určeno, k úhradě jakých konkrétních provozních, investičních či jiných výdajů a/nebo realizaci jakých projektů budou získané prostředky využity. Nelze tak předem odhadovat, nakolik budou takové prostředky účelně využity, zejména zda budou úspěšné projekty financované z těchto zdrojů. Investoři rozhodující se na základě Prospektu nebudou mít možnost se s Emitentovým záměrem předem seznámit a nebudou tedy mít možnost odhadnout, zda budou vybrané prostředky investovány výhodně či nevýhodně, což přitom v konečném důsledku může vést až k neschopnosti Emitenta splnit závazky z Dluhopisů. Rovněž existuje riziko, že Emitent, respektive některá ze společností náležících do Skupiny, nebude po nějakou dobu předmětné prostředky investovat vůbec, kdy v takovém případě budou takto nevyužité prostředky ztrácet na svojí reálné hodnotě. Vzhledem k tomu, že společnosti ve Skupině působí zejména na reálném trhu, působí na ně zejména rizika spojená právě s reálním trhem, zejména českým trhem s komerčními a rezidenčními nemovitostmi. Uvedený trh je vysoce konkurenčním trhem, na kterém působí řada rizik, z nichž některá budou dále popsána níže. Každé z těchto rizik přitom může ve svém důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(d) Riziko dalšího dluhového financování a/nebo jiných závazků Emitenta

Emitent ve svém účetnictví evidoval ke dni 30.6.2022 následující neauditované finanční údaje: (i) souhrnné závazky ve výši 2.628.991.340 Kč, (ii) souhrnné pohledávky ve výši 2.615.311.000 Kč a (iii) souhrn peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů ve výši 19.479.000 Kč. Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Emitent ve svém účetnictví evidoval následující neauditované finanční údaje: (i) souhrnné závazky ve výši 4.151.364.000 Kč, (ii) souhrnné pohledávky ve výši 4.133.864.000 Kč a (iii) souhrn peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů ve výši 17.145.000 Kč.

Emitent není dle Emisních podmínek přímo závazným způsobem omezen co do objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování. Emitent dále není omezen v poskytování ručení či jiného zajištění spřízněným

subjektům a/nebo třetím osobám. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších dluhopisů atd.), nebo poskytnutí ručení či jiného zajištění Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby ke vzniku takového závazku na straně Emitenta nedošlo. S růstem objemu dluhového financování a/nebo jiných závazků Emitenta tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(e) *Střet zájmů*

Emitent i veškeré společnosti ve Skupině jsou přímo či nepřímo ovládané panem Radimem Passerem. V situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emise společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radima Passera, Emitenta, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů. 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.

(f) *Riziko refinancování Dluhopisů*

Nelze vyloučit, že schopnost Emitenta uhradit dluhy z Dluhopisů (zejména splatit jejich jmenovitou hodnotu) bude záviset na schopnosti Emitenta Dluhopisy refinancovat vhodným zdrojem externího financování (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že prostředky nutné k opětovnému refinancování Dluhopisů nebo jejich části Emitent v budoucnosti získá, a pokud ano, že se tak stane za výhodných podmínek. Tato skutečnost může ovlivnit schopnost Emitenta splatit celkovou jmenovitou hodnotu Emise a dostat tak dluhům z vydaných Dluhopisů. Schopnost Emitenta získat nové financování je podstatným způsobem odvislá od tržní hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Skupiny. Pokles tržní hodnoty nemovitostí ve vlastnictví Skupiny může vést až k neschopnosti Emitenta získat nové financování. Pokud by Emitent nebyl schopen refinancovat svoje dluhy z Dluhopisů za přijatelných podmínek nebo by refinancování nebylo vůbec možné, měla by tato skutečnost negativní dopad na schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory související s činností v oblasti nemovitostí

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

Společnosti ze Skupiny, které budou příjemci financování od Emitenta, hodlají vyvíjet činnost zejména v oblasti pronájmu prostor umístěných v jimi vlastněných nemovitostech. S touto činností je spojeno zejména riziko spočívající v případném poklesu poptávky po prostorách v nemovitostech společností ze Skupiny. V případě dlouhodobého výpadku poptávky, který nebude zhojen dostatečnými ochrannými opatřeními (diverzifikace termínu ukončení doby trvání nájemních smluv uzavíraných na dobu určitou, hledání nájemců z různých odvětví s jinými rozhodujícími ekonomickými faktory atp.), se tato skutečnost může negativně promítnout do hospodářských výsledků společností ze Skupiny. Byť se celková míra neobsazenosti prostor v rámci nemovitostí spravovaných Skupinou pohybuje k datu vyhotovení tohoto Prospektu pouze kolem 4 %, nelze vyloučit, že tento údaj se zásadní způsobem zvýší. Pokud přitom související výpadek příjmů zásadním způsobem negativně postihne společnosti Skupiny, které jsou současně příjemci financování od Emitenta, může popsané riziko ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(h) *Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců*

Nájemní smlouvy uzavírané společnostmi Skupiny s jednotlivými nájemci obsahují řadu ustanovení pro případ porušení smlouvy a některé nájemní smlouvy uzavírané s jednotlivými nájemci mohou obsahovat ustanovení o jejich předčasném ukončení. Společnosti Skupiny konkrétně u celkem cca 16,6 % zasmluvněných příjmů z nájmu evidují možnost předčasného ukončení nájemního vztahu ze strany nájemců. Kromě toho Skupina v minoritním objemu uzavírá také smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní dobou v délce 3 měsíců, a to ve vztahu k některým skladovým či parkovacím prostorům. V případě předčasného ukončení smlouvy ze strany většího množství nájemců by tento stav mohl mít (podstatný) dopad na hospodářské výsledky společností ze Skupiny. Toto riziko je materiální zejména v případě výpovědi ze strany nájemců v oblasti, kde je objektivně omezen počet jiných vhodných nájemců za stejných nebo obdobných smluvních podmínek. Riziko předčasného ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že společnosti ze Skupiny (jako pronajímatel) nebudou v případě předčasného ukončení nájemní smlouvy schopny dostatečně rychle nalézt jiného nájemce ochotného uzavřít nájemní smlouvu za srovnatelných podmínek. V takovém případě může dojít ke

zhoršení jejich finanční výkonnosti a v konečném důsledku až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(i) *Snížení tržního nájemného a prodejních cen*

Tržní hodnota nemovitostí a tržní hodnota nájmu 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 a nájemného. 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, mohl by mít tento pokles tržní ceny nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek dané společnosti ve Skupině. Pokud by došlo k neočekávané skutečnosti, jejímž následkem by se významně snížilo nájemné inkasované společností či společnostmi ve Skupině, oproti nájemnému, které bylo přisuzováno této nemovitosti, mohl by mít tento pokles nájemného negativní vliv na hospodářský výsledek dané společnosti ve Skupině. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je největším rizikem ve vztahu ke snížení reálné hodnoty inkasovaného nájemného společností Skupiny zejména pokračující vysoká inflace. Společnosti Skupiny se proti tomuto riziku chrání inflačními doložkami, které jsou ujednány ve všech nájemních smlouvách uzavíraných společnostmi Skupiny coby pronajímateli. Na základě těchto inflačních doložek je proti nárůstu inflace zcela, tj. bez omezení maximální možné výše indexace nájemného, indexací chráněno cca 93,7 % příjmů Skupiny z nájemného. Dalších cca 4,0 % smluvních příjmů Skupiny z nájemného omezuje maximální výši roční indexace nájemného na úrovni 2 % a zbylých cca 2,3 % smluvních příjmů Skupiny z nájemného má maximální možnou indexaci nájemného v období od 1.1.2019 do 31.3.2037 v celkové souhrnné výši 10 % (tj. těchto celkem cca 6,3 % celkových smluvních příjmů Skupiny z nájemného není nad rámec uvedené smluvně stanovené maximální možné hladiny indexace nájemného chráněno proti inflaci). Obdobně výše popsany rizikový faktor snížení hodnoty platí i pro případ snížení prodejních cen rezidenčních, obchodních či kancelářských projektů. V konečném důsledku takto může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(j) *Developerská rizika*

Společnosti Skupiny mohou prostředky poskytnuté Emitentem, které mají původ v Emisi, využít také k úhradě svých investičních výdajů v oblasti developmentu. Skupina k datu vyhotovení tohoto Prospektu zamýšlí realizovat developerské projekty spočívající ve výstavbě komerčních a rezidenčních nemovitostí, kompatibilních s nemovitostním portfoliem Skupiny. Výstavba takových nemovitostí je dlouhodobým procesem začínajícím zpravidla akvizicí pozemku, pokračujícím přes získání potřebných povolení a realizaci výstavby až k dokončení projektu a ekonomickému zužitkování vystavěných nemovitostí, a to zejména jejich nájmem, prodejem nebo kombinací obojího. Každá fáze developerského projektu se vyznačuje řadou vlastních rizik, a to právních, ekonomických, tržních, politických, časových a dalších. Vedle rizik, která Skupina nemůže ovlivnit (a zpravidla ani předvídat), je zde řada dalších souvisejících rizik, například použití chybných předpokladů při přípravě konkrétního obchodního případu. Veškerá tato rizika mohou zásadním způsobem ovlivnit celkovou úspěšnost předmětného developerského projektu, a přeneseně tedy vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Pro Skupinu jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu z developerských rizik aktuální zejména rizika týkající se výstavby kancelářského projektu Roztyly Plaza v rámci projektu Nové Roztyly. Skupině se za účelem realizace výstavby této budovy podařilo zajistit stavební povolení v maximální zákonné délce platnosti 10 let, přičemž Skupina zamýšlí výstavbu budovy provést v celkovém časovém horizontu 3 let. V průběhu tohoto časového období může ve vztahu k této konkrétní budově zejména dojít k dalším celospolečensky významným či alespoň z pohledu Skupiny významným událostem – ekonomické krizi, pandemii, změně chování relevantních tržních subjektů spočívající zejména v poklesu zájmu o kancelářské prostory v důsledku masivního přechodu na dlouhodobý home office atp. – které se v konečném důsledku přímo promítnou do úspěšnosti developerské výstavby kancelářského projektu Roztyly Plaza. Jmenovitě lze uvést zejména developerské riziko spočívající v dalším nárůstu cen lidské práce, materiálů a energií, popsané v jiných částech této kapitoly 2. „*Rizikové faktory*“.

(k) *Rizika růstu pořizovacích nákladů*

Výsledek developerského projektu záleží, mimo jiné, na výši pořizovacích nákladů, např. pořizovací ceny pozemku, stavby, technických služeb (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby atp.) a jiné lidské práce, finančních nákladů, pohonných hmot, energií atp. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. K významnému nárůstu nákladů došlo například na počátku pandemie COVID-19 z důvodu přerušování dodavatelských řetězců a s tím spojenou sníženou dostupností zboží, jakož i prudkým nárůstem cen. Náklady vzrostly rovněž v reakci na vypuknutí války na Ukrajině, a to především z důvodu nedostatku železa, které se ve velké míře dováželo z konfliktu zasažené Ukrajiny. Dle informací Českého statistického úřadu byly ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví v lednu roku 2023 meziročně vyšší o 14,3 % (v prosinci 2022 o 15,8 %), přičemž ceny stavebních prací se dle odhadů Českého statistického úřadu v březnu

2023 meziročně zvýšily o 11,4 % (v prosinci 2022 po zpřesnění o 12,9 %).¹ V průměru za celý rok 2022 byly ceny stavebních prací se dle odhadů Českého statistického úřadu vyšší o 12,3 % v porovnání s rokem 2021 (v roce 2021 po zpřesnění o 5,1 %). Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví vzrostly v průměru za celý rok 2022 o 20,7 % (v roce 2021 o 10,9 %).²

Navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu a vést tak až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů. K datu vyhotovení tohoto Prospektu probíhá pouze výstavba projektu Roztyly Plaza (ze Skupiny), který byl zahájen v roce 2021, přičemž stavební náklady byly zafixovány již v roce 2020. Při současných stavebních cenách by výstavba totožného projektu byla přibližně o 20 % dražší. Emitent ani společnosti ze Skupiny nejsou schopny kvantifikovat vývoj pořizovacích nákladů plánovaných projektů a to z důvodu nemožnosti určit okamžik zahájení výstavby a úroveň cenové hladiny v té době.

(l) Riziko související s umístěním nemovitostí

Hodnota a výnos z nemovitostí mimo jiné závisí na jejím umístění. Pokud společnost ve Skupině, která bude příjemcem financování od Emitenta, správně neodhadne výnosový potenciál dané lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné pořízenou nemovitost úspěšně pronajmout či prodat, což by mohlo negativně ovlivnit hospodářskou situaci dané společnosti ve Skupině a případně také její schopnost splácet závazky vůči Emitentovi. Skupina aktuálně působí zejména v Praze v lokalitách Praha 4 a Praha 11. Je však možné, že Skupina bude uskutečňovat své projekty i v jiných lokalitách v Praze, v České republice či v Evropě. Uvedené riziko může ve svém konečném důsledku vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(m) Riziko poškození nemovitostí a následných oprav

Toto riziko spočívá v nežádoucím dopadu nenadálé situace či havárie, při které dojde k poškození nemovitostí ve vlastnictví příslušných společností ze Skupiny, které jsou příjemci financování od Emitenta. Za nenadálé situace lze považovat i působení přírodních živlů (povodně, vichřice, požáry a podobně), v důsledku čehož mohou příslušné společnosti Skupiny vzniknout neočekávané výdaje na odstranění vzniklých škod. Navzdory opatřením přijímaným ve Skupině k mitigaci tohoto rizika (zejména přijímání pravidel správy nemovitostí a předcházení škod či uzavírání pojistných smluv) však nelze vyloučit vznik podstatné škody – a tedy potřeby nákladných oprav – na nemovitostech společností Skupiny. Zároveň je možné, že lidská práce, pohonné hmoty, energie, náhradní díly či materiály potřebné pro opravy nemovitostí nebudou k sehnání v potřebné době, či se již nebudou vyrábět nebo budou extrémně drahé. Také v souvislosti s tímto rizikem tak může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(n) Riziko konkurence

Společnosti ve Skupině jsou účastníky hospodářské soutěže ve vysoce konkurenčním odvětví. 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 ve Skupině, které jsou příjemci financování od Emitenta, nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině, čímž může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(o) Riziko ceny služeb nájemců

Při provozu nemovitostí vlastněných či provozovaných členy Skupiny dochází k výraznému využití a spotřebě vody, elektrické a tepelné energie. K datu vyhotovení tohoto Prospektu je přitom obecně očekáván další výrazný růst cen těchto vstupů,³ spojený s nepříznivým dopadem na hospodaření nájemců, potenciálně vedoucí až k neschopnosti nájemců hradit jejich závazky vůči příslušným společnostem Skupiny. Současně platí, že pokud nájemci nebudou schopni příslušné společnosti Skupiny uhradit svou proporcionalní část ceny spotřebovaných energií a služeb, zůstanou tyto pohledávky příslušné společnosti Skupiny neuspokojeny.

(p) Riziko přerušení nebo ukončení provozu

Při dlouhodobém přerušení nebo ukončení provozu nemovitostí vlastněných či provozovaných členy Skupiny z důvodu selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy apod., hrozí významný

¹ Viz Indexy cen výrobců - leden 2023 uveřejněné Českým statistickým úřadem, dostupné na webu <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/indexy-cen-vyrobcu-leden-2023>.

² Viz Indexy cen výrobců - prosinec 2022 uveřejněné Českým statistickým úřadem, dostupné na webu <https://www.czso.cz/csu/czso/ci/indexy-cen-vyrobcu-prosinec-2022>.

³ Viz např. článek *Růst cen energií se nezastaví, vedle státní pomoci budou třeba úspory* dostupný na webu https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/vlada-tarif-ote-naklady-ceny-uspora.A220622_222539_ekonomika_ven.

výpadek v příjmech nájemců takových nemovitostí. Následný výpadek v příjmech členů Skupiny by mohl v konečném důsledku ohrozit schopnost Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(q) Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí vlastněných členy Skupiny

Riziko investování do nemovitostí je spojeno s jejich nízkou likviditou. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí komplexnější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitostí.

(r) Riziko spojené s nezískáním bankovního úvěru

Realitní developerské projekty jsou v praxi financovány vlastními zdroji developera a z větší části cizími zdroji, zpravidla bankovním úvěrem. V případě nepříznivé situace na realitním trhu (např. nedostatečná poptávka) nebo nepříznivé situace na finančních trzích (neochota bank financovat realitní projekty, případně tak činit za, z pohledu developera, výhodných podmínek) může být z důvodu nezískání bankovního úvěru developerský projekt zastaven, a to i v průběhu své realizace. K datu vyhotovení tohoto Prospektu jsou úrokové sazby na finančních trzích na vyšších úrovních než tomu bylo před několika měsíci a to zejména z důvodu navýšování podkladových sazeb centrálními bankami, ať už ČNB, tak i ECB. Například ČNB navýšila z důvodu inflačních tlaků dvoutýdenní repo sazbu během období jednoho roku z 0,50 % (24.6.2021) na 7,00 % (23.6.2022), přičemž na této výši ČNB dvoutýdenní repo sazbu udržuje i k datu tohoto Prospektu. Budoucí situace na trzích závisí na vývoji základních sazeb ECB a ČNB. V případě, že centrální banky budou z důvodu inflačních tlaků dále navýšovat již velmi vysoké podkladové sazby, může dojít k tomu, že Skupina nebude schopna zajistit si bankovní financování či refinancovat stávajícího financování. Taková situace může vést až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(s) Riziko podpojištění majetku

Nemovitosti jsou ohroženy řadou přírodních a lidských faktorů, které mohou mít za následek jejich úplné nebo částečné poškození. Přestože na tato rizika jsou nemovitosti pojištěny, nelze zaručit, že v případě takové škodné události pojistné plnění zcela pokryje vzniklou škodu, respektive že bude pojistné plnění vůbec vyplaceno dle očekávání pojištěného, respektive oprávněné osoby z daného pojištění.

(t) Riziko schvalovacích procesů

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. K datu vyhotovení tohoto Prospektu probíhají z pohledu Skupiny významné schvalovací procesy – a to v různých stádiích – ve vztahu k výstavbě multifunkčních projektů Hila (schválena změna územního plánu a probíhá sloučené územní a stavební řízení) a Orion (schválena změna územního plánu a probíhá projednání projektové dokumentace v režimu sloučeného územního a stavebního řízení) v rámci areálu Brumlovka a ve vztahu k rezidenčnímu projektu Arboretum (schválena změna územního plánu a připravuje se projektová dokumentace pro projednání v procesu posuzování vlivů na životní prostředí (environmental impact assessment neboli EIA) a současně dokumentace pro územní řízení a stavební povolení), který je součástí projektu Nové Roztyly. Ani u jednoho z těchto schvalovacích procesů přítom nelze zaručit, kdy budou v nezbytném rozsahu a v potřebném čase úspěšně dokončeny, respektive zda k tomuto vůbec dojde. Riziko schvalovacích procesů je výrazně ovlivněno zejména postupem správních úřadů a jejich dlouhým schvalovacím procesem, který je mnohdy zcela nepredikovatelný a mimo sféru přímého vlivu Skupiny.

(u) Riziko měnících se preferencí nájemců a nutnost kontinuálních investic

Některé společnosti ve Skupině vlastní nemovitosti, v nichž pronajímají kancelářské a další prostory. V případě, že by na trhu nastala významná změna v preferencích nájemců, mohla by vést k nutnosti vynaložení dalších nákladů, respektive investičních výdajů ze strany dotčených členů Skupiny, a to k přestavbě nebo změně účelu využití předmětných nemovitostí tak, aby nadále zůstaly pro nájemce atraktivními. Nutnost vynakládat prostředky na modernizaci nemovitostí by mohla mít nepříznivý dopad na hospodaření příslušného člena Skupiny a vést potenciálně k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(v) Riziko investic do nově nabytých nemovitostí

V případě, že členové Skupiny nakoupí již zkolaudované a provozované kancelářské budovy, budou příslušní členové Skupiny v závislosti na technickém stavu nuceni uskutečnit jejich rekonstrukci za účelem modernizace a zatraktivnění pro potenciální budoucí nájemce. Ačkoliv budou členové Skupiny předem počítat s nutností vynaložit určité náklady na rekonstrukci, nelze vyloučit, že celkové náklady na rekonstrukci překročí původní rozpočet a/nebo se prodlouží časový harmonogram rekonstrukce, což by mohlo mít za následek nepříznivý dopad na hospodaření příslušného člena Skupiny a vést potenciálně k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy

z Dluhopisů.

(w) *Riziko technického nebo morálního zastarání vlastněných budov a změny požadovaných standardů*

Nemovitosti ve vlastnictví Skupiny se mohou v průběhu času stát zastaralými, a to buď z technického, nebo morálního hlediska, zejména pokud nebudou odpovídat aktuálním standardům kancelářských budov, legislativě nebo standardům udržitelného podnikání (ESG). V takovém případě mohou mít příslušné společnosti ze Skupiny problém pronajmout kancelářské prostory nebo získat externí financování takových projektů. V důsledku toho budou společnosti ze Skupiny nuceny pronajímat nemovitosti za nižší nájemné, nebo budou nuceny investovat finanční prostředky do jejich modernizace, ztraktivnění pro nájemce či splnění legislativních požadavků na takovéto budovy. Toto může mít dopad na finanční situaci takového člena Skupiny a vést případně k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

Rizikové faktory související s celospolečensky významnými událostmi

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

Trh, na kterém Skupina působí, je významně ovlivněn makroekonomickými faktory. K datu vyhotovení tohoto Prospektu není možné přesně odhadnout, jakým způsobem se budou vyvíjet pro Skupinu nejvýznamnější makroekonomické faktory ovlivňující relevantní trhy, zejména, nikoliv výlučně, inflace, úrokové sazby, směnné kurzy, nezaměstnanost a změny HDP.

Některé společnosti ze Skupiny financují své projekty bankovními úvěry s úrokovou sazbou, která se může v průběhu splácení změnit. Přestože jsou tyto společnosti částečně proti úrokovému riziku zajištěny, v případě růstu úrokových sazeb mohou mít tyto členové Skupiny zvýšené obtíže se splácením svých finančních závazků. Naopak pokles úrokové míry pod úroveň zajištěnou úrokovým derivátem uzavřeným v souvislosti s příslušnou úvěrovou smlouvou znamená pro úvěrovaného finanční ztrátu. Pro bližší informace ohledně vývoje úrokových sazeb v České republice viz rizikový faktor „Riziko spojené s neziskáním bankovního úvěru“ výše.

Současná Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z ledna 2023⁴ očekává pokles reálného českého HDP v roce 2023 o 0,5 % (aktuální prognóza ČNB z listopadu 2022⁵ předpovídá pokles reálného tuzemského HDP v roce 2023 o 0,7 %) a lze tedy předpokládat, že po datu vyhotovení tohoto Prospektu dojde k propadu relevantních makroekonomických faktorů, zejména HDP. K takovému propadu může dojít v důsledku zhoršení epidemiologické situace v souvislosti s virem SARS-CoV-2, 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 investorů o pronájem kancelářských prostor a/nebo koupi či pronájem rezidenčních prostor v rámci nemovitostních projektů typově podobných s projekty, které mají být realizovány z prostředků získaných z Emise, případně k neschopnosti 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 v konečném důsledku dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(y) *Dopady pandemie viru SARS-CoV-2 a souvisejících veřejnoprávních opatření na činnost Skupiny*

V období před datem vyhotovení tohoto Prospektu měla celosvětová pandemie viru SARS-CoV-2 a veřejnoprávní opatření přijatá v souvislosti s ní významný vliv na veškerou činnost na reálním trhu v České republice i v zahraničí. Ačkoli k datu vyhotovení tohoto Prospektu již byla v České republice rozvolněna naprostá většina veřejnoprávních opatření přijatých proti šíření viru SARS-CoV-2, a současně Skupina k datu vyhotovení tohoto Prospektu v souvislosti s celosvětovou pandemií viru SARS-CoV-2 a veřejnoprávních opatření přijatých v souvislosti s ní nezaznamenala zásadní dopady na svou činnost a ani je dle svých interních analýz neočekává, je možné, že v důsledku pandemie viru SARS-CoV-2 či jiné pandemie (zejména v důsledku případného zhoršení epidemiologické situace) a veřejnoprávních opatření přijatých v souvislosti s ní ještě dojde k významnému nepříznivému dopadu na činnost společností Skupiny, zejména v podobě neschopnosti nájemců hradit nájemné, ztížení hledání vhodných nájemců pro pronajímané prostory, předčasného ukončování nájemních smluv atp. Stejně tak mohou podobný nepříznivý dopad způsobit jiné podobné události, například jiné epidemiologické hrozby, jmenovitě například možné nekontrolovatelné šíření tzv. opičích neštovic. V případě, že takový dopad se bude týkat společností, kterým Emitent současně poskytne financování z prostředků získaných z Emise, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(z) *Riziko nepředvídatelné události*

⁴ Dostupná na webu <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-leden-2023-50123>.

⁵ Viz průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza>.

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok atp.), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl také způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných společností ve Skupině a ohrozit tak jejich platební schopnost.

(aa) Riziko změny a vývoje geopolitické situace

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta a ostatních společností Skupiny mohou mít nepříznivý vliv geopolitické faktory, tuzemské i nadnárodní, které nelze objektivně předvídat či ovlivnit. Skupina je v této souvislosti zejména vystavena riziku politických změn (na úrovni municipální politiky, zejména v Praze, ale také na krajské a celostátní úrovni), válečných konfliktů (na Ukrajině, v jiných zemích východní a střední Evropy, ale potenciálně i jinde na světě), a nepříznivých dopadů s tímto souvisejících, například neschopnosti či neochotě pojišťoven poskytnout pojistné plnění atp. Aktuálně může být v této souvislosti Skupina vystavena zejména riziku nepříznivých dopadů přímo či nepřímo souvisejících s balíky sankcí uvalovanými v důsledku invaze vojenských sil Ruska a Běloruska na území Ukrajiny. Pokud budou např. recipienty těchto sankcí subjekty, které jsou či se stanou obchodními partnery Skupiny (například nájemci komerčních prostor provozovaných Skupinou, přičemž k datu vyhotovení tohoto Prospektu jsou takovými nájemci komerčních prostor provozovaných Skupinou, a současně recipienty těchto sankcí, společnosti Dobrov&Family Group, s.r.o., IČO: 28920805, a Nakhodka Seafood s.r.o., IČO: 24178845; výnosy inkasované od těchto nájemců tvoří na konsolidované bázi méně než 0,5 % výnosů Skupiny), může taková skutečnost vést k výpadku příjmů příslušných společností Skupiny. Stejně tak může v konečném důsledku vést k výpadku příjmů společností Skupiny situace, kdy obchodní partneri společností Skupiny nejsou sami předmětem tohoto typu sankcí, ale jejich jiní obchodní partneri ano. V popsanych případech, ale také v neohrazené nepředvídatelné množině jiných případů založených na geopolitických změnách, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

2.2 Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

(a) Závislost Ručitele na podnikání společností ve Skupině

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel je v první řadě holdingovou společností v rámci Konsolidované skupiny. Ručitel v rámci Konsolidované skupiny plní roli řídicí osoby všech společností Konsolidované skupiny. Ručitel dále s jednotlivými společnostmi Skupiny průběžně uzavírá a plní smlouvy o správě majetku, smlouvy o property managementu, neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvy a smlouvy o projektovém řízení. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech z Konsolidované skupiny, a současně také realizace smluvních vztahů se společnostmi Skupiny. S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Konsolidované skupiny, a současně smluvního partnera společností Skupiny dle typových smluv popsanych výše, jsou tak hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností Skupiny, tj. rizika vztahující se k podnikání společností ve Skupině, z nichž ta z pohledu Emitenta nejvýznamnější jsou uvedena v podkapitole 2.1 „Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi a společností ve Skupině“ tohoto Prospektu, představují reálné riziko také pro Ručitele. Pokud v důsledku působení těchto rizik nebo jiných faktorů nebudou hospodářské výsledky společností Skupiny 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 (pokud dopadnou na společnost ze Skupiny, která je příjemcem financování od Emitenta), tak Ručitele, tj. význam těchto rizik se může multiplikovat.

(b) Riziko dalšího dluhového financování a/nebo jiných závazků Ručitele

Ručitel ve svém účetnictví evidoval ke dni 30.6.2022 následující neauditované konsolidované finanční údaje: (i) souhrnné zadlužení ve výši 12.228.736.750 Kč (z toho bankovní zadlužení ve výši 9.596.336.750 Kč a dluhopisové zadlužení ve výši 2.632.400.000 Kč), a (ii) ručení za dluhy Emitenta z emisí dluhopisů ve výši 3.577.500.000 Kč a 15.000.000 EUR. K datu tohoto Prospektu Ručitel eviduje i ručení za dluhy Emitenta z emisí dluhopisů realizovaných před datem vyhotovení tohoto Prospektu ve výši 3.577.500.000 Kč a 117.447.000 EUR, s limitem ručení vždy ve výši 150 % nebo 175 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů příslušné emise dluhopisů (blíže k těmto emisím dluhopisů viz kapitola 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavec (a) „Historie, vývoj a současná činnost Emitenta“ tohoto Prospektu) a ručení za nájemní smlouvy společností ze Skupiny ve výši 828.012 EUR. Níže uvedené tabulky uvádí strukturu bankovního zadlužení Skupiny k 28.2.2023, 30.6.2022 a 31.12.2021, přičemž níže uvedené úvěry jsou vždy zajištěny obvyklými instrumenty, tedy zástavním právem k podílu v níže uvedené projektové společnosti, zástavním právem k nemovitým věcem (budovám a pozemkům) ve vlastnictví příslušné níže uvedené projektové společnosti či

zástavním právem k pohledávkám (obchodní pohledávky, bankovní účty). Od 28.2.2023 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným významným změnám v oblasti bankovních úvěrů.

Stav k 28.2.2023

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	CZK splatnost do 1 roku	CZK splatnost do 5 let	CZK splatnost nad 5 let
BB1	UniCredit Bank	23,495	133.147	3.128.289	120.718	482.822	2.524.749
BB2	Česká spořitelna	23,495	162.013	3.806.495	114.984	459.915	3.231.596
BB3	UniCredit Bank	23,495	115.500	2.713.673	105.728	422.910	2.185.035
Gamma	Raiffeisen Landesbank Oberosterrich	23,495	48.415	1.137.510	1.137.510	0	0
CELKEM		23,495	459.075	10.785.966	1.478.939	1.365.647	7.941.380

Stav k 30.6.2022

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	CZK splatnost do 1 roku	CZK splatnost do 5 let	CZK splatnost nad 5 let
BB1	UniCredit Bank	24,740	120.000	2.968.800	127.102	508.407	2.333.291
BB2	Česká spořitelna	24,740	149.012	3.686.569	142.873	571.494	2.972.202
BB3	UniCredit Bank	24,740	118.875	2.940.967	111.330	445.320	2.384.317
CELKEM		24,740	387.887	9.596.336	381.305	1.525.221	7.689.810

Stav k 31.12.2021

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	CZK splatnost do 1 roku	CZK splatnost do 5 let	CZK splatnost nad 5 let
BB1	UniCredit Bank	24,860	93.660	2.328.388	2.328.388	0	0
BB2	Česká spořitelna	24,860	151.900	3.776.234	143.567	574.266	3.058.401
BB3	UniCredit Bank	24,860	120.000	2.983.200	83.902	447.480	2.451.818
CELKEM		24,860	365.560	9.087.822	2.555.857	1.021.746	5.510.219

Ručitel není přímo závazným způsobem dle Emisních podmínek, dle Ručitelského prohlášení ani jiných podmínek vztahujících se k Dluhopisům omezen co do objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování. Ručitel dále není omezen v poskytování dalšího ručení či jiného zajištění ostatním spřízněným a/nebo třetím osobám. Ručitel přitom v rámci své činnosti pravidelně poskytuje zajištění ve vztahu k financování poskytnutého bankami dalším společností ze Skupiny a jiným emisím dluhopisů realizovaným Emitentem před datem vyhotovení tohoto Prospektu. Ručitel nemůže předjímat ani ovlivnit, zda v budoucnu budou tyto záruky realizovány, případně do jaké výše. Případná realizace těchto záruk by mohla mít negativní dopad na finanční situaci Ručitele a jeho schopnost plnit své povinnosti z Ručitelského prohlášení. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dluhopisů atd.), nebo poskytnutí dalšího ručení či jiného zajištění Ručitelem může také v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Ručitelského prohlášení uspokojeny v menší míře, než kdyby ke vzniku takového závazku na straně Ručitele nedošlo. S růstem objemu dluhového financování a/nebo jiných závazků Ručitele tak roste riziko, že bude ohrožena schopnost Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení.

(c) *Střet zájmů*

Ručitel i veškeré společnosti ve Skupině jsou přímo či nepřímo ovládané panem Radimem Passerem. V situacích, kdy bude Ručitel vyzván ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení, dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radima Passera, Emitenta, Ručitele a Vlastníků dluhopisů. Emitent k tomuto doplňuje, že pan Radim Passer je současně k datu vyhotovení tohoto Prospektu dlužníkem Ručitele, a to z titulu zápůjčky v nominální výši jistiny 10 mil. Kč, viz podkapitola 12.17 „Významné smlouvy Ručitele“ tohoto Prospektu. 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 Ručitele dostát jeho závazkům z Ručitelského prohlášení. Není současně možné vyloučit, že v budoucnu Ručitel nebo některý z akcionářů Ručitele začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny spíše ve prospěch Skupiny jako takové než ve prospěch Ručitele a Vlastníků dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Ručitele a ohrozit tak schopnost Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení.

(d) Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Ručitele, tj. členové managementu a především senior managementu, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií a podnikání Ručitele. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení a podnikání Ručitele a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat stanovené strategie. K datu vyhotovení tohoto Prospektu jsou z personálního pohledu pro Skupinu klíčovými osobami zejména pan Radim Passer (Chief Executive Officer), Ing. Vladimír Klouda (Deputy Chief Executive Officer), Ing. Martin Unger (Chief Technical Officer), Ing. Ondřej Plocek (Chief Financial Officer) a Ing. Čestmír Šimůnek (Head of Project Management). Ručitel nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat. Jejich případná ztráta by mohla negativně ovlivnit podnikání Ručitele, jeho hospodářské výsledky a celkovou finanční situaci a vést tak až k ohrožení schopnosti Ručitele plnit jeho povinnosti z Ručitelského prohlášení.

(e) Riziko spojené se změnou podnikatelské činnosti Ručitele

Nelze vyloučit, že Ručitel začne vyvíjet podnikatelskou činnost v dalších ekonomických oblastech, s nimiž doposud nemá zkušenosti. Existuje riziko, že tato podnikatelská činnost nebude vykonávána se ziskem, případně si vyžádá podstatné investice ze strany Ručitele, což může mít negativní dopad na Ručitele a jeho schopnost hradit dluhy vyplývající z Ručitelského prohlášení. K datu vyhotovení tohoto Prospektu Ručitel zvažuje zejména vstup do odvětví tzv. zelené energetiky, a to především z důvodu zvyšujících se požadavků aplikovatelných na Skupinu z důvodu její společenské odpovědnosti, a to především v oblasti evropské legislativy. Zvažovanou variantou nového podnikatelského záměru Skupiny je konkrétně v první řadě výstavba, vlastnictví a provoz solární elektrárny pro zajištění elektrické energie na provoz nemovitostí ve Skupině. V této oblasti podnikání přitom Skupina nemá relevantní zkušenosti a z její podnikatelské historie tak nelze ani obecně dovozovat, zda bude Skupina v tomto novém oboru činnosti úspěšná.

2.3 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. 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 ve Skupině, kterým Emitent poskytne financování z prostředků získaných z Emise. V případě, že by tato výkonnost společností ve Skupině 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 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 a nabídky Dluhopisů

(c) 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. Míra průměrné inflace v české ekonomice by přitom podle závěrů Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z ledna 2023⁶ měla v

⁶ Dostupné na webu <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2022/makroekonomicka->

roce 2023 dosáhnout stále velmi vysoké hodnoty 10,4 % (zvolnění oproti 15,1 % v roce 2022. Predikce ČNB z února 2023 předpovídá meziroční celkovou inflaci v roce 2023 ve výši 10,8 %, v roce 2024 ve výši 2,1 %⁷. Pokud přitom výše inflace překročí výši čistých výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

(d) Riziko předčasného splacení Dluhopisů

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. To platí i v případě, kdy dojde k předčasnému splacení Dluhopisů za okolností, které dle Emisních podmínek v souvislosti s předčasným splacením Dluhopisů zakládají právo Vlastníků dluhopisů na výplatu tzv. mimořádného úrokového výnosu.

Rizikové faktory týkající se Ručitelského prohlášení a ručení jím založeného

(e) Neexistence aplikační praxe

Realizace zajištění dluhů z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebyla doposud nárokována před českými soudy. 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.

(f) Omezení zajištěných dluhů dle Ručitelského prohlášení

Ručitel v Ručitelském prohlášení omezil objem svého ručitelského závazku na dluhy Emitenta z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů, které k datu Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, do souhrnné výše odpovídající 150 % nejvyšší souhrnné jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů, včetně jejich příslušenství, s datem vzniku nejpozději do 31.3.2038. Bude-li hodnota budoucích zajištěných pohledávek Vlastníků dluhopisů vůči Emitentovi přesahovat uvedenou částku, nevznikne Ručiteli povinnost uspokojit všechny pohledávky Vlastníků dluhopisů v plné výši, přičemž v souladu s podmínkami Ručitelského prohlášení budou zajištěné dluhy splněny v pořadí podle toho, kdy budou Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti Vlastníků dluhopisů. Zajištěné dluhy, které nebudou uspokojeny pro dosažení maximální částky ručení, nebudou Ručitelem uhrazeny.

(g) Riziko neplnění

Potenciální investoři do Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí disponovat dostatečným množstvím finančních prostředků ke splnění svých povinností z Ručitelského prohlášení. Ručitel v rámci Konsolidované skupiny plní roli řídicí osoby všech společností Konsolidované skupiny. Ručitel plní důležitou roli také v širším okruhu celé Skupiny (tedy také mimo společnosti užší Konsolidované skupiny), a to prostřednictvím smluv o správě majetku, smluv o property managementu, neexkluzivních zprostředkovatelských smluv a smluv o projektovém řízení. V roli Ručitele coby holdingové společnosti v rámci Konsolidované skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností z Konsolidované skupiny. V roli Ručitele coby smluvního partnera společností Skupiny jsou pak hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na schopnosti takových společností Skupiny hradit závazky vzniklé vůči Ručiteli. Společnosti Skupiny jsou přitom samozřejmě povinny průběžně splácet i jiné závazky než ty vůči Ručiteli. Pokud hospodářské výsledky společností Skupiny nebudou dostačující k vygenerování prostředků ultimátně dostatečných ke splnění povinností Ručitele z Ručitelského prohlášení (přičemž některá související nejvýznamnější rizika jsou uvedena výše v této kapitole 2. „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.

(h) Riziko neúčinnosti Ručitelského prohlášení

Ručení Ručitele ve vztahu k dluhům Emitenta z Dluhopisů je založeno Ručitelským prohlášením. Insolvenční zákon přitom stanoví určité podmínky, za kterých mohou být právní jednání dlužníka neúčinná vůči třetím osobám, zejména vůči věřitelům dlužníka. Neúčinnými jsou zejména právní jednání bez přiměřeného protiplnění, právní jednání zvýhodňující věřitele nebo právní jednání úmyslně zkracující uspokojení věřitele. Převzetím ručení podle Ručitelského prohlášení se Ručitel zavazuje k tomu, že splní dluhy Emitenta, přičemž Emitent je jím ovládanou

predikce-srpen-2022-48511.

⁷ Prognóza ČNB z února 2023 dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognóza>.

osobou, se kterou tvoří Ručitel konsolidační celek. Přestože má Emitent za to, že nejsou v daném případě dány důvody pro neúčinnost Ručitelského prohlášení, neboť výtěžek z Emise je určen na poskytnutí financování společností ze Skupiny, nelze vyloučit, že v případě insolvenčního řízení vedeného proti Ručiteli jako dlužníkovi může dojít ke zpochybnění účinnosti Ručitelského prohlášení. Pokud by insolvenční soud rozhodl, že ručení zřízené dle Ručitelského prohlášení naplňuje některé z výše zmíněných znaků a je neúčinné, dluhy z Dluhopisů by se staly nezajištěnými ručením Ručitele a plnění z již poskytnutého ručení by s velkou pravděpodobností muselo být vráceno do majetkové podstaty k uspokojení ostatních dluhů Ručitele.

Dle § 589 a násl. Občanského zákoníku zkracuje-li právní jednání dlužníka uspokojení vykonatelné pohledávky věřitele, má věřitel právo domáhat se, aby soud určil, že právní jednání dlužníka není vůči věřiteli právně účinné. Relativní neúčinnost zakládá právo věřitele domáhat se uspokojení pohledávky i z toho, co neúčinným úkonem z majetku dlužníka uniklo, tj. v daném případě plněním na základě Ručitelského prohlášení. Nelze vyloučit, že založení takového účinku by bylo soudem či jiným příslušným orgánem shledáno v jeho pravomocném rozhodnutí.

Rizikové faktory týkající se finančního trhu relevantního pro Dluhopisy

(i) Riziko spojené s Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

(j) Riziko likvidity na Regulovaném trhu

Emitent požádá prostřednictvím Kótačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu. Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování na Regulovaném trhu k Datu emise. Emitent nicméně žádným způsobem negarantuje, že k přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu dojde, a pokud ano, že se tak stane k Datu emise. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu nicméně nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. Na případném nedostatečně likvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

(k) Poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod., přičemž výše těchto poplatků se může v čase měnit, zejména může po vyhotovení tohoto Prospektu dojít k jejich navýšení. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se důsledně seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou ze strany Vedoucího manažera investorovi účtovány žádné poplatky. Každý retailový investor, který koupí Dluhopisy u Vedoucího manažera, bude dle aktuálního ceníku Vedoucího manažera uvedeného na internetových stránkách Vedoucího manažera www.unicreditbank.cz (v sekci *Sazebník, Fyzické osoby nepodnikající, část 10.4 Cenné papíry a podílové fondy – Poskytování služeb v rámci úschovy/správy*), hradit běžné poplatky Vedoucímu manažerovi za vedení účtu tuzemských cenných papírů evidovaných v evidenci CDCP. Tyto náklady nebudou přesahovat výši 0,20 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů evidovaných na takovém účtu, bez daně z přidané hodnoty, přičemž minimální poplatek činí 300 Kč, bez daně z přidané hodnoty.

3. ÚDAJE ZAČLENĚNÉ ODKAZEM

Na internetové stránce Emitenta v sekci „Společnost“, podsekci „Pro investory“ na této adrese: www.passerinvest.cz jsou umístěny následující dokumenty, které jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem.

Části dokumentů zmíněných níže, které nebyly do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, buď nejsou pro investory významné, nebo jsou informace v nich obsažené zmíněny v jiné části tohoto Prospektu.

Informace	Dokument a odkaz	Strana
Neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2022, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2022 https://www.passerinvest.cz/files/documents/passerinvest-group-a.s.-konsolidovana-uz-k-30.6.2022.pdf	Strany 1-35 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2022
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2021, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2021 https://www.passerinvest.cz/files/documents/1passerinvest-group-a.s.-konsolidovana-vyrocní-zprava-2021.pdf	Strany 56-58 – zpráva Auditora Strany 60-87 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2021
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2020, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2020 https://www.passerinvest.cz/files/documents/passerinvest-group-a.s.-konsolidovana-vyrocní-zprava-2020.pdf	Strany 58-60 – zpráva Auditora Strany 62-89 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2020
Neauditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2022 do 30.6.2022, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Pololetní zpráva Emitenta za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 https://www.passerinvest.cz/files/documents/passerinvest-finance-a.s.-pololetní-uz-k-30.6.2022.pdf	Strany 32-56 – účetní závěrka Emitenta za období 1.1.2022 do 30.6.2022
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 https://www.passerinvest.cz/files/documents/passerinvest-finance-a.s.-vyrocní-zprava-2021-xhtml-xhtml	Dokument je zveřejněn ve formátu XHTML, který neobsahuje číslování stran. Pro účely tohoto Prospektu jsou odkazem zahrnuty pouze zpráva auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021.
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 https://www.passerinvest.cz/files/documents/passerinvest-finance-a.s.-vz-31.12.2020-xhtml-xhtml	Dokument je zveřejněn ve formátu XHTML, který neobsahuje číslování stran. Pro účely tohoto Prospektu jsou odkazem zahrnuty pouze zpráva auditora a účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020.

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

4.1 Odpovědné osoby

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v tomto Prospektu, včetně popisu Dluhopisů, je Emitent - společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 05496446, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947.

4.2 Prohlášení odpovědné osoby

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

K datu tohoto Prospektu v Praze

PASSERINVEST FINANCE, a.s.



Jméno: Radim Passer

Funkce: předseda představenstva

4.3 Prohlášení nebo zpráva znalce

Tento Prospekt neobsahuje zprávy znalců, s výjimkou zprávy auditora k:

- (a) auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2021;
- (b) auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020;
- (c) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, a
- (d) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020.

Audit účetních závěrek uvedených výše v této podkapitole 4.3 „Prohlášení nebo zpráva znalce“ provedla společnost SP Audit, s.r.o., IČO: 26137534, se sídlem Praha 10 - Vršovice, Murmanská 1475/4, PSČ 100 00, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 73523, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 340, odpovědný auditor Ing. Lenka Filipová, evidenční číslo 2269 (dále jen „Auditor“).

Veškeré zprávy Auditora k účetním závěrkám uvedeným výše v této podkapitole 4.3 „Prohlášení nebo zpráva znalce“ byly zpracovány na základě žádosti Emitenta a do tohoto Prospektu byly zařazeny se souhlasem Auditora a pro účely tohoto Prospektu.

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

4.4 Informace od třetích stran

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

- (a) dokument Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z ledna 2023, dostupný na webu <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2023/makroekonomicka-predikce-leden-2023-50123>;
- (b) průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova->

- politika/prognoza/;
- (c) Indexy cen výrobců - leden 2023 uveřejněné Českým statistickým úřadem, dostupné na webu <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-cen-vyrobcu-leden-2023>;
 - (d) Viz Indexy cen výrobců - prosinec 2022 uveřejněné Českým statistickým úřadem, dostupné na webu <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/indexy-cen-vyrobcu-prosinec-2022>;
 - (e) článek *Růst cen energií se nezastaví, vedle státní pomoci budou třeba úspory* dostupný na webu [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/vlada-tarif-ote-naklady-ceny-uspora.A220622_222539_ekonomika_ven](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/vlada-tarif-ote-naklady-ceny-uspora.A220622_222539_ekonomika_ven;);
 - (f) systém certifikace budov podle standardu BREEAM dostupný na webu [®] <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>;
 - (g) informace pravidelně zveřejňované společností Colliers na webu https://www.colliers.com/cs-cz/research/q4_2021_office-cz, <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q4> <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q4-2022-office>;
 - (h) informace pravidelně zveřejňované společností Cushman & Wakefield na webu <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>; a
 - (i) odborný výstup České bankovní asociace dostupný na webu <https://cbaonline.cz/nemovitosti-2022-vyvoj-trhu-a-vyhled>.

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 Prospektu

Emitent tímto prohlašuje, že:

- (a) tento Prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení o prospektu;
- (b) ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením tohoto Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta či Ručitele ani jejich schopnost zaplatit úrokové výnosy, jmenovitou hodnotu nebo jinou platbu vyplývající z Dluhopisů, a
- (c) schválení uvedené pod písm. (b) výše by se nemělo chápat jako potvrzení Ručitele, Emitenta ani kvality Emitentem vydaných Dluhopisů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, a investoři by tak vždy měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

5. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

5.1 Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů uzavřené dne 23.2.2023 mezi Emitentem a Vedoucím manažerem pověřil Vedoucího manažera obstaráním vydání a umístění Emise a dalšími jednáními, která s tím souvisí, a Vedoucí manažer toto pověření přijali (dále jen „**Příkazní smlouva**“).

Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise je 400.000.000 Kč, s možností navýšení až na 750.000.000 Kč. Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je tak až 40.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 400.000.000 Kč, nebo až 75.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise bude navýšena až na 750.000.000 Kč. Veškeré Dluhopisy budou předmětem veřejné nabídky učiněné na základě tohoto Prospektu.

Vedoucí manažer ani žádná další osoba nepřevzaly vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat či umístit. Vedoucí manažer bude umisťovat Dluhopisy na tzv. „*Best Efforts*“ bázi, tj. Vedoucí manažer vyvine veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, aby Dluhopisy v předpokládaném objemu Emise byly umístěny na Regulovaném trhu (tj. upsány a/nebo koupeny investory), avšak v případě, že se takové umístění nepodaří, není Vedoucí manažer povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit.

Celková výše provize Vedoucího manažera za umístění Emise nepřekročí 1,70 % ze souhrnné jmenovité hodnoty Dluhopisů upsaných na základě umístění zajištěného Vedoucí manažerem.

Emitent může též nabízet Dluhopisy napřímo.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu organizovaném BCPP. *Umístění a nabídka Dluhopisů*

Veškeré Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to zejména prostřednictvím Vedoucího manažera v rámci veřejné nabídky v České republice tuzemským a zahraničním kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, a případně také v zahraničí vybraným kvalifikovaným investorům a případně dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt v souladu s aplikovatelnými právními předpisy. Veřejná nabídka Dluhopisů na základě tohoto Prospektu poběží v období od 15.3.2023 do 14.3.2024 (včetně), ledaže Emitent a Vedoucí manažer společným písemným oznámením uveřejněným způsobem stanoveným v článku 13. Emisních podmínek oznámí předčasné ukončení veřejné nabídky Dluhopisů.

Emisní cena všech Dluhopisů nabízených v rámci veřejné nabídky Emitentem, a to jak prostřednictvím Vedoucího manažera, tak v případě veřejné nabídky Dluhopisů realizované napřímo Emitentem, bude odpovídat jejich emisnímu kurzu, tj. emisní cena všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a emisní cena všech Dluhopisů vydávaných nebo nabízených po Datu emise bude určena společným rozhodnutím Emitenta a Vedoucího manažera na základě aktuálních tržních podmínek a bude uveřejněna na internetové stránce Emitenta v sekci „*Společnost*“, podsekcí „*Pro investory*“ na této adrese: www.passerinvest.cz, a současně bude uveřejněna na webových stránkách Vedoucího manažera www.unicreditbank.cz (v sekci *Velké firmy, Operace na kapitálovém trhu*) s tím, že k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných nebo nabízených po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

Vedoucího manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 210 031 nebo prostřednictvím e-mailové adresy info@unicreditgroup.cz.

Investoři budou, s výjimkou investorů oslovených přímo Emitentem, vždy osloveni Vedoucím manažerem (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají takoví investoři povinnost uzavřít s Vedoucím manažerem komisionářskou smlouvu, mimo jiné, za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů CDCP. Tito investoři mají dále povinnost otevřít u Vedoucího manažera peněžní účet v Kč s dostatečným kreditním zůstatkem za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů (je-li tento peněžní účet otevřen výhradně za účelem vypořádání nákupu Dluhopisů, bude veden Vedoucím manažerem bez poplatků), případně mohou být Vedoucím manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání, budou Dluhopisy upsány Vedoucím manažerem oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi na základě Smlouvy o upsání. Následně budou ve stejný den Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet a dále nabízet Vedoucí manažer (v souladu s podmínkami ZPKT), Vedoucím manažerem prodány investorům. Vedoucí manažer uspokojí obdržené pokyny k úpisu Dluhopisů podané koncovými investory a zajistí převod Dluhopisů na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci Centrálního depozitáře oproti zaplacení emisní ceny. Zároveň Vedoucí manažer inkasuje z peněžních účtů koncových

investorů hodnotu odpovídající emisní ceně za Dluhopisy.

Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, případně osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, a to obvyklým způsobem a v souladu s pravidly, lhůtami a provozními postupy Centrálního depozitáře. Za účelem úspěšného vypořádání Dluhopisů musí investoři Dluhopisů postupovat v souladu s pokyny Vedoucího manažera nebo jejich zástupců. Pokud není investor sám účastníkem Centrálního depozitáře, musí si stanovit jako svého zástupce některého z účastníků Centrálního depozitáře, a musí mu dát pokyny k realizaci všech opatření nezbytných pro vypořádání Dluhopisů. Nelze zaručit, že Dluhopisy budou nabyvateli řádně dodány, pokud nabyvatel či daný účastník Centrálního depozitáře, který ho zastupuje, včas nevyhoví všem postupům a nesplní všechny příslušné pokyny za účelem vypořádání Dluhopisů.

V případě investorů oslovených v rámci veřejné nabídky Dluhopisů napřímo Emitentem budou tito investoři, kteří projeví zájem o investici do Dluhopisů, odkázáni ze strany Emitenta na Vedoucího manažera. Tito investoři budou případně vyzváni Vedoucím manažerem k podání objednávky ke koupi Dluhopisů a bude s nimi dále jednáno tak, jak je popsáno v této podkapitole 5.2 „Umístění a nabídka Dluhopisů“ v odstavci výše.

Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, činí 10.000 Kč. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen pouze celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

Vedoucí manažer bude oprávněn objednávky investorů dle vlastního uvážení a po dohodě s Emitentem krátit (s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet investora za tímto účelem sdělený Vedoucímu manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v confirmaci o uskutečnění obchodu, kterou Vedoucí manažer zašle jednotlivým investorům 1 obchodní den po vypořádání obchodu (zejména za použití prostředků komunikace na dálku, např. elektronické pošty). Obchodování s Dluhopisy může začít až po zaslání takové confirmace o uskutečnění obchodu.

Konečné výsledky veřejné nabídky Dluhopisů obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta v sekci „Společnost“, podsekcí „Pro investory“ na této adrese: www.passerinvest.cz, a to do 30 dnů po jejím ukončení.

Emitent je oprávněn na základě společného rozhodnutí Emitenta a Vedoucího manažera vydat ve Lhůtě pro upisování emise, případně v jakékoli Dodatečně lhůtě pro upisování emise, dosud nevydané Dluhopisy na svůj majetkový účet v souladu s § 15 odst. 4 Zákona o dluhopisech, a to až do dosažení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, případně až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise navýšené až na 750.000.000 Kč. Takto vydané Dluhopisy budou případně také veřejně nabízeny, přičemž kupní cena za převod takových Dluhopisů investorovi bude stanovena a uveřejněna stejným způsobem, jakým by byla stanovena cena za úpis Dluhopisů. Samotné veřejné nabízení, upisování a vydávání takto vydaných Dluhopisů bude technicky probíhat obdobným způsobem a v obdobných lhůtách jako v případě veřejného nabízení a úpisu Dluhopisů vydaných primárně na účet investora, přičemž nakoupené Dluhopisy budou takovému investorovi připsány na jeho majetkový účet nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podání pokynu k nákupu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebudou ze strany Vedoucího manažera investorovi účtovány žádné poplatky. Každý retailový investor, který nabyde Dluhopisy prostřednictvím Vedoucího manažera, bude dle aktuálního ceníku Vedoucího manažera uvedeného na internetových stránkách Vedoucího manažera www.unicreditbank.cz (v sekci *Sazebník, Fyzické osoby nepodnikající*, části 10.4 *Cenné papíry a podílové fondy – Poskytování služeb v rámci úschovy/správy*), hradit běžné poplatky Vedoucímu manažerovi za vedení účtu tuzemských cenných papírů evidovaných v evidenci CDCP. Tyto náklady nebudou přesahovat výši 0,20 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů evidovaných na takovém účtu, bez daně z přidané hodnoty, přičemž minimální poplatek činí 300 Kč, bez daně z přidané hodnoty.

Ze strany Emitenta nebude investorům účtován žádný poplatek.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh budou Dluhopisy na Regulovaném trhu obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře.

5.3 Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování na Regulovaném trhu.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh budou Dluhopisy obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím

Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích navazující evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování a zajišťování likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji (market maker).

Emitent ani Vedoucí manažer nemohou zaručit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli regulovaném trhu či regulovaných trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před datem jejich splatnosti.

K datu tohoto Prospektu jsou regulovaném trhu již přijaty k obchodování následující cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy:

- (i) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003515934, název dluhopisů PSG 5,25/23, datum emise 31.3.2017, den konečné splatnosti 31.3.2023, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 2 mld. Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a.; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného rozhodnutím ČNB čj. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10.3.2017, které nabylo právní moci dne 11.3.2017, a
- (ii) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003544371, název dluhopisů PSG VAR/29, datum emise 15.11.2022, den konečné splatnosti 31.3.2029, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 18.684.000 EUR, s pohyblivým úrokovým výnosem; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného rozhodnutím ČNB čj. 2022/093261/CNB/570 ke S-Sp-2022/00069/CNB/572 ze dne 13.9.2022, které nabylo právní moci dne 14.9.2022.

Podle vědomosti Emitenta nejsou na žádném trhu třetích zemí, trhu pro růst malých či středních podniků nebo mnohostranném obchodním systému již přijaty k obchodování cenné papíry vydané Emitentem, které jsou stejné třídy jako Dluhopisy.

5.4 Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna). Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Kromě výše uvedeného Emitent žádá veškeré 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 nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, 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 Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, 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 potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho 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. Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska 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 neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985, v platném znění (The Companies Act 1985). Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000), v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění, a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005), v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z EU, účinnou od 1.1.2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

5.5 Udělení souhlasu s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů

Emitent neudělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů finančními zprostředkovateli.

6. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 05496446, se sídlem na adrese Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947 (dále jen „**Emitent**“), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 400.000.000 Kč (slovy: *čtyři sta milionů korun českých*) s možností navýšení až na 750.000.000 Kč (slovy: *sedm set padesát milionů korun českých*), nesoucí pevný úrokový výnos 7,60 % p.a., splatné v roce 2028 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zajištěny ručitelským prohlášením ze dne 10.3.2023, vydaným ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**“), společností PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 26118963, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6173 (dále jen „**Ručitel**“ a „**Ručitelské prohlášení**“). Emise byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 10.3.2023. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (ve smyslu článku 1.4 těchto Emisních podmínek) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003549214. Název Dluhopisu je PSG 7,60/28.

Tyto Emisní podmínky byly poprvé popsány v prospektu Emitenta schváleném rozhodnutím České národní banky (dále jen „**ČNB**“) č.j. 2023/030523/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00006/CNB/572 ze dne 14.3.2023, které nabylo právní moci dne 15.3.2023 (dále jen „**Prospekt**“). Při schvalování Prospektu ČNB byl 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 ČNB negarantovala budoucí ziskovost Emitenta či Ručitele ani jejich schopnost splatit úrokové výnosy, jmenovitou hodnotu nebo jinou platbu vyplývající z Dluhopisů.

ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Emisí v rozsahu vyplývajícím ze zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů, a 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, včetně jeho prováděcí legislativy.

Emitent požádá prostřednictvím UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 3608 (dále jen „**UniCredit**“), jakožto kotečního agenta Emise (dále jen „**Koteční agent**“), o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 47115629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773 (dále jen „**Regulovaný trh**“ a „**BCPP**“), a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise (jak je tento pojem definován v článku 2.1 těchto Emisních podmínek).

Činnosti administrátora spojené s výplatami veškerých plateb Emitentem dle těchto Emisních podmínek bude zajišťovat UniCredit (dále jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 1.4 těchto Emisních podmínek) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v Pracovní dny (jak je tento pojem definován v článku 7.3 těchto Emisních podmínek) v běžné pracovní době v Určené provozovně (jak je tento pojem definován v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek).

1. Základní charakteristika Dluhopisů

1.1. Jmenovitá hodnota, druh, celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech, a to jako korporátní Dluhopisy. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (slovy: *deset tisíc korun českých*). Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise je 400.000.000 Kč (slovy: *čtyři sta milionů korun českých*) s tím, že Emitent je oprávněn rozhodnout o navýšení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise až na 750.000.000 Kč (slovy: *sedm set padesát milionů korun českých*), a to způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek.

1.2. Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. Upisovací práva nejsou převoditelná ani jinak obchodovatelná, přičemž neuplatněná upisovací práva zanikají.

1.3. Omezení převoditelnosti

Dluhopisy jsou vydány jako neomezeně převoditelné.

1.4. Vlastníci dluhopisů

Vlastníkem 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 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 Smlouvou s administrátorem. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu 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 Dluhopisům neprodleně informovat Administrátora, a to prostřednictvím oznámení doručeného do Určené provozovny.

1.5. Převod Dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových 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 dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníka, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

1.6. Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi ani Ručiteli nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 ze dne 16.9.2009, o ratingových agenturách, ve znění pozdějších předpisů, ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

2. Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu Dluhopisů a přijetí na Regulovaný trh

2.1. Datum emise

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 31.3.2023 (dále jen „**Datum emise**“).

2.2. Lhůta pro upisování a lhůta veřejné nabídky

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise do 14.3.2024 (dále jen „**Lhůta pro upisování emise**“).

Pokud Emitent nevydá ve Lhůtě pro upisování emise všechny Dluhopisy tvořící Emisi, může Emitent zbylé nevydané Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu dodatečné emisní lhůty stanovené společným písemným oznámením Emitenta a UniCredit jakožto „**Vedoucího manažera**“, uveřejněným způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek (dále jen „**Dodatečná lhůta pro upisování emise**“). Dodatečná lhůta pro upisování emise dle předchozí věty tohoto článku 2.2 může být stanovena opakovaně, avšak skončí nejpozději vždy do 31.12.2027.

Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů skončí nejpozději vždy 14.3.2024, přičemž bude-li chtít Emitent veřejně nabízet Dluhopisy i po tomto datu v rámci Dodatečné lhůty pro upisování emise, bude Emitent povinen vyhotovit a uveřejnit nový platný prospekt Dluhopisů, a to i opakovaně, bude-li to relevantní.

Emitent je oprávněn ve Lhůtě pro upisování emise, případně v jakékoli Dodatečné lhůtě pro upisování emise, vydat (i) Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě Emise, než byla celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise, (ii) Dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě Emise, případně (iii) v objemu Emise

navýšeném dle článku 1.1 těchto Emisních podmínek.

2.3. Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise bude činit 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen společným rozhodnutím Emitenta a Vedoucího manažera na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Vedoucí manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

2.4. Způsob a místo úpisu Dluhopisů

Konkrétní podmínky podání objednávek, jejich přijímání, vydání Dluhopisů a způsob a místo úhrady emisního kurzu jsou popsány v podkapitole 5.2 „Umístění a nabídka Dluhopisů“ Prospektu.

2.5. Přijetí na Regulovaný trh

Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise. Po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaný trh budou Dluhopisy obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (*delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích navazující evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

3. Status Dluhopisů

Dluhopisy a veškeré Emitentovy peněžité závazky z 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 obdobně zajištěným či nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Ručitel svým Ručitelským prohlášením ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. OZ poskytl každému Vlastníkovi dluhopisů ručení za řádné splnění Zajištěných dluhů (jak jsou tyto definovány v čl. 1. Ručitelského prohlášení). Úplné znění Ručitelského prohlášení je uvedeno v kapitole 13. „Ručitelské prohlášení“ Prospektu.

4. Povinnosti Emitenta

4.1. Vlastní kapitál, Distribuce a povinnost zdržet se zřízení zajištění

4.1.1. Vlastní kapitál

Emitent se zavazuje zajistit, že Vlastní kapitál (konsolidovaný) do úplného splacení veškerých dluhů z Dluhopisů neklesne pod hodnotu 2.500.000.000 Kč (slovy: *dvě miliardy pět set milionů korun českých*). Výše Vlastního kapitálu (konsolidovaného) bude až do úplného splacení veškerých dluhů z Dluhopisů pravidelně hodnocena vždy:

- (a) ke dni, k němuž je sestavována řádná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele, a
- (b) ke dni, k němuž je sestavována pololetní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele,

přičemž hodnota Vlastního kapitálu (konsolidovaného) bude poprvé vyhodnocena za účetní období končící 31.12.2022.

„**Vlastním kapitálem (konsolidovaným)**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí hodnota vlastního kapitálu Ručitele vykázaná v konsolidované řádné nebo pololetní účetní závěrce Ručitele na straně pasiv na řádku *A. Vlastní kapitál* (nebo v případě změny struktury konsolidované rozvahy Ručitele agregace stejného obsahu), přičemž za předpokladu, že Ručitel sestaví danou konsolidovanou účetní závěrku dle českých účetních standardů, bude výše Vlastního kapitálu (konsolidovaného) vykazovaná v příslušné konsolidované účetní závěrce Ručitele upravena o případný rozdíl mezi účetní a tržní hodnotou pozemků a staveb vlastněných společnostmi, které jsou součástí Konsolidované skupiny (jak je tento pojem definován v článku 4.2.1 těchto Emisních podmínek), stanovenou znaleckými oceněními ne staršími než 12 (dvanáct) měsíců ke dni, k němuž se Vlastní kapitál (konsolidovaný) hodnotí; tato znalecká ocenění budou adresována Ručiteli či společně s Skupiny a třetím osobám budou zpřístupněna pouze po jejich předchozí žádosti a odsouhlasení a podpisu zpřístupňovacího dopisu, tzv. release letteru, přičemž ve vztahu k Vedoucímu manažerovi je Emitent povinen bezodkladně po obdržení takových znaleckých ocenění zajistit vyhotovení návrhu takového release letteru, odpovídajícího tržnímu

standardu, a jeho předložení k podpisu Vedoucímú manažerovi, na jehož základě bude Vedoucímú manažerovi takové znalecké ocenění zpřístupněno.

4.1.2. Distribuce

Emitent se zavazuje zajistit, že Ručitel do úplného splacení veškerých dluhů z Dluhopisů neuskuteční Distribuci:

- (a) po dobu, kdy nebude splněn z hlediska času poslední hodnocený Ukazatel LTV (ve smyslu článku 4.2.1 těchto Emisních podmínek, ve spojení s článkem 4.3 těchto Emisních podmínek), a/nebo
- (b) v jejímž důsledku by hodnota Ukazatele LTV k z hlediska času nejbližšímu příštímú testovacímu datu Ukazatele LTV dle článku 4.2.1 těchto Emisních podmínek byla překročena nebo rovna nejvyšší povolené testované hodnotě Ukazatele LTV dle článku 4.2.1 těchto Emisních podmínek.

Bez ohledu na předchozí odstavec tohoto článku 4.1.2 se Emitent zavazuje zajistit, že v období od 1.1.2028 do 31.3.2028 Ručitel neprovede žádnou Distribuci, v jejímž důsledku by došlo či mělo dojít k ohrožení schopnosti Ručitele dostát v plném rozsahu jeho závazkům z Ručitelského prohlášení.

„**Distribucí**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí:

- (a) výplata a/nebo rozdělení dividendy či jiného podílu na zisku, podílu na základním kapitálu či jakákoli jiná platba související s vlastním kapitálem; nebo
- (b) poskytnutí úvěru, zápůjčky či jiného podobného závazku akcionáři či jiné přímo či nepřímo ovládající osobě; nebo
- (c) plnění dluhu vůči akcionáři či jiné přímo či nepřímo ovládající osobě.

Pro vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že Distribucí není:

- (i) jakákoli platba splňující podmínky uvedené v definici pojmu Distribuce pod písm. (a), (b) nebo (c) tohoto článku 4.1.2 výše, pokud je současně důsledkem takové platby navýšení vlastního kapitálu společnosti či společností Skupiny; nebo
- (ii) úhrada kupní ceny akcií či podílů společností Skupiny od příslušných akcionářů či společníků.

4.1.3. Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje zajistit, že do splacení veškerých dluhů z Dluhopisů a do doby splnění všech dluhů vyplývajících z Ručitelského prohlášení, Emitent ani Ručitel nezřídí ani neumožní zřízení žádného zajištění jakýchkoli svých Dluhů zástavními nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta a/nebo Ručitele k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních práv nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent a/nebo Ručitel nezajistí, aby jejich dluhy vyplývající z Dluhopisů, respektive z Ručitelského prohlášení, byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12.1.1 těchto Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce tohoto článku 4.1.3 se nevztahuje na zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta a/nebo Ručitele k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům:

- (a) zřízení za účelem zajištění jakýchkoli Dluhů Emitenta a/nebo Ručitele (s výjimkou Dluhů popsanych dále v písm. (b) až (e) tohoto článku 4.1.3), které ve svém úhrnu nepřesáhnou 20.000.000 Kč (slovy: *dvacet milionů korun českých*) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně; nebo
- (b) váznoucí na majetku Emitenta a/nebo Ručitele k Datu emise; nebo
- (c) váznoucí na majetku Emitenta a/nebo Ručitele v době jeho nabytí Emitentem a/nebo Ručitelem; nebo
- (d) jakákoli zástavní nebo jiná obdobná práva třetích osob vyplývající ze zákona nebo vzniklá na základě soudního nebo správního rozhodnutí v případě, že (i) Emitent a/nebo Ručitel se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, nebo (ii) po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní právo nebo jiné obdobné právo zřízeno; nebo
- (e) jedná-li se o zástavní právo k podílům nebo akciím ve vlastnictví Ručitele a/nebo zástavní právo k majetku společností, ve kterých drží Ručitel takové podíly a/nebo akcie.

Pro účely tohoto článku 4.1.3 Emisních podmínek se „**Dluhy**“ rozumí veškeré povinnosti Emitenta a/nebo Ručitele

zaplatit jakékoli dlužné částky vyplývající z dluhového financování, včetně ručitelských povinností. Pro účely této definice Dluhů znamenají „**ručitelské povinnosti**“ závazky převzaté Emitentem nebo Ručitelem za dluhy třetích osob z dluhového financování ve prospěch třetích osob mimo Skupinu ve formě ručitelského prohlášení, finanční záruky či jiné formy ručení, záruky, směnečného rukojemství či převzetí společné a nerozdílné povinnosti.

4.2. Hodnocené ukazatele

4.2.1. Zadlužení (Ukazatel LTV)

Ručitel nebo jakákoli osoba ovládaná přímo či nepřímo Ručitelem a náležející do Konsolidované skupiny, včetně Emitenta, neuzavře žádnou transakci (zejména se nestane dlužníkem dle jakékoli úvěrové smlouvy nebo neuskuteční novou investici), v jejímž důsledku (a) hodnota Ukazatele LTV k testovacímu datu uvedenému v tabulce níže překročí nebo bude rovna hodnotě uvedené níže ve vztahu k příslušnému testovacímu datu, nebo (b) způsobí jakékoli zhoršení Ukazatele LTV v případě, kdy je průběžná hodnota Ukazatele LTV již překročena.

Testovací datum	31.12.2022	30.6.2023	31.12.2023	30.6.2024	31.12.2024	30.6.2025	31.12.2025
Ukazatel LTV	80 %	80 %	80 %	79 %	79 %	78 %	78 %

Testovací datum	30.6.2026	31.12.2026	30.6.2027	31.12.2027
Ukazatel LTV	77 %	77 %	76 %	76 %

„**Čistou hodnotou obchodních podílů**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí součet hodnot veškerých akcií a podílů všech společností, které jsou součástí Skupiny a zároveň nejsou součástí Konsolidované skupiny, stanovených znaleckými oceněními tržní hodnoty takových akcií a podílů, ne staršími než 12 (dvanáct) měsíců ke dni, ke kterému se hodnotí Ukazatel LTV. Tato znalecká ocenění tržních hodnot akcií a podílů budou adresována Ručiteli či společností ve Skupině a třetím osobám budou zpřístupněna pouze po jejich předchozí žádosti a odsouhlasení a podpisu zpřístupňovacího dopisu, tzv. release letteru, přičemž ve vztahu k Vedoucímu manažerovi je Emitent povinen bezodkladně po obdržení takových znaleckých ocenění zajistit vyhotovení návrhu takového release letteru, odpovídajícího tržnímu standardu, a jeho předložení k podpisu Vedoucímu manažerovi, na jehož základě bude Vedoucímu manažerovi takové znalecké ocenění zpřístupněno.

„**Hodnotou nemovitostí**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí součet hodnot veškerých nemovitých věcí ve vlastnictví všech společností, které jsou součástí Konsolidované skupiny, stanovených znaleckými oceněními tržní hodnoty takových nemovitých věcí, vypracovanými společnostmi náležícími do podnikatelského seskupení Jones Lang LaSalle, Knight Frank, CBRE, Cushman & Wakefield nebo Colliers (či jejich právními nástupci) ne staršími než 12 (dvanáct) měsíců ke dni, ke kterému se hodnotí Ukazatel LTV. Tato znalecká ocenění tržních hodnot nemovitých věcí budou adresována Ručiteli či společností ve Skupině a třetím osobám budou zpřístupněna pouze po jejich předchozí žádosti a odsouhlasení a podpisu zpřístupňovacího dopisu, tzv. release letteru, přičemž ve vztahu k Vedoucímu manažerovi je Emitent povinen bezodkladně po obdržení takových znaleckých ocenění zajistit vyhotovení návrhu takového release letteru, odpovídajícího tržnímu standardu, a jeho předložení k podpisu Vedoucímu manažerovi, na jehož základě bude Vedoucímu manažerovi takové znalecké ocenění zpřístupněno.

„**Konsolidovanou skupinou**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí společně Ručitel a veškeré osoby v příslušném čase přímo či nepřímo ovládaná Ručitelem a náležející do konsolidačního celku Ručitele.

„**Peněžními prostředky (konsolidovanými)**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí výše peněžních prostředků vykázaná v konsolidované řádné nebo pololetní účetní závěrce Ručitele na straně aktiv na řádce C.IV. - *Peněžní prostředky* (nebo v případě změny struktury konsolidované rozvahy Ručitele agregace stejného obsahu) ke dni, ke kterému je příslušná konsolidovaná řádná nebo pololetní účetní závěrka Ručitele sestavena.

„**Ukazatelem LTV**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (i) celková výše Zadlužení (konsolidovaného), k (ii) součtu (a) Hodnoty nemovitostí, (b) Peněžních prostředků (konsolidovaných), (c) Čisté hodnoty obchodních podílů a (d) pohledávek Emitenta či Ručitele za společnostmi ve Skupině, které zároveň nejsou členy Konsolidované skupiny.

„**Zadlužením (konsolidovaným)**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí součet zůstatků úročených závazků vykázaných v konsolidované řádné nebo pololetní účetní závěrce Ručitele na straně pasiv na řádcích C.I.1. – *Vydané Dluhopisy*, C.I.2 *Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé)* a C.II.2 *Závazky k úvěrovým institucím (krátkodobé)* (nebo v případě změny struktury konsolidované rozvahy Ručitele agregace stejného obsahu), ke dni, ke kterému je příslušná konsolidovaná řádná nebo pololetní účetní závěrka Ručitele sestavena, přičemž závazky Ručitele vůči jeho akcionářům z akcionářských úvěrů a zápůjček Ručiteli se pro účely výpočtu Zadlužení (konsolidovaného) nezapočítávají.

4.2.2. Příjem z nájemného

Ručitel nebo jakákoliv osoba ovládaná přímo či nepřímo Ručitelem a náležející do Konsolidované skupiny, včetně Emitenta, neuzavře žádnou transakci, v jejímž důsledku by (a) ukazatel Podílu nájemného klesl pod 4 %, nebo (b) došlo k dalšímu poklesu ukazatele Podílu nájemného v případě, kdy je průběžná hodnota ukazatele Podílu nájemného již nižší než 4 %. Ukazatel Podílu nájemného bude pravidelně hodnocen vždy:

- (a) ke dni, k němuž je sestavována řádná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele, a
- (b) ke dni, k němuž je sestavována pololetní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele,

přičemž ukazatel Podílu nájemného bude poprvé vyhodnocen za účetní období končící 31.12.2022.

„**Nájemným (konsolidovaným)**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí celková částka nájemného z veškerých nemovitostí ve vlastnictví společností, které jsou součástí Konsolidované skupiny, která byla vyfakturována a inkasována v období 12 (dvanácti) měsíců předcházejících datu, k němuž je jeho výše stanovována. V případě nově nabyté nemovitosti společností z Konsolidované skupiny v průběhu příslušného období se kalkuluje pouze s nájemným vyfakturovaným a vyinkasovaným za dobu držení dané nemovitosti. Emitent upozorňuje, že částka Nájemného (konsolidovaného) nebude uváděna v konsolidovaných účetních závěrkách Ručitele a nebude z nich odvoditelná, neboť se jedná o údaj, který není součástí vykazovaných účetních hodnot dle použitelných účetních standardů.

„**Podílem nájemného**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí poměr: (i) Nájemného (konsolidovaného), k (ii) Upravenému zadlužení (konsolidovanému).

„**Upraveným zadlužením (konsolidovaným)**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí součet zůstatků úročených závazků vykázaných v konsolidované řádné nebo pololetní účetní závěrce Ručitele na straně pasiv na řádcích C.I.1. – *Vydané Dluhopisy*, C.I.2 *Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé)* a C.II.2 *Závazky k úvěrovým institucím (krátkodobé)* (nebo v případě změny struktury konsolidované rozvahy Ručitele agregace stejného obsahu), ke konci kalendářního roku, ke kterému se hodnotí Podíl nájemného, nebo ke kalendářnímu pololetí, k němuž je příslušná účetní závěrka Ručitele sestavena, přičemž pro účely výpočtu Upraveného zadlužení (konsolidovaného) se nezapočítávají závazky, u nichž je kapitalizován úrok, ledaže úrok u takového závazku nebyl po určitou dobu kapitalizován, přičemž v takovém případě se do výpočtu Upraveného zadlužení (konsolidovaného) závazek započte poměrně za každý celý měsíc, během kterého úrok z takového závazku kapitalizován nebyl. Obdobný postup se použije i v případě nově nabyté nemovitosti společností Konsolidované skupiny, kdy se započte poměrně každý celý měsíc, během kterého byla nemovitost součástí Konsolidované skupiny.

4.3. Informační povinnost

Emitent se zavazuje, že do úplného splacení veškerých dluhů z Dluhopisů na své internetové stránce v sekci „*Společnost*“, podsekci „*Pro investory*“ na této adrese: www.passerinvest.cz uveřejní:

- (a) každou svou auditovanou pololetní účetní závěrku, a to nejpozději do tří (3) měsíců po skončení příslušného účetního pololetí; pokud Emitent není dle aplikovatelných právních předpisů ve vztahu k příslušnému účetnímu období povinen vypracovat auditovanou pololetní účetní závěrku, uveřejní Emitent svou neauditovanou pololetní účetní závěrku;
- (b) každou svou roční auditovanou účetní závěrku, a to nejpozději do čtyř (4) měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (c) každou auditovanou konsolidovanou pololetní účetní závěrku Ručitele, a to nejpozději do tří (3) měsíců po skončení příslušného účetního pololetí; pokud Ručitel není dle aplikovatelných právních předpisů ve vztahu k příslušnému účetnímu pololetí povinen vypracovat auditovanou konsolidovanou pololetní účetní závěrku, uveřejní Emitent neauditovanou konsolidovanou pololetní účetní závěrku Ručitele;
- (d) každou roční auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele, a to nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení příslušného účetního období;
- (e) informace o výsledku hodnocení ekonomických ukazatelů ve smyslu článků 4.1.1, 4.2.1 a 4.2.2 těchto

Emisních podmínek ke konci příslušného kalendářního roku, a to nejpozději do šesti (6) měsíců po skončení příslušného účetního období, a

- (f) informace o výsledku hodnocení ekonomických ukazatelů ve smyslu článků 4.1.1, 4.2.1 a 4.2.2 těchto Emisních podmínek ke konci příslušného kalendářního pololetí, a to nejpozději do tří (3) měsíců po skončení příslušného účetního pololetí.

4.4. Společná ustanovení

V případě, že konsolidovaná účetní závěrka Ručitele bude zahrnovat i menšinové podíly či akcionářskou angažovanost na společnostech v držení třetích subjektů (metoda plné konsolidace), budou příslušné hodnoty majetku, kapitálu a závazků v těchto společnostech vstupující do výpočtu ukazatelů podle článků 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek kráceny poměrně podle příslušných menšinových podílů či akcionářské angažovanosti.

Pro účely tohoto článku 4. se pojem „zajistit“ vykládá tak, že povinný subjekt je povinen zajistit (buď sám, prostřednictvím jiné osoby nebo tím, že má zajistit jednání či, dle situace, nejednání jiné osoby, nebo určitý výsledný právní stav), že předmětná záležitost nastane či bude splněna (a to bez ohledu na to, jaké byly možnosti povinného subjektu toto zajistit). Ustanovení první věty § 1769 OZ se nebude aplikovat v rozsahu, v jakém by limitovalo odpovědnost povinné strany ve smyslu předchozí věty tohoto odstavce tohoto článku 4.4.

5. Výnos

5.1. Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,6 % p.a. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období čtvrtletně zpětně, vždy k 31. březnu, 30. červnu, 30. září a 31. prosinci každého roku (**Den výplaty úroku**), a to v souladu s článkem 7 těchto Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 30. červnu 2023.

„**Výnosovým obdobím**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí tříměsíční období počínaje Dnem emise a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující tříměsíční období počínaje Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (vždy bez tohoto dne) až do Dne splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 5.2 těchto Emisních podmínek). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne (ve smyslu článku 7.3 těchto Emisních podmínek).

5.2. Konec úročení

Dluhopisy 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. V takovém případě bude nadále nabíhat na Dluhopisech úrokový výnos při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s 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.

5.3. Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší jednoho roku se bude mít za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dnů 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).

5.4. Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k 1 (jednomu) Dluhopisu za jakékoli období kratší 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného dle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3 těchto Emisních

podmínek. Celková částka úrokového výnosu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa.

6. Splacení a odkoupení

6.1. Konečná splatnost

Pokud nedojde k úplnému předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude nesplacená jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31.3.2028 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

6.2. Odkoupení Dluhopisů

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

6.3. Zánik Dluhopisů

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 7.4 těchto Emisních podmínek se nepoužije).

6.4. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Vlastníci dluhopisů jsou oprávněni žádat předčasné splacení jimi vlastněných Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů výlučně za podmínek uvedených v článcích 9. a 12.4 těchto Emisních podmínek.

6.5. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo dle své úvahy předčasně zcela či částečně, a to i opakovaně, splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, avšak:

- (a) ne dříve než k datu 31.3.2026;
- (b) vždy pouze ke dni, který je Dnem výplaty úroků; a současně
- (c) pokud toto své rozhodnutí Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 40 (čtyřicet) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení Dluhopisů (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Oznámení o předčasné splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku 6.5 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně zcela nebo částečně splatit všechny Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.5. V takovém případě budou všechny příslušné části jmenovité hodnoty Dluhopisů Emitentem splaceny spolu s příslušným narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem a společně s mimořádným úrokovým výnosem za předčasné splacení Dluhopisu, jehož výše bude ve vztahu ke každému Dluhopisu určena jako součin (i) počtu celých kalendářních měsíců, o něž Den předčasné splatnosti dluhopisů určený podle tohoto článku 6.5 předchází datu 30.9.2027 (včetně), a (ii) 0,05 % z předčasně splacené jmenovité hodnoty Dluhopisu ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů určenému podle tohoto článku 6.5; nárok na mimořádný úrokový výnos nevzniká, pokud Den předčasné splatnosti dluhopisů určený dle tohoto článku 6.5 připadá na Den výplaty úroků připadající nejdříve na 30.9.2027 (včetně) nebo kterýkoli následující Den výplaty úroků.

6.6. Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů splatné podle ustanovení těchto Emisních podmínek.

7. Platební podmínky

7.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokové a jiné výnosy a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně Kč. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek

stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že Kč, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz Kč na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení Kč (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle těchto Emisních podmínek.

7.2. Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (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**“).

7.3. Konvence Pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem.

„**Pracovním dnem**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v Kč, případně jiné zákonné měně České republiky.

7.4. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro výplatu výnosu.

„**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Oprávněnými osobami, kterým Emitent (zcela či částečně) splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, které budou Vlastníky dluhopisů ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pokud to nebude odporovat platným a účinným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje Datem ex-jistina až do příslušného Dne výplaty.

„**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty**“ je den, který o 30 (třicet) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Datem ex-jistina**“ se rozumí den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

7.5. Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě EU nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor.

Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě EU nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení (s úředně ověřeným podpisem/podpisy nebo podpisem/podpisy ověřenými oprávněným pracovníkem Administrátora), které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období, a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 6 (šest) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a

potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami dále jen „Instrukce“). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). 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. 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. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku 7.5, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem 7.5 a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku 7.5, je považována za řádnou. Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky odepsána z účtu Administrátora.

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním Instrukce. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem 7.5, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto článku 7.5 a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora, přičemž platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za takový časový odklad. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku 7.5 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

7.6. *Změna způsobu provádění plateb*

Emitent je oprávněn rozhodnout o změně způsobu a místa provádění výplat. Pokud by se taková změna týkala postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze.

8. **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 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.

V detailech viz kapitolu 14 (*Devizová regulace a zdanění v České republice*) Prospektu.

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení povinnosti

9.1. Případy porušení povinnosti

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

(a) Neplacení

jakákoliv platba splatná Oprávněným osobám v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti a toto porušení zůstane nenapraveno déle než 10 (deset) Pracovních dní ode dne původní splatnosti. Pro účely tohoto odstavce (a) se uskutečněním platby rozumí odepsání příslušné částky z účtu Emitenta ve prospěch příslušného účtu Administrátora tak, že příslušná částka bude na příslušný účet Administrátora připsána nejpozději v den následující 9 (devět) Pracovních dní ode dne původní splatnosti; nebo

(b) Porušení jiných povinností

Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj závazek uvedený v článku 4.3 těchto Emisních podmínek a/nebo v článku 12.1.2 odstavci (b) těchto Emisních podmínek. Takové porušení bude považováno za napravené výlučně pokud Emitent ve lhůtě deseti (10) Pracovních dnů od výzvy kteréhokoliv Vlastníka dluhopisů a/nebo Vedoucího manažera k nápravě zajistí nápravu takového porušení, přičemž pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že ve vztahu k tomuto odstavci (b) se nepoužije poslední odstavec tohoto článku 9.1; nebo

(c) Křížové neplnění Emitenta a/nebo Ručitele

jakýkoliv dluh Emitenta a/nebo Ručitele, který v souhrnu dosáhne alespoň 30.000.000 EUR (slovy: *třicet milionů eur*) nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Emitenta a/nebo Ručitele nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení příslušného věřitele o této skutečnosti; nebo

(d) Křížové neplnění jiných společností Skupiny

jakýkoliv dluh jakékoliv společnosti ze Skupiny (odlišné Emitenta a Ručitele), který v souhrnu dosahuje alespoň 30.000.000 EUR (slovy: *třicet milionů eur*) nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinností společností ze Skupiny nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a týká-li se porušení výlučně projektové společnosti ze Skupiny, takové porušení trvá déle než 8 (osm) týdnů, přičemž takové porušení bude považováno za napravené, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že takové porušení pominulo a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení příslušného věřitele o této skutečnosti; nebo

(e) Likvidace

je vydáno pravomocné rozhodnutí soudu České republiky nebo přijato rozhodnutí valné hromady Emitenta nebo Ručitele o jeho zrušení s likvidací; nebo

(f) Porušení soudních a jiných rozhodnutí a opatření

Emitent nebo Ručitel nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku (i) 10.000.000 Kč (slovy: *deset milionů korun českých*), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, v případě Emitenta, nebo (ii) 5 % (pět procent) celkových konsolidovaných aktiv Ručitele v případě Ručitele, a to ani ve lhůtě 14 (čtrnáct) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi nebo Ručiteli nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí; nebo

(g) Ukončení podnikání

Emitent a/nebo Ručitel přestane podnikat nebo přestane být oprávněn k hlavnímu předmětu své činnosti; nebo

(h) Ukončení Ručení

ručení založené Ručitelem prohlášením zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a/nebo účinné, případně Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost ručení založeného Ručitelem prohlášením; nebo

(i) Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

(i) Emitent nebo Ručitel je v úpadku, navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (dále jen „**Insolvenční návrh**“), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (ii) na majetek Emitenta nebo Ručitele je příslušným orgánem vyhlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo zahájeno jiné obdobné řízení; (iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův nebo Ručitelův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (iv) Emitent nebo Ručitel navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je neschopen uhradit v čase jejich splatnosti; nebo

(j) Změna ovládnutí

jakákoliv osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než pan Radim Passer, datum narození 29.9.1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, nebo jeho dědic či dědicové, odkazovník či odkazovníci, případně jiní podobní právní nástupci, získá v Emitentovi a/nebo Ručiteli přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu nad 50 % (padesát procent) nebo získá právo jmenovat většinu členů statutárního orgánu Emitenta a/nebo Ručitele; nebo

(k) Protiprávnost

dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou povinnost podle těchto Emisních podmínek nebo v souvislosti s Dluhopisy; nebo

(l) Ukončení kotace Dluhopisů

Z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu, nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který Regulovaný trh nahradí, přičemž pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že pokud vůbec nedojde k přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu, nezakládá taková skutečnost Případ porušení povinností dle tohoto odstavce (l); nebo

(m) Exekuční řízení

dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci, respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele nebo vůči jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku (i) 10.000.000 Kč (slovy: *deset milionů korun českých*), nebo ekvivalent této částky v jakékoliv jiné měně, v případě Emitenta, nebo (ii) 5 % (pět procent) celkových konsolidovaných aktiv Ručitele v případě Ručitele, a nedojde k jeho zastavení do 10 (deseti) Pracovních dnů,

pak může kterýkoliv Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nepřevede, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového výnosu na těchto Dluhopisech, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (ve smyslu článku 9.2 těchto Emisních podmínek), a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

Bude-li Případ porušení povinnosti napraven nejpozději 2 (dva) Pracovní dny před Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, Emitent v téže lhůtě tuto nápravu oznámí a doloží Administrátorovi a informaci o nápravě společně s dokumenty takovou nápravu prokazující zveřejní rovněž na své internetové stránce v sekci „*Společnost*“, podsekcí „*Pro investory*“ na této adrese: www.passerinvest.cz, právo Vlastníků dluhopisů požádat o předčasné splacení Dluhopisů z důvodu takového Případu porušení povinnosti zanikne a k již zasláným Oznámením o předčasném splacení učiněným Vlastníky dluhopisů z důvodu takového Případu porušení povinnosti se nebude přihlížet.

9.2. Splatnost předčasně splatných dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů dle článku 9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v kalendářním měsíci následujícím po kalendářním měsíci, ve kterém bylo příslušným Vlastníkem dluhopisů doručeno Administrátorovi do Určené provozovny Oznámení o předčasném splacení (určené Emitentovi) (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

9.3. Další podmínky předčasného splacení dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9. se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7. těchto Emisních podmínek.

10. Promlčení

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11. Administrátor a Určená provozovna, Kotační agent a Vedoucí manažer

11.1. Administrátor

11.1.1. Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je UniCredit. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je na následující adrese:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4
Česká republika

11.1.2. Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb. Změnu Administrátora a/nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

Pokud by se kterákoli změna předpokládaná tímto článkem 11.1.2 těchto Emisních podmínek týkala postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze.

11.1.3. Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů žádným způsobem neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

11.2. Kotační agent

Kotačním agentem je UniCredit.

11.3. Vedoucí manažer

Vedoucím manažerem je UniCredit.

12. Schůze

12.1. Působnost a svolání Schůze

12.1.1. Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (dále jen „**Schůze**“) 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 pokud nejde o případ, kdy Emitent porušil svoji povinnost podle § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech a Schůzi svolá namísto Emitenta Vlastník dluhopisů

sám. V tomto případě jdou náklady spojené se Schůzí k tíži Emitenta. 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 svolání Schůze (viz článek 12.1.3 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 evidence ve vztahu k Emisi, 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 veškerou potřebnou součinnost.

12.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi:

- (a) a vyžádat si její předchozí souhlas v případě, že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se předchozí souhlas Schůze k takové změně Emisních podmínek vyžaduje zákonem (dále jen „**Změna zásadní povahy**“); nesvolá-li v případě dle předchozí věty Schůzi Emitent, je oprávněn Schůzi svolat kterýkoli Vlastník dluhopisů, a/nebo
- (b) a navrhnout společný postup v případě, že nastane kterákoli z níže uvedených skutečností (každá z takových skutečností dále také jen „**Jiný případ porušení povinnosti**“) a taková skutečnost bude trvat:
 - (i) dle výsledku hodnocení provedeného dle článku 4.3 odstavce (e) a/nebo (f) těchto Emisních podmínek není splněn ekonomický ukazatel dle článku 4.1.1 těchto Emisních podmínek, a/nebo
 - (ii) Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj závazek uvedený v článku 4.1.2 a/nebo v článku 4.1.3 těchto Emisních podmínek, a/nebo
 - (iii) Ručitel nebo jakákoli osoba ovládaná přímo či nepřímo Ručitelem a náležející do Konsolidované skupiny, včetně Emitenta, uzavře v době, kdy nebude splněn z hlediska času poslední hodnocený Ukazatel LTV (ve smyslu článku 4.2.1 těchto Emisních podmínek, ve spojení s článkem 4.3 těchto Emisních podmínek), transakci, v jejímž důsledku dojde k navýšení účetních ukazatelů relevantních pro Zadlužení (konsolidované) ve smyslu článku 4.2.1 těchto Emisních podmínek, tj. účetních ukazatelů na straně pasiv na řádcích *C.I.1. – Vydané Dluhopisy*, *C.I.2 Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé)* a/nebo *C.II.2 Závazky k úvěrovým institucím (krátkodobé)* (nebo v případě změny struktury konsolidované rozvahy Ručitele agregace stejného obsahu),

přičemž každý Jiný případ porušení povinnosti bude považován za napravený, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že důvod vzniku příslušného Jiného případu porušení povinnosti již pominul a předloží Vlastníkům dluhopisů potvrzení nezávislého auditora Ručitele o této skutečnosti; v takovém případě Emitent ve smyslu poslední věty článku 12.1.3 těchto Emisních podmínek odvolá Schůzi, ledaže tato ještě nebyla svolána nebo je zde ještě alespoň jeden další důvod pro její svolání, který trvá (v takovém případě se Schůze koná, avšak nezabývá se návrhem společného postupu ve věci Jiného případu porušení povinnosti, který se již považuje za napravený).

Emitent není povinen Schůzi svolat v jiných případech než v případech stanovených výše v tomto článku 12.1.2. 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 porušení povinnosti.

12.1.3. Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce v sekci „*Společnost*“, podsekcí „*Pro investory*“ na této adrese: www.passerinvest.cz. 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 v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze, 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 jejich zdůvodnění v případě schvalování Změny zásadní povahy,

a/nebo včetně návrhu společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti, a (v) den, který je Rozhodným dnem pro účast na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2.1 těchto Emisních podmínek). Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. 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.

12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1. Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazník v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prvé uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

12.2.2. Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

12.2.3. Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávnění účastnit se Schůze zástupci Administrátora, Společný zástupce (jak je tento pojem definován v článku 12.3.3 těchto Emisních podmínek) (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1. 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 vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel 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.

12.3.2. Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

12.3.3. Společný zástupce

Schůze může usnesením 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 práva spojená s Dluhopisy, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch Vlastníků 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. V rozsahu, v jakém uplatňuje práva spojená s Dluhopisy Společný zástupce, nemohou příslušní Vlastníci dluhopisů uplatňovat taková práva samostatně; tím není dotčeno právo Vlastníků 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 internetové stránce Emitenta v sekci „Společnost“, podsekci „Pro investory“ na této adrese: www.passerinvest.cz.

12.3.4. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh Změny zásadní povahy podle článku 12.1.2 odstavce (a) těchto Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání Společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

12.3.5. Odročení Schůze

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o:

- (a) Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2 odstavce (a) těchto Emisních podmínek, a/nebo
- (b) návrhu společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti podle článku 12.1.2 odstavce (b) těchto Emisních podmínek,

během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent:

- (i) je-li to nadále potřebné, v případě rozhodování o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2 odstavce (a) těchto Emisních podmínek, respektive
- (ii) vždy v případě návrhu společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti podle článku 12.1.2 odstavce (b) těchto Emisních podmínek,

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) dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2 odstavce (a) těchto Emisních podmínek a/nebo o návrhu společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti podle článku 12.1.2 odstavce (b) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1 těchto Emisních podmínek.

12.4. Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1. Důsledek hlasování o některých usneseních Schůze

Pokud:

- (a) Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1.2 odstavce (a) těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti Změně zásadní povahy nebo se příslušné Schůze nezúčastnila, a/nebo
- (b) Schůze zamítla návrh společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti podle článku 12.1.2 odstavce (b) těchto Emisních podmínek, pak každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi, a/nebo
- (c) Schůze souhlasila s návrhem společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti podle článku 12.1.2 odstavce (b) těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti schválenému návrhu společného postupu nebo se příslušné Schůze nezúčastnila,

(každá taková osoba dále jen „**Žadatel**“),

může požadovat vyplacení nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nepřevede, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 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 12.4.1 (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, také „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy a/nebo o návrhu společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis.

Pokud Schůze se Změnou zásadní povahy a/nebo s návrhem společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti souhlasila, uvedou se v notářském zápisu jména těch Vlastníků dluhopisů, kteří se Změnou zásadní povahy a/nebo s návrhem společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti souhlasili, a počty kusů Dluhopisů, které každý z těchto Vlastníků dluhopisů měl ve svém vlastnictví k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

12.4.2. Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s článkem 12.4.1 žádáno. Žádost musí být písemná a podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, 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 7. těchto Emisních podmínek.

12.5. Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek. Ustanovení článku 12.4.1 těchto Emisních podmínek o povinnosti vyhotovení notářských zápisů není tímto článkem 12.5 dotčeno.

13. Oznámení

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta v sekci „Společnost“, podsekci „Pro investory“ na této adrese: www.passerinvest.cz. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či tyto Emisní podmínky 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.

14. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, 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. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, s výjimkou Vedoucího manažera, který působí ve vztahu k Emisi též jako Administrátor a Kodační agent, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

8. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu odhaduje, že náklady spojené s přípravou Emise a nabídkou Dluhopisů budou činit cca 8.000.000 Kč v případě vydání Emise v objemu 400.000.000 Kč a cca 15.000.000 Kč v případě vydání Emise v maximálně navýšeném objemu 750.000.000 Kč. Emitent tedy očekává, že při úspěšné veřejné nabídce všech Dluhopisů při objemu Emise ve výši 400.000.000 Kč získá celkem cca 392.000.000 Kč, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při maximálně navýšeném objemu Emise ve výši 750.000.000 Kč očekává Emitent výnos ve výši cca 735.000.000 Kč.

Emitent získané finanční prostředky použije k (i) poskytnutí zápůjček, úvěrů, vkladů do základního kapitálu a/nebo příplatků do jiných kapitálových fondů nebo na jiné podobné finanční závazky společnostem Konsolidované skupiny, a to za účelem refinancování zadluženosti příjemce takového financování, k financování jeho provozních, investičních či jiných výdajů a/nebo jiného financování jeho činnosti, (ii) poskytnutí zápůjček, úvěrů, vkladů do základního kapitálu a/nebo příplatků do jiných kapitálových fondů nebo na jiné podobné finanční závazky společnostem Skupiny, které nejsou součástí Konsolidované skupiny (přehled těchto společností je uveden pod tímto odstavcem), a to za účelem refinancování zadluženosti příjemce takového financování a/nebo k financování jeho investičních a souvisejících nezbytných výdajů, a/nebo (iii) refinancování své stávající zadluženosti. Konkrétní výše prostředků určených k financování bodů (i) – (iii) výše nebyla k datu vyhotovení tohoto Prospektu Emitentem stanovena, proto Emitent nemůže k datu vyhotovení tohoto Prospektu posoudit, zda bude objem získaných zdrojů pro zamýšlené účely dostatečný. Pořadí bodů (i) – (iii) nestanovuje pořadí priorit Emitenta, kam bude finanční prostředky alokovat.

Přehled projektů Skupiny, mimo Konsolidovanou skupinu	Rezidence Arboretum, a.s.	Hila Brumlovka, s.r.o.	RPB II., a.s.	Office Park Roztyly, a.s.	Arboretum B3, a.s.	Omega Brumlovka, a.s.	Roztyly Plaza, a.s.
Typ projektu	byty	kanceláře + byty	byty	kanceláře	byty	kanceláře	kanceláře
Stav projektu	v přípravě	v přípravě	v přípravě	v přípravě	v přípravě	v přípravě	ve výstavbě
Rizika	viz kapitola 2. RIZIKOVÉ FAKTORY						
Rozvaha, významné položky, neauditované předběžné hodnoty k 31.12.2022							
Pozemky	126.652	32.422	12.696	73.432	6.996	51.709	369.300
Stavby	584	0	186.379	236	0	650.386	0
Nedokončený majetek	122.650	177.877	4.667	191.134	4.551	52.343	479.577
Finanční prostředky	3.260	4.309	8.003	865	3.120	13.283	18.016
Ostatní aktiva	988	2.757	17.804	873	74	6.099	23.453
Aktiva Celkem	254.134	217.365	229.549	266.540	14.741	773.820	890.346
Vlastní kapitál	-878	126.186	97.687	1.540	1.741	8.481	61.599
Vnitroskupinové zápůjčky	255.000	80.000	130.000	265.000	13.000	534.000	792.000
Bankovní úvěry	0	0	0	0	0	153.890	0
Ostatní pasiva	12	11.179	1.862	0	0	77.449	36.747
Pasiva Celkem	254.134	217.365	229.549	266.540	14.741	773.820	890.346
Výkaz zisku a ztráty, významné položky, neauditované předběžné hodnoty 1.1. - 31.12.2022							
Provozní tržby	0	237	31.928	0	0	40.126	55
Výnosové úroky	423	0	1.083	471	0	0	783
Provozní náklady	-1.641	-2.182	-15.737	-2.212	-207	-3.789	-6.806
Odpisy	-63	0	-3.058	-78	0	-27.856	0
Nákladové úroky	0	0	-8.291	0	0	5.942	0
Výsledek hospodaření	-1.281	-1.945	5.925	-1.819	-207	14.423	-5.968

K datu vyhotovení tohoto Prospektu je obecným záměrem Skupiny využít finanční prostředky získané z Emise, mimo jiné, k investičním výdajům spojeným s udržitelností a dalšími hodnotami uznávanými Skupinou při jejím rozhodování, kladoucím důraz na základní ESG (z anglického *Environmental, Social and Corporate Governance*, tj. politika environmentální, společenské a korporátní odpovědnosti) cíle Skupiny. Skupina takto plánuje investovat do výstavby budov šetrných k životnímu prostředí a rekonstrukcí pořízených budov s cílem zlepšení dopadu jejich provozu na životní prostředí. Skupina předpokládá certifikování budov podle mezinárodně uznávané certifikace BREEAM,⁸ případně obdobným certifikačním systémem. Certifikací BREEAM historicky získalo

⁸ Viz Certifikace budov podle standardu BREEAM ® <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>.

několik budov v oblasti tzv. Brumlovky na Praze 4.

Skupina se v současné době intenzivně věnuje přípravě komplexní strategie udržitelnosti pro oblasti E, S a G tak, aby byla plně v souladu s obchodní strategií a hodnotami Skupiny. Cílem Skupiny je vytvoření detailního akčního plánu pro implementaci zvolené ESG strategie, která bude navazovat na vybrané udržitelné cíle OSN. Společnost se také připravuje na taxonomii EU, která se týká udržitelných činností firmy a jejich klasifikaci, zda jsou činnosti firmy sladěné s pravidly taxonomie a mohou tak být považovány za environmentálně udržitelné.

Mezi oblastmi, které byly vybrány jako klíčové pro budoucí zaměření aktivit Skupiny v oblasti ESG, patří zejména:

- (a) pro oblast environmentální (E) spotřeba energií, produkce emisí, hospodaření s vodou a odpady a podpora biodiverzity,
- (b) pro oblast společenskou (S) zdraví, bezpečnost a wellbeing nájemníků společností Skupiny, podpora místních komunit v místech činnosti společností Skupiny a vzájemná spolupráce, rozvoj zaměstnanců Skupiny, a
- (c) pro oblast korporátní odpovědnosti (G) etika řízení společnosti a řízení dodavatelského řetězce.

V rámci přípravy detailního akčního plánu pro implementaci ESG strategie Skupiny budou po datu vyhotovení tohoto Prospektu identifikovány klíčové výkonové ukazatele, podle kterých bude možné sledovat vybrané parametry v jednotlivých oblastech uvedených výše. Budou také deklarovány konkrétní cíle, ke kterým hodlá Skupina v budoucnu směřovat, přičemž jejich plnění bude průběžně managementem Skupiny sledováno a následně reaktivně vyhodnocováno.

9. INFORMACE O EMITENTOVĚ A SKUPINĚ

9.1 Základní údaje

Právní a obchodní název:	PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947
LEI:	315700IQN80JFRRV3L05
Datum založení a vzniku a doba trvání:	Emitent byl založen dne 17.10.2016, vznikl dne 20.10.2016 a byl založen na dobu neurčitou.
Sídlo a právní forma:	Emitent sídlí na adrese Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, a k datu vyhotovení tohoto 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 Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích a Živnostenským zákonem.
Telefonní kontakt:	+420 221 582 111
Internetové stránky Emitenta:	www.passerinvest.cz; informace uvedené na webových stránkách Emitenta nejsou součástí tohoto Prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Prospektu není vědom žádné nedávné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou emisí dluhopisů ISIN CZ0003544371, ISIN CZ0003547259 a ISIN CZ0003548166, které jsou blíže popsány v odstavci 9.2(a) „*Historie, vývoj a současná činnost Emitenta*“ níže. Prostředky získané Emitentem z těchto emisí dluhopisů byly poskytnuty Ručiteli formou vnitroskupinového financování – zápůjčky, jak je blíže uvedeno v podkapitole 10.12 „*Významné smlouvy Emitenta*“ tohoto Prospektu.

Emitent ani Dluhopisy ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nemají rating.

Ode dne 31.12.2021 nedošlo, s výjimkou změn způsobených vydáním dluhopisů (jak je blíže popsáno v odstavci 9.2(a) „*Historie, vývoj a současná činnost Emitenta*“ níže), u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Emitent očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

- (a) z prostředků získaných z Emise a případných dalších emisí dluhopisů v budoucnu, a/nebo
- (b) z prostředků získaných splacením úvěrů, zápůjček nebo podobných závazků souvisejících s poskytováním financování společností ve Skupině ze strany Emitenta z prostředků získaných z Emise, jakož i z předešlých emisí vydaných Emitentem.

Dne 31.3.2023 nastává splatnost dluhopisů Emitenta ISIN: CZ0003515934 ve výši 2 mld. Kč, přičemž finanční prostředky potřebné pro splacení této emise jsou k datu tohoto Prospektu již na bankovních účtech v Konsolidované skupině a dojde ke splacení této emise stejně tak jako posledního kupónového výnosu vázaného k této emisi.

9.2 Přehled podnikání Emitenta a Skupiny

(a) Historie, vývoj a současná činnost Emitenta

Předmětem podnikání Emitenta zapsaným k datu vyhotovení tohoto Prospektu v obchodním rejstříku je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a zajištění financování výstavby, koupě a/nebo prodeje developerských projektů členů koncernu. Emitent je tak společností účelově založenou k získávání externího financování, a to např. emisemi dluhopisů, úvěry od bank či nebankovních institucí, private equity atp., přičemž Emitent takto získané prostředky dále poskytuje formou zápůjčky, úvěru, vkladu do základního kapitálu a/nebo příplatku do jiných kapitálových fondů nebo na základě jiného podobného závazku společností Skupiny k financování jejich činnosti. Blížší informace o poskytnutých zápůjčkách ze strany Emitenta jsou uvedeny v podkapitole 10.12 „*Významné smlouvy Emitenta*“ tohoto Prospektu. Emitent takto k datu vyhotovení tohoto Prospektu realizoval následující emise dluhopisů, výnosy z nichž byly (téměř výlučně s výjimkou pokrytí transakčních nákladů) využity k účelu popsanému v předchozí větě:

- (i) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003515934, název dluhopisů PSG 5,25/23, datum emise 31.3.2017, den konečné splatnosti 31.3.2023, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 2 mld. Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a.; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného rozhodnutím ČNB čj. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10.3.2017, které nabylo právní moci dne 11.3.2017,
- (ii) listinné dluhopisy ISIN CZ0003533770, název dluhopisů PSG 4,00/28, datum emise 17.8.2021, den konečné splatnosti 17.8.2028, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 10.000.000 EUR, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % p.a.; tyto dluhopisy byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami,
- (iii) listinné dluhopisy ISIN CZ0003534141, název dluhopisů PSG II 4,00/28, datum emise 24.8.2021, den konečné splatnosti 31.12.2028, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 385.000.000 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % p.a.; tyto dluhopisy byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami,
- (iv) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003544371, název dluhopisů PSG VAR/29, datum emise 15.11.2022, den konečné splatnosti 31.3.2029, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 18.684.000 EUR, s pohyblivým úrokovým výnosem; tyto dluhopisy jsou k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijaty k obchodování na Regulovaném trhu, a to na základě prospektu schváleného rozhodnutím ČNB čj. 2022/093261/CNB/570 ke S-Sp-2022/00069/CNB/572 ze dne 13.9.2022, které nabylo právní moci dne 14.9.2022,
- (v) listinné dluhopisy ISIN CZ0003547259, název dluhopisů PSG VAR/27, datum emise 4.1.2023, den konečné splatnosti 30.6.2027, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 6.500.000 EUR, s pohyblivým úrokovým výnosem; tyto dluhopisy byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami, a
- (vi) listinné dluhopisy ISIN CZ0003548166, název dluhopisů PSG 4,00/30, datum emise 31.1.2023, den konečné splatnosti 31.1.2030, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 40.000.000 EUR, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % p.a.; tyto dluhopisy byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami.

Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti, kdy Emitent nijak nesoutěží o možnost poskytnutí financování jiným subjektům ze Skupiny. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent působí prakticky výhradně v rámci Skupiny, a není tedy účastníkem vnějšího trhu.

(b) Historie Skupiny

Založení Skupiny (příčemž „**Skupinou**“ se pro účely tohoto Prospektu rozumí společně veškeré společnosti tvořící podnikatelské seskupení ovládané panem Radimem Passerem, datum narození 29.9.1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika (dále jen „**Radim Passer**“), a to přímo či nepřímo), panem Radimem Passerem a jeho společníky se datuje do roku 1991, přičemž první obchody s nemovitostmi se uskutečnily v letech 1992 až 1993. V těchto letech začala příprava prvních nemovitostních projektů (rekonstrukce pěti obytných objektů v oblasti královských Vinohrad), které byly dokončeny v letech 1994 až 1996. V roce 1997 již následovalo zahájení a realizace prvních novostaveb v rámci administrativního komplexu Brumlovka na Praze 4. V roce 1998 byla v rámci Brumlovky dokončena budova C, v roce 1999 budova B, následovaly budovy A, D, Office Park a obytná budova Residence v roce 2002, budova Alpha v roce 2003, budova Beta v roce 2005, budova Gamma v roce 2006, budova E v roce 2007, budova Filadelfie v roce 2010 atd., to vše postupným plánovaným růstem založeným na dlouhodobé obchodní, ekonomické a právní strategii Skupiny.

Skupina se tak již od svého založení zaměřuje zejména na akvizice, prodej, správu, rekonstrukci a výstavbu nemovitostí, především budov s komerčními prostory. Společně s rozvojem developerské a jiné realitní činnosti Skupiny postupem času narůstala v rámci Skupiny potřeba rozšíření zdrojů externího financování. Z těchto důvodů Skupina již v roce 2014 realizovala svou první veřejnou emisí dluhopisů o celkové předpokládané jmenovité hodnotě 550.000.000 Kč, plně splacenou v roce 2017, následovanou v roce 2017 druhou veřejnou emisí dluhopisů s navýšenou celkovou jmenovitou hodnotou 2.250.000.000 Kč, z níž byly investory upsány dluhopisy o souhrnném objemu 2 mld. Kč, a v roce 2022 třetí veřejnou emisí dluhopisů s celkovou jmenovitou hodnotou 50.000.000 EUR, z níž byly investory upsány dluhopisy o souhrnném objemu 18.684.000 EUR. Vyjma veřejných emisí dluhopisů došlo rovněž v průběhu roku 2021 k vydání dvou emisí dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 10.000.000 EUR a 385.000.000 Kč, které byly zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami. V lednu roku 2023 pak následovaly dvě další emise dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 6.500.000 EUR a 40.000.000 EUR, které byly rovněž zcela upsány soukromými investory, fyzickými osobami.

(c) Nejvýznamnější projekty Skupiny**Brumlovka**

Klíčovým projektem Skupiny je projekt komerčního a komunitního centra Brumlovka na Praze 4. K datu vyhotovení tohoto Prospektu tvoří Brumlovku zejména 12 administrativních budov, dva rezidenční komplexy s multifunkční budovou Brumlovka, společenské centrum Bethany, křesťanská školka nebo křesťanská základní a střední škola Eliáš, s přilehlým školním pavilonem pro stravování a volnočasové aktivity dětí a atletickým stadionem pro sportování školních dětí i široké veřejnosti, to vše na ploše 25 hektarů. Společnosti Skupiny k datu vyhotovení tohoto Prospektu vlastní v rámci centra Brumlovka 10 administrativních budov (tj. 2 administrativní budovy v rámci centra Brumlovka mají vlastníka odlišného od společností Skupiny) a multifunkční budovu Brumlovka. Skupina dlouhodobě buduje a rozvíjí areál Brumlovky na principech udržitelného městského urbanismu, a vytváří tak plnohodnotnou živou městskou čtvrť. V komplexu Brumlovky se kromě pestré zástavby nachází dva rozsáhlé udržované zelené parky, jejichž celková rozloha s ostatními zelenými relaxačními plochami činí 35 tis. m², a současně řada hřišť, venkovních sportovišť i ploch pro odpočinek a relaxaci jako Náměstí Brumlovka či nově vybudované Náměstí Ellen G. Whiteové

První kancelářská budova se na Brumlovce postavila v roce 1998 a od té doby Skupina lokalitu systematicky a komplexně rozvíjí. Čtvrť se tak stala významnou i co do ekonomického přínosu pro Prahu i celou Českou republiku. Lokalita Brumlovky utváří 15 tis. pracovních míst, díky nimž se ročně přispívá do státního rozpočtu sumou kolem 5 mld. Kč.

Brumlovku si za své sídlo zvolily významné lokální i mezinárodní firmy, jako jsou např. ČEZ, MONETA Money Bank, UniCredit Bank, Microsoft, HP, Škoda Auto, O2, Mars, ABB, Thales, Tchibo, Puma, DAS, AB InBev a další. Nájemci oceňují zejména výbornou dopravní obslužnost lokality a také bohatou nabídku obchodů, různorodých služeb i pestrých možností stravování – nachází se zde více než 20 restaurací a kaváren. Téměř každá administrativní budova má v přízemí retailové prostory, díky čemuž jsou na Brumlovce dostupné základní provozovny jako supermarket, drogerie, lékárna, trafika, obchod se zdravou výživou, pobočka České pošty i pobočky řady bank. Ve dvou parcích (Baarův park a Park Brumlovka) jsou k dispozici také místa pro sportovní vyžití, hry a relaxaci, další možnosti poskytuje atletický stadion, řada hřišť i unikátní wellness a fitness Balance Club Brumlovka. Výše uvedené doplňuje dalších téměř 15.000 m² odpočinkových a zelených ploch a 11.000 m² střešních teras osázených zelení. V Brumlovce se navíc pravidelně a zdarma konají vzdělávací, kulturní, sportovní, dětské a společenské akce pro širokou veřejnost.

Skupina v celé oblasti Brumlovky dlouhodobě realizuje své snahy v oblasti svých vnitroskupinových ESG cílů. Skupina takto zejména dbá na energetickou úspornost budov, důsledné a šetrné zacházení s vodou i jinými zdroji, citlivou odpadovou politiku i snahu o teplotní regulaci čtvrti s pomocí velkého podílu zeleně a vodních prvků. Skupina hodlá pokračovat ve svých investicích do akvizic a/nebo rekonstrukcí budov šetrných k životnímu prostředí, vyznačujících se nízkou energetickou náročností, a to ideálně s využitím obnovitelných zdrojů, také po vyhotovení tohoto Prospektu. Skupina v souvislosti s tímto svým úsilím již získala řadu všeobecně uznávaných certifikátů, a to zejména mezinárodně uznávané certifikace BREEAM. Certifikací BREEAM bylo oceněno několik budov na Brumlovce.

Skupina nadále zamýšlí centrum Brumlovka významným způsobem rozvíjet, přičemž k datu vyhotovení tohoto Prospektu je relevantní zejména plánovaná výstavba multifunkčních budov Hila (s orientační plánovanou pronajimatelnou plochou 25.000 m²) a Orion (s orientační plánovanou pronajimatelnou plochou 26.000 m²) s kancelářskými, retailovými a bytovými prostory. Kromě administrativní a retailové části mají obě budovy v rozsahu cca jedné čtvrtiny svých celkových prostor nabídnout také prostory určené pro nájemní bydlení. V případě budovy Hila byla schválena změna územního plánu a probíhá sloučené územní a stavební řízení a v případě budovy Orion schválena změna územního plánu a probíhá projednání projektové dokumentace v režimu sloučeného územního a stavebního řízení. Zahájení výstavby obou těchto multifunkčních budov Skupina očekává, v závislosti na průběhu souvisejících nezbytných schvalovacích procesů a tržní situaci, v roce 2023.

Níže je uveden stručný popis klíčových budov v rámci Brumlovky:

I. Budova Alpha

Osmipodlažní budova Alpha je jedním z nejatraktivnějších administrativních projektů Brumlovky. Je charakteristická svou obloukovou fasádou, která kopíruje sjezd z magistrály 5. května směrem k Vyskočilově ulici. Nájemci jsou v Alphě velice spokojeni. Svědčí o tom mj. i prodloužení nájemní smlouvy lídra na trhu tiskových služeb společnosti XEROX CZECH REPUBLIC, která své kanceláře na ploše téměř 600 m² plánuje využívat několik dalších let. V atraktivní Alphě rozšířil své zázemí také další z významných nájemců, firma GORENJE, která patří k největším mezinárodním výrobcům domácích spotřebičů a kuchyňského nábytku. Oblíbeným místem nájemců budovy je střešní terasa, kde mají možnost během pracovního dne relaxovat

v prostředí vzácných dřevin a rostlin. V průběhu roku 2021 byla terasa vybavena novými stínícími pergolami pro příjemné posezení a doplněna o další zeleň. Nejen exteriér Alphy je architektonicky jedinečný, neméně zajímavá je budova i zevnitř. Pohled na prosklenou dvoranu s vertikálním sklonem přes všechna podlaží okouzlí každého návštěvníka jak při pohledu z nejvyššího patra, tak z přízemí. V přízemí objektu se vstupem z Vyskočilovy ulice je pro nájemce i veřejnost k dispozici kantýna a bistro PuzzlePasta se skvělou nabídkou čerstvě připravených salátů a těstovin. Významným benefitem je také výborná dopravní dostupnost – přímo před budovou je autobusová zastávka Brumlovka a ke stanici metra Budějovická lze pěšky dojít za několik minut.

Počet podlaží: 8 nadzemních a 4 podzemní

Pronajímatelná plocha: 12.300 m²

Rok dokončení/modernizace: 2003/2016

Celková obsazenost k 31.12.2022: 100 %

II. Budova Beta

V roce 2021 se budova Beta díky pronájmu volných retailových ploch ve svém přízemí stala 100% pronajatým objektem. Původní obchod s drogistickým zbožím nahradil showroom společnosti GORENJE, která zde prezentuje nejnovější nabídku kuchyní a spotřebičů své značky ASKO. Dále byla v Betě otevřena netradiční vietnamská restaurace Dian, která hned od počátku zaujala svou moderní asijskou gastronomií a stala se vyhledávaným místem nejen místních obyvatel a nájemců. Současně zde prodloužila nájemní smlouvu indická restaurace Dhaba Beas, která je díky své skvělé vegetariánské nabídce oblíbeným obědovým cílem zaměstnanců zdejších firem. V atriu budovy také přibyla nová zeleň a bylo vybudováno nové vnitřní schodiště, které nájemcům usnadní a urychlí přístup z přízemí do 2. nadzemního podlaží. Administrativní budova Beta je atraktivní zejména svou polohou v centrální části Brumlovky u Náměstí Brumlovka. Svým nájemcům i veřejnosti nabízí rozmanité možnosti stravování. V přízemí budovy se nachází freshbar Ugo, kavárna Costa Coffee a již zmíněné restaurace, vietnamská Dian a indická Dhaba Beas. Všechny provozovny od jarních měsíců disponují venkovními zahrádkami situovanými směrem k přilehlému náměstí. To je oblíbeným místem setkávání i relaxace, konají se zde také sezónní trhy a různé kulturní a společenské akce. Během pracovního dne mají nájemci Bety možnost využívat k odpočinku střešní terasu s příjemným posezením. Nájemce posledního podlaží má navíc k dispozici ještě další samostatnou terasu. V interiéru dodávají prostoru eleganci nadčasové přírodní materiály, zejména dřevo, kámen a sklo.

Počet podlaží: 9 nadzemních a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 19.000 m²

Rok dokončení/modernizace: 2005/2016

Celková obsazenost k 31.12.2022: 100 %

III. Budova Gama

Konsolidovaná skupina v září 2022 zpět do svého majetku pořídila budovu Gamma coby jednu z vůbec největších budov v rámci centra Brumlovka. Tato budova nabízí 30.900 m² pronajímatelné plochy, přičemž veškeré kancelářské prostory v rámci této budovy k datu vyhotovení tohoto Prospektu pronajímá společnost O2 Czech Republic a.s. Pouze některé menší dílčí plochy využívají jiní menší nájemci.

Počet podlaží: 10 nadzemních a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 30.900 m²

Rok dokončení: 2007

Celková obsazenost k 31.12.2022: 100 %

IV. Budova Delta

Pro administrativní budovu Delta, která je největším a zároveň nejzelenějším projektem Brumlovky, bylo nejvýznamnější událostí roku 2021 uzavření smlouvy na pronájem 2.360 m² kancelářských ploch s IT společností Skype Czech Republic. Ta, stejně jako i ostatní nájemci Delty, ke kterým patří významné české i zahraniční společnosti, bude využívat rozsáhlé střešní terasy na ploše téměř 1.900 m² s bohatou zelení a relaxačními místy. Nájemní smlouvu v budově také prodloužila společnost Trend Micro (EMEA) Limited, která patří k lídrům v oblasti IT bezpečnosti.

Deltu tvoří dvě samostatné stavby v půdorysu tvaru písmen H, které mohou být navíc na každém podlaží propojeny spojovací lávkou. Díky ní lze na jednom patře získat unikátní kancelářskou plochu dosahující až 4.500 m². V přízemí Delta nabízí kantýnu i restauraci, které slouží nejen nájemcům, ale i veřejnosti. Západní část budovy je

lemována zeleným pásem s umělým říčním korytem, které využívá zachycenou dešťovou vodu. Na jižní stranu objektu volně navazuje Park Brumlovka.

Počet podlaží: 8 nadzemních a 6 podzemních

Pronajímatelná plocha: 40.800 m²

Rok dokončení: 2015

Celková obsazenost k 31.12.2022: 92 %

V. Budova G

Administrativní Budova G kopírující horní část Michelské ulice je atraktivním projektem nejen díky své vynikající dopravní dostupnosti. Nájemci i jejich hosté oceňují dostatek parkovacích stání v podzemních garážích, autobusová zastávka je přímo před budovou. Výjimečný vnitroblok, který není při pohledu z ulice patrný, nabízí nájemcům budovy rozlehlé relaxační prostory s bohatou zelení, nechybí zde ani zastřešené posezení. Vstup do těchto prostor je možný i ze všech přízemních retailových jednotek. Stejně jako u ostatních budov Brumlovky je součástí Budovy G prostorná střešní terasa se zelení a krásným výhledem do okolí. Zaměstnanci zde rádi relaxují nejen v čase oběda, ale i v průběhu celého pracovního dne.

Prvotřídní pracovní podmínky, které tato jinak komorně pojatá administrativní Budova G nabízí, vedou ke spokojenosti zdejších nájemců. V roce 2021 prodloužila nájemní smlouvu na své kancelářské prostory prestižní společnost poskytující komplexní zdravotní služby na českém trhu TeamPrevent-Santé. K dalším spokojeným nájemcům, kteří zde budou sídlit i v dalších letech, patří také Klüber Lubrication CZ, významná společnost vyvíjející speciální maziva pro všechna průmyslová odvětví. Nově byla uzavřena smlouva na pronájem téměř 500 m² s makléřskou pojišťovací společností LIKVID REAL. Také uvolněné retailové prostory o ploše téměř 500 m² na hlavní Michelské ulici přilákaly nového nájemce, který zde otevřel největší park virtuální reality v ČR s jedinečnými atrakcemi pod názvem Avatar VR Park. Nabídka služeb v lokalitě rozšíří i prodejna okenních, dveřních, protipožárních i fasádních systémů společnosti Aluprof, která patří k předním výrobcům hliníkových systémů v Evropě.

Počet podlaží: 4 nadzemních a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 6.700 m²

Rok dokončení: 2013

Celková obsazenost k 31.12.2022: 64 %

VI. Budova Filadelfie

Unikátní architektonické pojetí, strategická poloha i jedinečné výhledy do všech světových stran – to vše řadí budovu Filadelfie ke špičkovým kancelářským projektům u nás. Se svou výškou 70 m tvoří dominantu celé Brumlovky. Díky skleněnému plášti působí interiér vzdušně, proniká do něj velké množství světla a uživatelům nabízí panoramatické výhledy v podstatě z jakéhokoliv místa. Součástí budovy jsou dvě střešní terasy s bohatou zelení a relaxačními místy pro nájemce, kantýna, několik restaurací a obchodní pasáže v přízemí. Zde jsou nájemcům i veřejnosti k dispozici supermarket Albert, dm drogerie, čistírna, barbershop, květinářství, klenotnictví a mnohé další. Atraktivitu objektu ještě umocňuje přílehlý Baarův park s velkou vodní fontánou a relaxačními místy, např. v podobě pétanquového hřiště, kde se rádi odreagují v obědové pauze zaměstnanci zdejších firem. K největším nájemcům budovy Filadelfie patří UniCredit Bank, která zde má své sídlo na 23.700 m² kancelářské plochy.

V roce 2021 byla dokončena rekonstrukce vstupního lobby kancelářské části budovy včetně hlavní recepce. Došlo k většímu otevření prostor směrem k obchodní pasáži, proměně vstupní části od Želetavské ulice a rovněž ke zkvalitnění a zpříjemnění odpočinkových zón. V prostorách vznikly velkoplošné zelené stěny s živými rostlinami, tzv. vertikální zahrady. Stěna za recepcí je nově obložena velkoformátovým keramickým obkladem, jenž je nejen vysoce estetickým prvkem, ale slouží navíc jako projekční plocha pro vnitřní mapping, který je aktivním prvkem doplňujícím design celého interiéru. V rámci obchodní pasáže prodloužila nájemní smlouvu na další období čistírna We Hate Ironing s profesionálními službami praní, žehlení a čištění veškerého oblečení.

Počet podlaží: 17 nadzemních a 6 podzemních

Pronajímatelná plocha: 34.000 m²

Rok dokončení: 2010

Celková obsazenost k 31.12.2022: 100 %

VII. Brumlovka

Multifunkční (tj. nikoli ryze administrativní) budova Brumlovka je jedinečná nejen svou polohou v centrální části Brumlovky u nového Náměstí Brumlovka, ale také svou neobvyklou architekturou. V obchodní pasáži situované v přízemí budovy se nachází oblíbená italská restaurace Grosseto, vegetariánská restaurace Maranatha, obchody se zdravou výživou a italskými specialitami, kavárna, pobočka České pošty, prodejna tisku a tabákových výrobků a obchod se špičkovým plaveckým a sportovním zbožím Arena. Rovněž je zde umístěn multimediální prostor BB Centroom, který slouží jak k prezentaci projektů Brumlovky, tak i k edukativní činnosti z pohledu urbanistické výstavby. Největším nájemcem v budově je ve 2. a 3. nadzemním podlaží unikátní wellness a fitness Balance Club Brumlovka s 25metrovým bazénem.

V roce 2021 byla dokončena rozsáhlá rekonstrukce klubu zahájená v roce předchozím, kdy byl z důvodu pandemie Balance Club Brumlovka dočasně uzavřen. Modernizováno bylo klientské centrum, fitness, recepce, šatny a sprchy, zázemí personálu, ale i celé wellness včetně střešní terasy. Nově byl osazen nerezový 25m bazén s pozvolným vstupem a vodou vyhřívanou na 28 °C a také prostornější nerezová vířivka. V rámci obchodní pasáže pak prodloužila nájemní smlouvu oblíbená vegetariánská restaurace Maranatha a stejnojmenný obchod se zdravou výživou. Dále zde bude v průběhu dalších let v provozu i hojně využívaná pobočka České pošty a obchod s prvotřídním plaveckým a sportovním zbožím Arena. Začátkem roku 2021 bylo také v obchodní pasáži otevřeno klientské centrum bytového projektu Rezidence Oliva, který vyrůstá nedaleko u Parku Brumlovka.

Počet podlaží: 4 nadzemní a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 6.700 m²

Rok dokončení: 2007

Celková obsazenost k 31.12.2022: 100 %

VIII. Budova A

Administrativní Budova A je nepřehlédnutelná a současně nezaměnitelná především díky barevně měnitelnému nasvícení konstrukce fasády. V roce 2018 prošel objekt kompletní rekonstrukcí exteriéru i interiéru. Původní omítku nahradily hladké kazety v bílé barvě a předsazená ocelová konstrukce směrem na Vyskočilovu ulici byla zvýrazněna tyrkysovým nátěrem. Čistota a jednoduchost dispozičního řešení budovy byly zachovány, stejně jako prosklený vršek atria, díky němuž prostupuje celou budovou přirozené denní světlo. Součástí atria je také barevný světelný vodopád, který spadá z úrovně osmého patra až do přízemí. V 7. nadzemním podlaží je pro zaměstnance v budově k dispozici střešní zahrada o rozloze 1.400 m² s altánky, zelení a odpočinkovými zónami. Další zelené plochy se potom rozprostírají v prosklených atriích v přízemí. Recepce tvarem i barevnou kombinací odpovídá značce MONETA Money Bank, která zde má od roku 2019 své sídlo. Součástí objektu je rovněž veřejná kantýna. Přímo před Budovou A se nachází autobusová zastávka Brumlovka, která nabízí spojení se stanicí metra trasy C Budějovická i s dalšími pražskými lokalitami.

Počet podlaží: 8 nadzemních a 4 podzemní

Pronajímatelná plocha: 21.600 m²

Rok dokončení/modernizace: 2002/2018

Celková obsazenost k 31.12.2022: 100 %

IX. Budova B

Budova B leží v centrální části Brumlovky na hlavní Vyskočilově ulici a je dobře viditelná také z pražské magistrály. V roce 2019 prošla kompletní rekonstrukcí, díky níž se stala opět vysoce reprezentativní administrativní budovou. V souvislosti s rekonstrukcí Budovy B vznikla i nová veřejná prostranství. U hlavního vstupu do objektu se nyní nachází nové Náměstí Ellen G. Whiteové se vzrostlými stromy, posezením a vodními prvky. Z druhé strany budovy pak mají nájemci i široká veřejnost možnost relaxovat v krásně upraveném atriu s přírodními prvky, lavičkami a vodními fontánkami. Střešní terasa s bohatou zelení a místy k odpočinku během pracovního dne je pak k dispozici výhradně nájemcům. Poloha a moderní vzhled byly pravděpodobně zásadními atributy, proč si významné společnosti zvolily v roce 2021 za své sídlo právě tento projekt. Patří k nim bezesporu bezpečnostní agentura G4S, která náleží ke světové jedničce v poskytování komplexních bezpečnostních řešení a její zaměstnanci budou užívat kanceláře o ploše téměř 900 m². Dalším novým významným nájemcem Budovy B je společnost FLEKSI prostor, a.s. (tato společnost je součástí Skupiny), která na 3 nadzemních podlažích vybudovala prvotřídní designové flexibilní kanceláře o ploše 3.300 m² pod názvem FLEKSI. Ty zaujaly současného nájemce Brumlovky, společnost Microsoft, natolik, že uzavřela nájemní smlouvu na celé prostory pro své zaměstnance. V průběhu roku 2021 otevřely také své obchody v přízemí budovy na hlavní Vyskočilově ulici značky Bikero s nabídkou jízdních kol a sportovních potřeb a Anthony's, luxusní butik s pánskými oděvy na míru.

Dalším oblíbeným a vyhledávaným místem pro nákup skvělého pečiva či výborné kávy během dne je také nová pekárna s kavárnou Zrno Zrnko na rohu Vyskočilovy a Náměstí Ellen G. Whiteové.

Počet podlaží: 8 nadzemních a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 16.600 m²

Rok dokončení/modernizace: 1999/2020

Celková obsazenost k 31.12.2022: 99 %

X. Budova D

Administrativní Budova D nabízí svým nájemcům variabilní uspořádání a technologickou vybavenost. Všem nájemcům je k dispozici nová terasa s bohatou zelení a řadou relaxačních míst, další soukromá terasa je součástí kancelářských prostor v 6. nadzemním podlaží. Díky rekonstrukci v roce 2018 se může Budova D kromě nových teras pochlubit také zcela novou recepcí a vstupním lobby, zmodernizováno bylo i veškeré sociální zařízení a část budovy byla opláštěna tahokovem. Budova D patří ke komornějším projektům Brumlovky a její významnou přidanou hodnotou je přílehlý Baarův park s velkou vodní fontánou. Nájemci využívají park k příjemné relaxaci například během obědové pauzy. Odpočinout si mohou se svými kolegy také při hře pétanque na zdejším hřišti.

Počet podlaží: 6 nadzemních a 2 podzemní

Pronajímatelná plocha: 4.000 m²

Rok dokončení/modernizace: 2002/2018

Celková obsazenost k 31.12.2022: 100 %

XI. Villas

Administrativní objekt Villas tvoří soubor dvou komorních budov stojících na společném přízemním podlaží. Do obou recepcí se vstupuje z ulice Želetavská, která v roce 2020 prošla kompletní proměnou a její funkce se více přiblížila pěší zóně se vzrostlými stromy a relaxačními místy. Z druhé strany projektu se nachází malebný Baarův park s velkou vodní fontánou. Lze v něm příjemně strávit pauzu na oběd či si s kolegy zahrát pétanque. Vizuální podobu objektu ozvláštňují skleněné slunolamy a dlouhé pásy oken, které do budovy propouštějí dostatek denního světla. K nájemcům, kteří navíc oceňují uživatelsky funkční a zároveň architektonicky zajímavý charakter objektu, se v roce 2021 připojila agentura JT Group a nájemní smlouvu prodloužila společnost podnikající v oblasti nemovitostí Dobrov&Family Group. Nejvýznamnějším počinem roku pak bylo pro budovu Villas prodloužení nájemní smlouvy na bezmála 4.500 m² s IT bezpečnostním gigantem – společností Thales DIS Czech Republic. Tato událost se stala největší realitní transakcí posledního čtvrtletí 2021 v Praze.

Počet podlaží: 6 nadzemních a 2 podzemní

Pronajímatelná plocha: 7.800 m²

Rok dokončení/modernizace: 2002

Celková obsazenost k 31.12.2022: 95 %

Nové Roztyly

Vedle Brumlovky se Skupina k datu vyhotovení tohoto Prospektu soustředí zejména na svůj další pražský projekt Nové Roztyly. Ten se rozkládá na území Prahy 11, přímo na severní hranici Krčského lesa. Jako majitel pozemků se Skupina zasazuje o rozsáhlou revitalizaci brownfieldu v této lokalitě s původním názvem Interlov. Od roku 2006, kdy se uskutečnily první akvizice pozemků, patří Nové Roztyly do prioritních strategických plánů Skupiny. Příprava urbanistického projektu zahrnujícího možnosti bydlení, pracovní příležitosti, občanskou vybavenost i nabídku trávení volného času probíhá již více než 15 let. Výše uvedený development zahrnuje proměnu neutěšeného brownfieldu bývalých jatek Interlov v atraktivní lokalitu s bydlením v zeleni, doplněnou o širokou škálu služeb a nabídku pracovního uplatnění. Jedná se o výstavbu administrativní budovy Sequoia s retailovými jednotkami o celkové pronajímatelné ploše 33.000 m², na niž naváže park a rezidenční projekt Arboretum s přibližně 500 bytovými jednotkami k prodeji a pronájmu. Plán počítá nejen s velkoryse pojatou sadovou úpravou a několika přírodními vodními prvky, ale také s výstavbou mateřské školy a klubovny. Zahájení výstavby bude navazovat na projednání záměru se státní správou a získání všech potřebných povolení. K datu vyhotovení tohoto Prospektu ještě probíhá dílčí změna územního plánu v rámci lokality, Skupina však již pracuje s veřejným prostorem. Celá jižní část pozemků je Skupinou již několik let přetvářena ve veřejně přístupný park.

Park Nové Roztyly se postupně stává pro místní obyvatele i jiné Pražany obecně stále oblíbenějším místem k trávení volného času. V průběhu roku 2021 Skupina zkulivovala a rozšířila park o další téměř dva tisíce metrů čtverečních, přibýly lavičky a vzniklo zde moderní parkourové hřiště. Atraktivní pro všechny generace

návštěvníků parku jsou také v předchozích letech vybudovaná sportoviště, jako např. outdoorové fitness, workoutové hřiště či běžecký okruh v délce 650 metrů. Oblíbenou aktivitou je i netradiční discgolf. Všechna sportoviště jsou k dispozici široké veřejnosti celoročně a zdarma. V letních měsících 2021 probíhaly v parku mimo jiné bezplatné pravidelné lekce jógy pro veřejnost i seniory, lekce běhu a nově i lekce fitness a parkouru. Tradičně v červnu 2021 Skupina uspořádala dětské odpoledne pro rodiny s dětmi, spojené s komentovanými prohlídkami a představením urbanistického záměru v této lokalitě. O aktuálním dění, zajímavých historických faktech i kuriozitách týkajících se Nových Roztyl byla veřejnost pravidelně informována prostřednictvím online magazínu *Krčák žije* provozovaného Skupinou, který tímto způsobem přispívá k rozšíření povědomí občanů o budoucích záměrech Skupiny s touto lokalitou i o ní samotné.

Na podzim 2021 získala Skupina stavební povolení a na pozemcích mezi stanicí metra Roztyly a stávající budovou T-Mobile zahájila plánovanou výstavbu administrativní budovy Roztyly Plaza. Architektonicky výjimečný objekt s celkovou pronajimatelnou plochou 23.000 m² z dílny architektonického studia Aulík Fišer architekti nabídne po svém dokončení kromě prvotřídních kancelářských ploch v sedmi nadzemních podlažích také 1.600 m² obchodních prostor v přízemí, které tak významně rozšíří místní občanskou vybavenost. Do budoucna se zde počítá se supermarketem, drogerií, veřejnou kantýnou a dalšími službami pro každodenní využití. Součástí objektu budou také podzemní garáže s 330 parkovacími místy pro nájemce a dalších 100 stání poskytne parkoviště P+R. Díky své poloze bude Roztyly Plaza výborně dostupná nejen MHD, ale vzhledem k přilehlým dopravním tepnám (magistrála, Jižní spojka, dálnice D1) i automobilem. Kromě komfortního a inspirativního pracovního prostředí pak nájemci budovy jistě ocení i unikátní vnitřní atrium s odpočinkovými zónami, vodními prvky i prostory pro setkávání a střešní terasu s posezením, pergolami a zelení. Roztyly Plaza bude stejně jako ostatní budovy Skupiny samozřejmě splňovat veškerá kritéria udržitelného urbanismu s důrazem na úsporné technologie a disponovat příslušnými certifikáty.

Budoucí Projekty

Skupina také po datu vyhotovení tohoto Prospektu hodlá realizovat svou činnost zejména prostřednictvím komplexních realitních projektů. Tyto budou nadále zaměřeny zejména na komerční nemovitosti, nicméně Skupina zamýšlí rozvíjet svou činnost po datu vyhotovení tohoto Prospektu také v oblasti developmentu rezidenčních prostor a rozvoji komunitních hodnot, zejména parků, školek, škol a křesťanských či jiných společenských uskupení. Činnost Skupiny by se nadále měla soustředit zejména v Praze, nicméně v případě splnění klíčových podmínek Skupiny pro vynaložení investičních rizik je Skupina připravena realizovat svou činnost také v jiných částech České republiky.

(d) Významné trhy

Trh kancelářských prostor⁹

Pro Skupinu je z hlediska trhu kancelářských prostor významná zejména situace v Praze. Objem nové kancelářské výstavby byl ve 4. čtvrtletí roku 2022 nejnižší za celý loňský rok. V posledním čtvrtletí byl dokončen pouze jeden nový projekt o rozloze přibližně 8.300 m². Tato nová realizace však nebyla nevýznamná, jelikož představuje první kolaudaci v rámci kancelářské části nově vznikající čtvrti Smíchov City v Praze 5.

Nová kancelářská výstavba představovala za celý rok 2022 přibližně 75.400 m² v pouhých 7 projektech, rozptýlených zejména po dílčích trzích Prahy 1, 5 a 8. Roční objem nově dokončených ploch se meziročně zvýšil o 34 %, přesto byl celkový objem opět pod dlouhodobým průměrem, který činí přibližně 130.000 m² ročně. Většina projektů dokončených v průběhu roku 2022 stále nabízí nové volné prostory (v rámci těchto projektů je k dispozici přibližně 38.700 m² volných prostor). Podobně jako ve 3. čtvrtletí nebyla během 4. čtvrtletí roku 2022 zahájena žádná nová výstavba. Vzhledem k této mezeře ve výstavbě dojde k výraznému ovlivnění objemu nové výstavby dokončené v roce 2024 (pouze 55.000 m² plánovaných k dokončení), a to s velmi malou pravděpodobností, že se tento objem ještě zvýší vzhledem k typické délce fáze výstavby.

Po 4. čtvrtletí 2022 činila míra neobsazenosti na trhu kancelářských prostor 7,7 %, což představuje meziroční pokles o 0,1 %. Aktuální volná plocha představuje celkem přibližně 293 600 m². Mezi největšími zavedenými trhy má nejnižší míru neobsazenosti Praha 8, a to méně než 4,8 %. Ostatní zavedené dílčí trhy se obvykle pohybují s neobsazeností kolem průměru trhu. Podnájem, které jsou podstatnou součástí dnešního trhu a jsou poměrně často využívány jako možný způsob snížení nákladů, představují 71.300 m².

Hrubá realizovaná poptávka dosáhla v roce 2022 rekordního objemu 547.300 m², což je jen o něco málo více než v nejméně úspěšných letech 2017 a 2018. Objem čisté realizované poptávky představoval 294.100 m², což je přibližně 40% meziroční nárůst. Z pohledu jednotlivých odvětví se na hrubé realizované poptávce v průběhu roku 2022

⁹ Následující část vychází z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací pravidelně zveřejňovaných společností Colliers <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q4-2022-office>.

nejvíce podílely technologické společnosti, a to 27 %, následované finančními a farmaceutickými společnostmi s 11 % a 9 % hrubé realizované poptávky.

Nejvyšší dosažitelné nájemné neboli prime rent, činil v Praze ve 4. čtvrtletí roku 2022 přibližně 26,50 EUR za m²/měsíc. Některé projekty nabízejí menší jednotky i za ceny nad 30 EUR za m²/měsíc, ty jsou však považovány spíše za jednorázové transakce. Nájemné v nejžádanějších lokalitách v rámci širšího centra Prahy, jako je Brumlovka, Pankrác nebo Karlín, se v současné době pohybuje mezi 17,50 a 18,00 EUR za m²/měsíc a v nejlepších kancelářích ve vnějším centru, které představují lokality jako Nové Butovice, Vysočany nebo The Park na Chodově, může dosáhnout až 16,00 EUR za m²/měsíc. Ceny na horní hranici jednotlivých dílčích trhů lze obvykle nalézt v nedávno dokončených projektech, které nabízejí nejvyšší technický standard, bohatou nabídku občanské vybavenosti a přístup k metru v docházkové vzdálenosti několika minut. Zrekonstruované historické budovy v centru města jsou obvykle výjimkou a představují kancelářské prostory pro úzkou skupinu zájemců z řad profesí, jako jsou advokátní kanceláře, konzultanti nebo obecně menší společnosti.

Trh maloobchodních prostor¹⁰

V roce 2022 bylo na český maloobchodní trh dodáno přibližně 52.700 m² nové plochy, což je o 55 % méně než v roce 2021. Všechny nové obchodní prostory byly dokončeny v rámci maloobchodních center, včetně deseti nových projektů a pěti rozšíření. Na konci roku 2022 bylo ve výstavbě přibližně 77.500 m². Více než půl milionu m² je však stále v různých fázích developmentu, včetně dlouho očekávaných projektů OC Dornych v Brně, Savarin v Praze a Ameside v Plzni. V současné době probíhá rekonstrukce několika projektů, jako je Máj, 100 Yards, Fairmont Hotel, Pařížská 25 nebo Via Una. Po dokončení budou tyto projekty obsazeny atraktivními maloobchodními koncepty a zlepší podnikatelské prostředí celé lokality. Maloobchodní tržby v nominálních hodnotách byly solidní a dokonce přesáhly předpandemické hodnoty. Z důvodu vysoké inflace a vysokých cen energií však maloobchodníci čelí vyšším poplatkům za služby a nižším maržím kvůli vyšším nákladům na zboží. Obchodníci proto budou ohleduplnější k počtu a umístění svých prodejen a zároveň budou klást důraz na kvalitu prostor a dlouhodobé vztahy s pronajímateli.

Ke konci roku 2022 činilo nájemné v pražských nákupních centrech přibližně 142 EUR/m²/měsíc. Nájemné v maloobchodních centrech činilo 12 EUR/m²/měsíc a na tzv. high streets (nejprestižnějších adresách v Praze) činilo nájemné 225 EUR/m²/měsíc.

Trh rezidenčních nemovitostí¹¹

U všech typů rezidenčních nemovitostí se v průběhu roku 2022 projevilo zamrznutí realitního trhu. U starších bytů klesly prodeje o 51 %, u rodinných domů o 49 % a u nových bytů dokonce o 57 %. Jde tak o nejmenší počty prodejů rezidenčních nemovitostí za posledních 10 let.

Starší byty v meziročním srovnání zdražily o 3,4 %, přičemž dosáhly maximálních cen v polovině roku 2022 a z nich si pak do konce roku odepsaly v průměru 4,3 %. Zatímco za celou ČR se ceny od svého vrcholu do konce roku snížily o zmíněných 4,3 %, v Praze samotné poklesly jen o jedno procento. Naopak o patnáct procent klesly ceny v Libereckém kraji, více než o 13 % pak v Karlovarském kraji, a dvouciferný či téměř dvouciferný pokles zaznamenaly také kraje Moravskoslezský, Ústecký, Středočeský či Královéhradecký. Jihomoravský kraj zaznamenal jen nepatrné snížení cen v jednom čtvrtletí, ale ještě v posledním čtvrtletí minulého roku dosáhly ceny nového vrcholu.

U novostaveb se na trhu objevily nabídky slev a různých marketingových akcí. Do prodejních cen se ale vůbec nepropsaly. Průměrné ceny nově prodaných bytů se naopak o 11 % zvýšily, a to na 120.000 Kč za m². Nejvyšší jsou v Praze (151.643 Kč za m²) a průměrná cena v regionech se zvýšila o 14 % na 100.692 Kč za m².

Od roku 2020 se výrazně zvýšil nesoulad mezi příjmy domácností a cenami nemovitostí. Zatímco s předcovidovým rokem nominální mzdy a HDP vzrostly o necelých 20 %, ceny starších bytů a rodinných domů vzrostly víc než o 60 %. To pak potvrzuje i mezinárodní srovnání Mezinárodního měnového fondu (MMF). Podle jeho dat se od roku 2015 do konce roku 2021 příjmový nesoulad v ČR zvýšil nejméně z 58 sledovaných zemí.

9.3 Organizační struktura Skupiny

Nepřímo ovládající osobou Emitenta je pan Radim Passer, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů v Ručiteli a který vykonává svůj vliv na Emitenta prostřednictvím jím ovládané společnosti (Ručitele), a to konkrétně prostřednictvím výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu Emitenta, přičemž pan Radim Passer současně ovládá Emitenta i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu Ručitele zastupuje

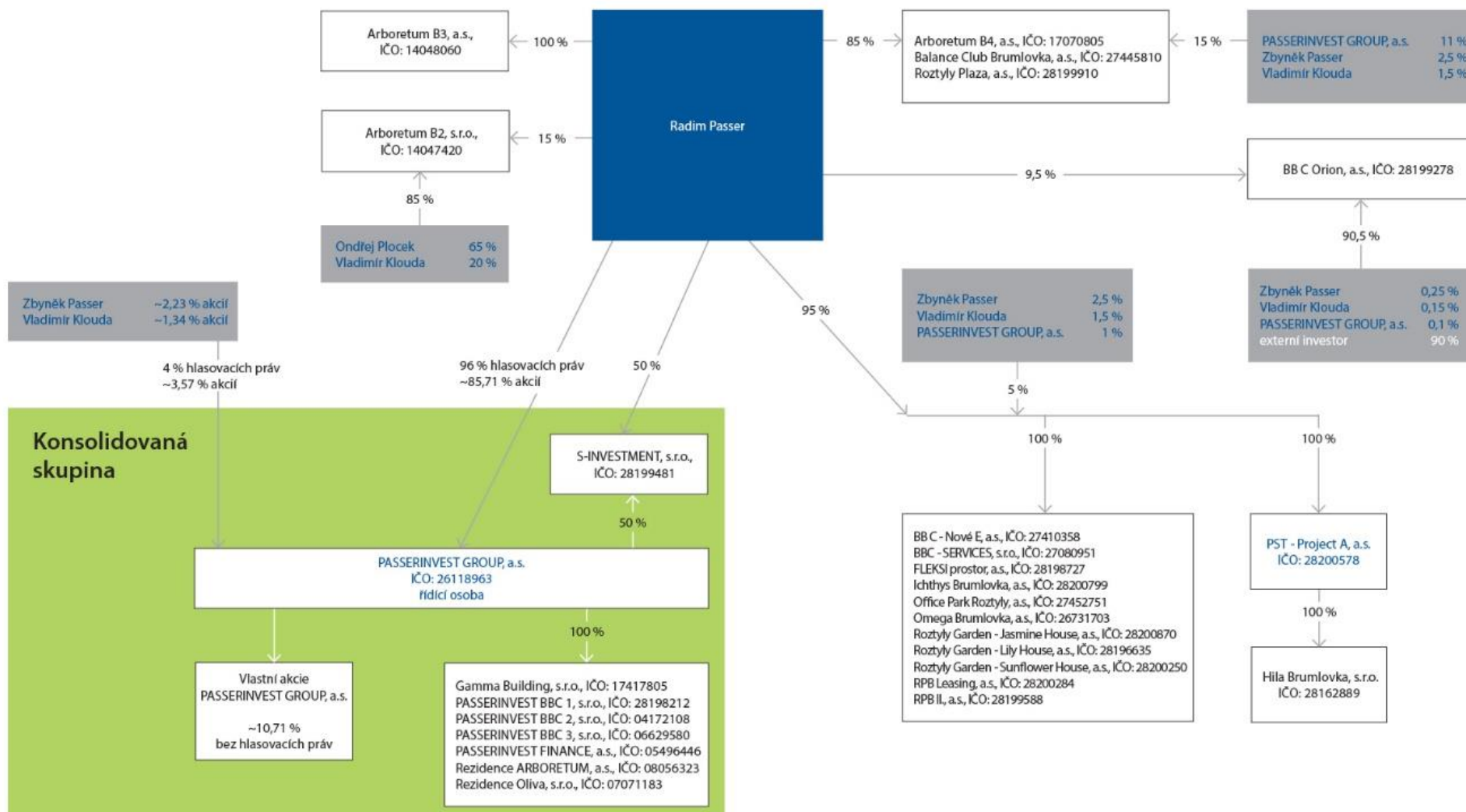
¹⁰ Následující část vychází z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací pravidelně zveřejňovaných společností Cushman & Wakefield <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>.

¹¹ Veškeré informace uvedené v tomto podnadpisu vychází z odborného výstupu České bankovní asociace dostupného na webu <https://cbaonline.cz/nemovitosti-2022-vyvoj-trhu-a-vyhled>.

Ručitele, jakožto jediného akcionáře Emitenta, v působnosti valné hromady Emitenta v souladu s ustanovením § 12 Zákona o obchodních korporacích.

Níže uvedený organigram znázorňuje vztahy ovládní ve Skupině k datu tohoto Prospektu. Veškeré vztahy ovládní ve Skupině jsou založeny na vlastnictví akcií nebo podílů, přičemž pokud není uvedeno jinak, představují níže uvedené podíly na základním kapitálu a hlasovacích právech představované akciemi nebo podíly vždy 100 %.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit na poskytnutí financování jednotlivým společnostem ve Skupině za účelem realizace jejich činnosti, 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. Provoz Emitenta je současně závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury Skupiny.

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

9.4 Významné změny, údaje o trendech

Emitent prohlašuje, že k datu vyhotovení tohoto Prospektu dle svého nejlepšího vědomí neviduje:

- (a) jakékoli významné negativní změny svých vyhlídek, a to od data své poslední zveřejněné auditované účetní závěrky za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, a
- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od 30.6.2022 do data vyhotovení tohoto 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 těch uvedených v podkapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (d) „Významné trhy“ tohoto Prospektu.

9.5 Prognózy nebo odhady zisku

Emitent k datu vydání tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

9.6 Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta

9.6.1 Představenstvo Emitenta

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, kterému náleží obchodní vedení Emitenta a dohled nad činností Emitenta. Představenstvu náleží obchodní vedení Emitenta jako celek. Představenstvo Emitenta může mít jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů představenstva určuje rozhodnutím valná hromada. K datu vyhotovení tohoto Prospektu má představenstvo Emitenta jednoho člena, který je současně jeho předsedou.

Předseda představenstva

Radim Passer

Datum narození: 29.9.1963

Bydliště: Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika

Pracovní adresa: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika

Pan Radim Passer současně k datu vyhotovení tohoto Prospektu v rámci Emitenta plní funkci CEO (*Chief Executive Officer*/výkonný ředitel).

9.6.2 Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada Emitenta je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva Emitenta a na činnost Emitenta. Dozorčí rada Emitenta může mít jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. K datu vyhotovení tohoto Prospektu má dozorčí rada Emitenta jednoho člena, který je současně jejím předsedou.

Předseda dozorčí rady

Tomáš Zimčík

Datum narození: 9.9.1981

Bydliště: Baarova 1540/26, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika

Pracovní adresa: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika

9.6.3 Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta

Činnosti, které jediný člen představenstva a jediný člen dozorčí rady Emitenta vykonávají vně Emitenta, a které jsou současně potenciálně významné pro Emitenta, spočívají k datu vyhotovení tohoto Prospektu výlučně v jejich působení v orgánech společností Skupiny odlišných od Emitenta. Tyto další funkce jediného člena představenstva Emitenta a jediného člena dozorčí rady Emitenta jsou zapisovány do obchodního rejstříku.

V případě pana Radima Passera se vedle členství ve statutárním orgánu Ručitele jedná o následující činnosti:

Společnost	Angažmá
Office Park Roztyly, a.s.	Předseda představenstva
Balance Club Brumlovka, a.s.	Předseda představenstva
Omega Brumlovka, a.s.	Předseda představenstva
BB C - SERVICES, s.r.o.	Společník a jednatel
RPB II., a.s.	Předseda představenstva
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Jednatel
FLEKSI prostor, a.s.	Předseda představenstva
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Předseda představenstva
Roztyly Plaza, a.s.	Předseda představenstva
BB C Orion, a.s.	Předseda představenstva
RPB - Penthouse, a.s.	Jediný akcionář a předseda představenstva
PST - Project A, a.s.	Předseda představenstva
RPB Leasing, a.s.	Předseda představenstva
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Předseda představenstva
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	Předseda představenstva
Ichthys Brumlovka, a.s.	Předseda představenstva
Hila Brumlovka, s.r.o.	Jednatel
BB C - Nové E, a.s.	Předseda představenstva
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Jednatel
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Jednatel
Rezidence ARBORETUM, a.s.	Předseda představenstva
Rezidence Oliva, s.r.o.	Jednatel
Arboretum B3, a.s.	Jediný akcionář a předseda představenstva
Arboretum B2, s.r.o.	Společník a jednatel
Arboretum B4, a.s.	Předseda představenstva
Gamma Building, s.r.o.	Jednatel

V případě pana Tomáše Zimčíka se vedle členství ve dozorčím orgánu Ručitele jedná o následující činnosti:

Společnost	Angažmá
-------------------	----------------

Office Park Roztyly, a.s.	Předseda dozorčí rady
Balance Club Brumlovka, a.s.	Předseda dozorčí rady
Omega Brumlovka, a.s.	Předseda dozorčí rady
RPB II., a.s.	Předseda dozorčí rady
FLEKSI prostor, a.s.	Předseda dozorčí rady
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Předseda dozorčí rady
Roztyly Plaza, a.s.	Předseda dozorčí rady
BB C Orion, a.s.	Předseda dozorčí rady
PST - Project A, a.s.	Předseda dozorčí rady
RPB Leasing, a.s.	Předseda dozorčí rady
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Předseda dozorčí rady
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	Předseda dozorčí rady
Ichthys Brumlovka, a.s.	Předseda dozorčí rady
BB C - Nové E, a.s.	Předseda dozorčí rady
Rezidence ARBORETUM, a.s.	Předseda dozorčí rady
Arboretum B3, a.s.	Předseda dozorčí rady
Arboretum B4, a.s.	Předseda dozorčí rady

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

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitolách 9.6.1 „*Představenstvo Emitenta*“ a 9.6.2 „*Dozorčí rada Emitenta*“ tohoto Prospektu k Emitentovi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou možných střetů zájmů v situacích, kdy Emitent poskytne prostředky získané z Emise společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, a dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radima Passera, Emitenta, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů. 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.

10. FINANČNÍ VÝKAZY EMITENTA A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE*10.1 Historické finanční údaje Emitenta*

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z neauditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2022 do 30.6.2022, z auditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 a auditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020, sestavených na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a to v celých tis. Kč:

	30.6.2022	31.12.2021	31.12.2020
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	2.609.513	2.611.401	1.942.249

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU
(vybrané údaje)**

	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Provozní výsledek hospodaření	-241	-223	-392	-391
Výnosové úroky a podobné výnosy	71.020	56.713	123.803	114.493
Nákladové úroky a podobné náklady	-65.113	-52.500	-114.165	-105.000
Ostatní finanční náklady	-5.031	-4.766	-9.698	-9.178
Finanční výsledek hospodaření	876	-553	-60	-315
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	635	-776	-452	-76
Úplný výsledek celkem za účetní období	635	-776	-452	-76

**VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI
(vybrané údaje)**

	30.6.2022	31.12.2021	31.12.2020
Dlouhodobé poskytnuté úvěry	2.612.400	2.613.600	1.945.000
Krátkodobá aktiva celkem	22.389	17.623	43.369
Aktiva celkem	2.634.789	2.631.223	1.988.369
Vlastní kapitál celkem	5.797	5.163	5.615
Závazky z dluhopisů	2.624.911	2.621.445	1.979.226
Dlouhodobé závazky celkem	2.624.911	2.621.445	1.979.226
Krátkodobé závazky celkem	4.081	4.615	3.528
Závazky celkem	2.628.992	2.626.060	1.982.754
Vlastní kapitál a závazky celkem	2.634.789	2.631.223	1.988.369

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU
(vybrané údaje)**

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2022	2.000	-1.837	5.000	5.613
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	634	0	634

Konečný stav k 30.6.2022	2.000	-1.203	5.000	5.797
Počáteční stav k 1.1.2021	2.000	-1.385	5.000	5.615
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-452	0	-452
Konečný stav k 31.12.2021	2.000	-1.837	5.000	5.163
Počáteční stav k 1.1.2020	2.000	-1.309	5.000	5.691
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-76	0	-76
Konečný stav k 31.12.2020	2.000	-1.385	5.000	5.615

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (vybrané údaje)

	1.1.-30.6. 2022	1.1.-30.6. 2021	1.1.-31.12. 2021	1.1.-31.12. 2020
Počáteční stav finančních prostředků	14.659	40.505	40.505	32.176
Zisk/ztráta před zdaněním	635	-776	-452	-76
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	-607	-600	-1.166	-1.158
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-1.087	-1.083	-179	-1.164
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	71.020	56.713	-550.597	114.493
Placené úroky	-65.113	-52.500	-114.165	-105.000
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	639.095	0
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-65.113	-52.500	524.930	-105.000
Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů	4.820	3.130	-25.846	8.329
Konečný stav finančních prostředků	19.479	43.635	14.659	40.505

Auditor ve svém výroku k auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 uvedl: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

Auditor ve svém výroku k auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 uvedl: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

Účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 nebyla ověřena auditorem.

10.2 Změna rozhodného účetního dne

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

10.3 Účetní standardy

Auditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 a za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a neauditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 byly sestaveny na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU.

10.4 Změna účetního rámce

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

10.5 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nezpracoval za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 ani za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 konsolidovanou účetní závěrku.

10.6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí jeho auditované účetní závěrky za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Prospektu.

10.7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent od data své auditované účetní závěrky za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 uveřejnil neauditovanou účetní závěrku za období od 1.1.2022 do 30.6.2022, která je do tohoto Prospektu začleněna odkazem. Emitent od data své neauditované účetní závěrky za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 do data vyhotovení tohoto Prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné jiné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

10.8 Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory

Tento Prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v

- (a) auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2021;
- (b) auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020;
- (c) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, a
- (d) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020.

10.9 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent si k datu vyhotovení tohoto 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. Toto prohlášení Emitenta se vztahuje na období 12 měsíců před vyhotovením tohoto Prospektu.

10.10 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data neauditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny.

10.11 Stanovy Emitenta

Aktuální verze stanov Emitenta je ze dne 15.3.2022, která byla do obchodního rejstříku založena dne 18.3.2022 (značka listiny B 21947/SL17/MSPH). Emitent byl založen za účelem podnikání, jak je uvedeno v článku 1.1 aktuálních stanov Emitenta.

10.12 Významné smlouvy Emitenta

Emitent prohlašuje, že si není vědom, kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, existence žádných významných smluv, 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, s výjimkou následujících smluv o zápůjčce uzavřených mezi Emitentem, jako zapůjčitelem, a některými společnostmi Skupiny, jako vydlužiteli a spřízněnými stranami:

No.	Dlužník	Datum zápůjčky	Datum splatnosti	Aktuální jistina	Úvěrový rámec	Úrok p.a.
1.	Roztyly Plaza, a.s.	14.9.2020	31.3.2023	792.000.000 Kč	800.000.000 Kč	5,88 %
2.	Omega Brumlovka, a.s.	25.4.2022	31.3.2023	450.000.000 Kč	500.000.000 Kč	5,88 %
3.	Office Park Roztyly, a.s.	01.6.2017	31.3.2023	265.000.000 Kč	300.000.000 Kč	5,88 %
4.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	12.12.2019	31.3.2023	255.000.000 Kč	300.000.000 Kč	5,88 %
5.	RPB II., a.s.	01.6.2017	31.3.2023	130.000.000 Kč	200.000.000 Kč	5,88 %
6.	Hila Brumlovka, s.r.o.	14.6.2018	31.3.2023	80.000.000 Kč	100.000.000 Kč	5,88 %
7.	Arboretum B3, a.s.	08.12.2021	31.3.2023	13.000.000 Kč	100.000.000 Kč	5,88 %
8.	Ručitel	8.9.2021	31.12.2028	385.000.000 Kč	385.000.000 Kč	4,15 %

9.	Ručitel	17.8.2021	17.8.2028	10.000.000 EUR	10.000.000 EUR	4,15 %
10.	Ručitel	15.11.2022	30.3.2029	17.200.000 EUR	25.000.000 EUR	3M EURIBOR+ 5,10 %
11.	Ručitel	1.2.2023	30.6.2027	180.000.000 Kč	180.000.000 Kč	3M EURIBOR+ 5,10 %
12.	Ručitel	31.1.2023	31.1.2030	40.000.000 EUR	40.000.000 EUR	4,15 %

10.13 Dostupné dokumenty Emitenta

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby nahlédnout na internetové stránce Emitenta v sekci „Společnost“, podsekci „Pro investory“ na této adrese: www.passerinvest.cz, do aktuálních stanov Emitenta.

11. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA

11.1 Hlavní akcionář Emitenta

Vlastníkem všech akcií vydaných Emitentem, tj. akcií odpovídajících 100% podílu na základním kapitálu a hlasovacích právech v Emitentovi, je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 26118963, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6173 (Ručitel). Nepřímo ovládající osobou Emitenta je pan Radim Passer, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů Ručitele a který vykonává svůj vliv na Emitenta prostřednictvím jím ovládané společnosti (Ručitele) a prostřednictvím výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu Emitenta, přičemž pan Radim Passer současně ovládá Emitenta i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu Ručitele zastupuje Ručitele, jakožto jediného akcionáře Emitenta, v působnosti valné hromady Emitenta v souladu s ustanovením § 12 Zákona o obchodních korporacích Emitenta.

Veškeré vztahy ovládání uvedené v této podkapitole 11.1 „Hlavní akcionář Emitenta“ jsou založeny primárně na bázi vlastnictví akcií. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, která by zajistila, aby této kontroly nad Emitentem nebylo zneužito.

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

11.2 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta činí 2.000.000 Kč. Základní kapitál Emitenta je rozvržen na 200 kusů kmenových listinných akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000 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.

12. INFORMACE O RUČITELI

12.1 Základní údaje

Právní a obchodní název:	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Registrace:	společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6173
LEI:	315700D0PMGB0H807J53
Datum založení a vzniku a doba trvání:	Ručitel byl založen dne 15.9.1999, vznikl dne 7.10.1999 a byl založen na dobu neurčitou.
Sídlo a právní forma:	Emitent sídlí na adrese Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, a k datu vyhotovení tohoto Prospektu je akciovou společností založenou a existující dle práva České republiky.
Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí:	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích a Živnostenským zákonem.
Telefonní kontakt:	+420 221 582 111
Internetové stránky Ručitele:	www.passerinvest.cz; informace uvedené na webových stránkách Ručitele nejsou součástí tohoto Prospektu, ledaže jsou tyto informace do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu

Emitent si k datu vyhotovení tohoto Prospektu není vědom žádné nedávné události specifické pro Ručitele, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele, s výjimkou následujících událostí.

V roce 2021 došlo ke zpětnému nákupu 18,18 % akcií společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., od externího investora Ručitelem (původní prodej se uskutečnil v roce 2016).

K 31.12.2021 evidoval Ručitel ve svém účetnictví významný nárůst výnosů z dlouhodobého finančního majetku (z 0 Kč k 31.12.2020 na 1.057.655 tis. Kč k 31.12.2021). Tento nárůst byl ovlivněn jednorázovým výnosem z prodeje dlouhodobého finančního majetku, který představuje kupní cenu za prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s., v období 03/2021. Ručitel dále ve svém účetnictví evidoval k 30.6.2022 významný nárůst ostatních finančních výnosů (z 63.109 tis. Kč k 30.6.2021 na 294.421 tis. Kč k 30.6.2022). Ostatní finanční výnosy stejně tak jako jejich výše popsany nárůst plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

Dne 31.1.2022 bylo do obchodního rejstříku zapsáno snížení základního kapitálu Ručitele o 1.200.000.000 Kč na 2.800.000.000 Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu. Bližší informace o snížení základního kapitálu Ručitele jsou uvedeny v podkapitole 12.3 „Organizační struktura Ručitele“ níže.

Dne 1.3.2023 rozhodla valná hromada Ručitele o snížení základního kapitálu Ručitele o 300.000.000 Kč na 2.500.000.000 Kč. Bližší informace o tomto snížení základního kapitálu Ručitele jsou uvedeny v podkapitole 12.19.2 „Základní kapitál Ručitele“ níže.

V dubnu roku 2022 byla mimo Konsolidovanou skupinu realizována akvizice společnosti Real Capital Group s.r.o., (nyní South Star Centre – Maple House, s.r.o.), což je jednoúčelová společnost vlastníci objekt administrativní budovy Čerčanská 2023/12 v lokalitě Kačerov. Financování akvizice bylo poskytnuto formou zápůjčky od Emitenta. Na základě projektu fúze sloučením společnost South Star Centre - Maple House, s.r.o. zanikla a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Omega Brumlovka, a.s., přičemž k zápisu tohoto údaje do obchodního rejstříku, jakož i k výmazu společnosti South Star Centre - Maple House, s.r.o. z obchodního rejstříku, došlo dne 7.12.2022. Z tohoto důvodu je výše zmíněná zápůjčka od Emitenta evidována v podkapitole 10.12 „Významné smlouvy Emitenta“ tohoto Prospektu jako zápůjčka společnosti Omega Brumlovka, a.s.

V oblasti bankovního zadlužení skupiny došlo v průběhu roku 2021 v rámci refinancování k navýšení bankovního úvěru společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., o 1.267.064 tis. Kč. V květnu 2022 pak došlo v rámci refinancování k navýšení bankovního úvěru společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. o 640.412 tis. Kč.

Dne 22.12.2022 Ručitel nabyl 100% podíl v projektu Rezidence Arboretum od externích investorů. Dne 31.1.2023 proběhl ze strany Ručitele zpětný odkup 36,07% podílu na projektu BBC 2, přičemž Ručitel nyní vlastní opět 100% podíl. Tato transakce byla z velké části financována emisí dluhopisů vydávaných Emitentem, ISIN: CZ0003548166, která je blíže popsána v kapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“, odstavci (a)

„Historie, vývoj a současná činnost Emitenta“ tohoto Prospektu. Souhrnná částka těchto transakcí činila přibližně 1,37 mld. Kč.

Ručitel ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nemá rating.

Ode dne 31.12.2021 nedošlo u Ručitele k významným změnám struktury výpůjček a financování Ručitele, s výjimkou zápůjček, kterými byly Ručiteli poskytnuty Emitentem získané prostředky z emisí dluhopisů, jak je blíže popsáno v podkapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“, odstavci (a) „Historie, vývoj a současná činnost Emitenta“ a v podkapitole 10.12 „Významné smlouvy Emitenta“ tohoto Prospektu, a dále s výjimkou refinancování společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o a snížení základního kapitálu Ručitele, jak jsou tyto události blíže popsány výše.

Emitent očekává, že veškerá činnost Ručitele bude financována:

- (a) z výsledků činnosti Ručitele, tj. zejména z přijatých plnění ze smluv o správě majetku, smluv o property managementu, neexkluzivních zprostředkovatelských smluv a smluv o projektovém řízení uzavíraných mezi Ručitelem a společnostmi Skupiny, či dividend vyplácených společnostmi z Konsolidované skupiny, které Ručitel jako holdingová společnost přímo či nepřímo ovládá;
- (b) z prostředků získaných z Emise, a to formou úvěru, zápůjčky či jiného obdobného závazku poskytnutého od Emitenta, a/nebo
- (c) z bankovních úvěrů či jiných zdrojů externího financování, přičemž Ručitel k datu vyhotovení tohoto Prospektu nejedná o poskytnutí žádných takových zdrojů externího financování.

12.2 Přehled podnikání Ručitele

Předmětem podnikání Ručitele zapsaným v obchodním rejstříku je výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění, pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, realitní zprostředkování a organizace výstavby, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správy a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti pro členy koncernu.

Ručitel je v první řadě holdingovou společností v rámci Konsolidované skupiny. Ručitel v rámci Konsolidované skupiny plní roli řídicí osoby všech společností Konsolidované skupiny. Ručitel dále s jednotlivými společnostmi Skupiny průběžně uzavírá a plní smlouvy o správě majetku, smlouvy o property managementu, neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvy a smlouvy o projektovém řízení. Náplní činnosti Ručitele je tak řízení, financování a účast v jiných společnostech z Konsolidované skupiny, a současně také realizace smluvních vztahů se společnostmi Skupiny.

Ručitel byl založen na dobu neurčitou jeho jediným zakladatelem, společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 25687247, se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 5503. V roce 2000 jediný zakladatel Ručitele, společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., převedla všech svých 100 % akcií Ručitele na čtyři fyzické osoby - pány Radima Passera (80 % akcií Ručitele), Maxima Passera (10 % akcií Ručitele), Ing. Jana Malíka (5 % akcií Ručitele) a Romana Tyce (5 % akcií Ručitele), v důsledku čehož společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. přestala být akcionářem Ručitele. Od tohoto okamžiku až do doby vyhotovení tohoto Prospektu je osobou ovládající Ručitele pan Radim Passer.

Bližší přehled současné i budoucí činnosti Skupiny, trendů ovlivňujících Skupinu a trhů, na kterých Skupina soutěží, je uveden v podkapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ tohoto Prospektu.

12.3 Organizační struktura Ručitele

Pan Radim Passer, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů v Ručiteli, je osobou přímo ovládající Ručitele, a to z pozice akcionáře držícího téměř 86 % akcií vydaných Ručitelem.

Dne 31. ledna 2022 bylo do obchodního rejstříku zapsáno snížení základního kapitálu Ručitele o 1.200.000.000 Kč na 2.800.000.000 Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu. Účelem snížení základního kapitálu byla výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům v následujících obdobích a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. V rámci změny vlastnické struktury Ručitele dále došlo k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495.000.000 Kč. Dále došlo k dalším dílčím převodům akcií mezi stávajícími akcionáři formou darování a úplatných převodů akcií. V důsledku těchto transakcí se zjednodušila akcionářská struktura Ručitele, která je k datu tohoto Prospektu následující: pan Radim Passer vlastní 96,0% podíl na hlasovacích právech, pan Zbyněk Passer vlastní 2,5% podíl na hlasovacích právech a pan Vladimír Klouda vlastní 1,5% podíl na hlasovacích právech.

Organizační struktura Skupiny s uvedením Ručitele je uvedena v podkapitole 9.3 „Organizační struktura Skupiny“ tohoto Prospektu.

S ohledem na charakter Ručitele jakožto holdingové společnosti v rámci Konsolidované skupiny jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích společností ze Skupiny. Současně jsou hospodářské výsledky Ručitele přímo závislé na hospodářských výsledcích těch společností ze Skupiny, se kterými Ručitel uzavírá a průběžně realizuje úplatné smlouvy o správě majetku, smlouvy o property managementu, neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvy a smlouvy o projektovém řízení.

12.4 Významné změny, údaje o trendech

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

- (a) jakékoli významné negativní změny vyhlídek Ručitele, a to od data poslední zveřejněné auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2021, a
- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od 30.6.2022 do data vyhotovení tohoto Prospektu.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Ručitele na běžný finanční rok, s výjimkou těch uvedených v podkapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“ odstavci (d) „Významné trhy“ tohoto Prospektu.

12.5 Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel k datu vydání tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

12.6 Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

12.6.1 Představenstvo Ručitele

Statutárním orgánem Ručitele je představenstvo, kterému náleží obchodní vedení Ručitele a dohled nad činností Ručitele. Představenstvu náleží obchodní vedení Ručitele jako celek. Představenstvo Ručitele může mít jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů představenstva určuje rozhodnutím valná hromada. K datu vyhotovení tohoto Prospektu má představenstvo Ručitele jednoho člena, který je současně jeho předsedou.

Předseda představenstva

Radim Passer

Datum narození: 29.9.1963

Bydliště: Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika

Pracovní adresa: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika

Pan Radim Passer současně k datu vyhotovení tohoto Prospektu v rámci Ručitele plní funkci CEO (*Chief Executive Officer*/výkonný ředitel).

12.6.2 Dozorčí rada Ručitele

Dozorčí rada Ručitele je kontrolním orgánem Ručitele, který dohlíží na výkon působnosti představenstva Ručitele a na činnost Ručitele. Dozorčí rada Ručitele může mít jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. K datu vyhotovení tohoto Prospektu má dozorčí rada Ručitele jednoho člena, který je současně jejím předsedou.

Předseda dozorčí rady

Tomáš Zimčík

Datum narození: 9.9.1981

Bydliště: Baarova 1540/26, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika

Pracovní adresa: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika

Pan Tomáš Zimčík současně k datu vyhotovení tohoto Prospektu v rámci Ručitele plní funkci Head of Controlling & Asset Management (Vedoucí kontroly a správy majetku).

12.6.3 Významné činnosti, které členové orgánů Ručitele vykonávají vně Ručitele

Činnosti, které jediný člen představenstva a jediný člen dozorčí rady Ručitele vykonávají vně Ručitele, a které jsou současně potenciálně významné pro Ručitele, spočívají k datu vyhotovení tohoto Prospektu výlučně v jejich působení v orgánech společností Skupiny odlišných od Ručitele. Tyto další funkce jediného člena představenstva a jediného člena dozorčí rady Ručitele jsou zapisovány do obchodního rejstříku. Významné činnosti, které pan

Radim Passer a pan Tomáš Zimčík vykonávají vně Ručitele, jsou uvedeny v podkapitole 9.6.3 „Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta“ tohoto Prospektu.

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

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitolách 12.6.1 „Představenstvo Ručitele“ a 12.6.2 „Dozorčí rada Ručitele“ tohoto Prospektu k Ručiteli a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, s výjimkou možných střetů zájmů v situacích, kdy Ručitel poskytne prostředky získané z Emise společnosti ze Skupiny za účelem realizace její podnikatelské činnosti, a dojde ke vzniku střetu zájmů pana Radima Passera, Ručitele, příslušné společnosti ze Skupiny a Vlastníků dluhopisů. Emitent k tomuto doplňuje, že pan Radim Passer je současně k datu vyhotovení tohoto Prospektu dlužníkem Ručitele, a to z titulu zápůjčky v nominální výši jistiny 10 mil. Kč, viz podkapitola 12.17 „Významné smlouvy Ručitele“ tohoto Prospektu. 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 Ručitele dostát závazkům z Ručitelského prohlášení.

12.7 Historické finanční údaje Ručitele

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1.1.2022 do 30.6.2022, z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2021 a auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2020, sestavených na základě českých účetních standardů, a to v celých tis. Kč:

	30.6.2022	31.12.2021	31.12.2020
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	11.476.578	11.069.107	11.687.718

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA (vybrané údaje)

	k 30.6.2022	k 31.12.2021	k 31.12.2020
AKTIVA CELKEM	20.079.155	19.265.399	19.316.924
Dlouhodobý majetek	15.317.566	14.804.988	16.499.559
Dlouhodobý nehmotný majetek	15.183	15.961	6.419
Dlouhodobý hmotný majetek	12.682.171	12.846.209	14.883.820
Dlouhodobý finanční majetek	2.620.212	1.942.818	1.609.320
Konsolidační rozdíl	9.403	9.069	52.990
Oběžná aktiva	4.445.768	4.095.262	2.299.567
Pohledávky	532.423	374.026	393.643
Krátkodobé pohledávky	532.423	374.026	393.643
Peněžní prostředky	3.672.834	3.565.211	1.905.924
Časové rozlišení aktiv	306.418	356.080	464.808
PASIVA CELKEM	20.079.155	19.265.399	19.316.924
Vlastní kapitál	4.757.425	4.405.018	5.494.940
Základní kapitál	2.305.000	2.305.000	4.000.000
Ážio a kapitálové fondy	726.749	702.965	417.574
Výsledek hospodaření minulých let	537.851	30.458	-83.986
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	332.024	507.395	102.322
Cizí zdroje	15.151.417	14.636.323	13.596.049
Závazky	15.149.412	14.634.318	13.593.642
Dlouhodobé závazky	14.062.121	11.634.082	12.803.183
Vydané dluhopisy	2.632.400	2.633.600	2.000.000
Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé)	9.215.031	6.531.965	9.251.729
Dlouhodobé přijaté zálohy	115.308	106.613	136.275
Odložený daňový závazek	1.239.836	1.209.657	1.294.972

Krátkodobé závazky	1.087.291	3.000.236	790.459
Časové rozlišení	170.313	224.058	225.935

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

	(vybrané údaje)			
	1.1.2022- 30.6.2022	1.1.2021- 30.6.2021	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Tržby za prodej výrobků a služeb	611.960	565.920	1.091.053	1.186.805
Výkonová spotřeba	157.626	130.259	289.341	282.036
Spotřeba materiálu a energie	85.519	63.296	128.089	131.044
Služby	72.107	66.963	161.252	150.992
Osobní náklady	44.820	40.992	82.148	78.660
Mzdové náklady	32.771	29.993	60.720	58.204
Úprava hodnot v provozní oblasti	206.334	224.614	436.679	474.429
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	206.334	224.342	436.002	472.381
Provozní výsledek hospodaření	195.295	164.858	273.372	345.737
Výnosové úroky a podobné výnosy	96.992	32.094	77.140	60.325
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	40.910	31.305	64.264	56.655
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	1.057.655	1.057.655	0
Nákladové úroky a podobné náklady	145.816	139.111	279.268	279.435
Ostatní finanční výnosy	294.421	63.109	136.431	101.403
Finanční výsledek hospodaření	214.890	324.911	273.896	-200.271
Výsledek hospodaření před zdaněním	410.185	489.769	547.268	145.466
Výsledek hospodaření po zdanění	336.148	475.786	513.128	119.915
Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	332.024	467.508	507.395	102.322
Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	4.124	8.278	5.733	17.593
Čistý obrat za účetní období	1.007.854	1.726.205	2.375.228	1.356.254

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

	(vybrané údaje)			
	1.1.-30.6. 2022	1.1.-30.6. 2021	1.1.-31.12. 2021	1.1.-31.12. 2020
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3.565.211	1.905.924	1.905.924	2.089.241
Úpravy o nepeněžní operace	14.265	-130.255	221.021	702.786
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	424.450	359.514	768.289	848.252
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	263.984	129.519	-18.385	-39.105
Vyplacené úroky s výjimkou úroků	-145.816	-139.111	-279.268	-279.435

zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)				
Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	96.992	32.094	77.140	60.325
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-59.089	-67.264	-82.034	-45.907
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	580.521	314.752	465.742	544.130
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-41.911	-158.247	-126.374	-291.632
Investice do obchodních podílů	0	-60.000	-362.621	-46.909
Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-677.000	-106.000	-319.000	-237.000
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-718.911	681.180	196.950	-574.631
Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti	552.725	-238.516	1.578.606	-122.039
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-306.712	-15.066	-582.011	-30.777
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	246.013	-253.582	996.595	-152.816
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	107.623	742.350	1.659.287	-183.317
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	3.672.834	2.648.274	3.565.211	1.905.924

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

(vybrané údaje)

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlatní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
1.1.2020	4.000.000	402.722	208.617	-83.987	4.527.352	1.125.028	5.652.380
31.12.2020	4.000.000	402.722	14.853	18.335	4.435.910	1.059.030	5.494.940
1.1.2021	4.000.000	402.722	14.853	18.335	4.435.910	1.059.030	5.494.940
31.12.2021	4.000.000	384.208	318.757	537.853	3.545.818	859.200	4.405.018
1.1.2022	4.000.000	384.208	318.757	537.853	3.545.818	859.200	4.405.018
30.6.2022	2.800.000	384.208	342.541	869.875	3.901.624	855.801	4.757.425

12.8 Změna rozhodného účetního dne

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

12.9 Účetní standardy

Auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2021 a za období končící k 31.12.2020 a neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 byly sestaveny na základě českých účetních standardů.

12.10 Změna účetního rámce

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

12.11 Konsolidovaná účetní závěrka

Ručitel zpracoval za období končící k 31.12.2021, za období končící k 31.12.2020 a za období končící k 30.6.2022 konsolidované účetní závěrky. Základní finanční údaje z těchto konsolidovaných účetních závěrek Ručitele jsou shrnuty v podkapitole 12.7 „Historické finanční údaje Ručitele“ tohoto Prospektu.

12.12 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2021, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Prospektu.

12.13 Mezitímní a jiné finanční údaje

Ručitel od data své auditované konsolidované účetní závěrky za období končící k 31.12.2021 uveřejnil neauditovanou konsolidovanou účetní závěrku za období od 1.1.2022 do 30.6.2022, která je do tohoto Prospektu začleněna odkazem. Ručitel od data své neauditované konsolidované účetní závěrky za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 do data vyhotovení tohoto Prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné jiné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

12.14 Další údaje ověřené Auditorem či jinými auditory

Tento Prospekt neuvádí žádné údaje ověřené Auditorem či jinými auditory, s výjimkou údajů uvedených v:

- auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2021;
- auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2020;
- auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, a
- auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2020 do 31.12.2020.

12.15 Soudní a rozhodčí řízení

Emitent si k datu vyhotovení tohoto 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. Toto prohlášení Emitenta se vztahuje na období 12 měsíců před vyhotovením tohoto Prospektu.

12.16 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny, s výjimkou níže popsanych transakcí.

Dne 22.12.2022 Ručitel nabyl 100% podíl v projektu Rezidence Arboretum od externích investorů. Dne 31.1.2023 proběhl ze strany Ručitele zpětný odkup 36,07% podílu na projektu BBC 2, přičemž Ručitel nyní vlastní opět 100% podíl. Tato transakce byla z velké části financována emisí dluhopisů vydávaných Emitentem, ISIN: CZ0003548166, která je blíže popsána v kapitole 9.2 „Přehled podnikání Emitenta a Skupiny“, odstavci (a) „Historie, vývoj a současná činnost Emitenta“ tohoto Prospektu. Souhrnná částka těchto transakcí činila přibližně 1,37 mld. Kč.

12.17 Významné smlouvy Ručitele

Emitent prohlašuje, že si ve vztahu k Ručiteli není vědom, kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, existence žádných významných smluv, 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:

- následujících smluv o zápůjčce uzavřených mezi Ručitelem, jako zapůjčitelem, a některými společnostmi Skupiny a panem Radimem Passerem, jako vydlužiteli a spřízněnými stranami:

No.	Dlužník	Datum uzavření smlouvy	Datum splatnosti	Aktuální jistina	Úvěrový rámec	Úrok p.a.
1.	PST - Project A, a.s.	1.1.2015	31.12.2026	285.000.000 Kč	350.000.000 Kč	0,10 %
2.	BBC - SERVICES, s.r.o.	1.1.2015	31.12.2026	225.000.000 Kč	300.000.000 Kč	0,10 %
3.	BB C Orion, a.s.	31.7.2019	31.12.2030	157.000.000 Kč	157.000.000 Kč	0,10 %
4.	Omega Brumlovka, a.s.	1.1.2015	31.12.2026	85.000.000 Kč	150.000.000 Kč	0,10 %

5.	FLEKSI prostor, a.s.	18.3.2021	31.12.2026	110.000.000 Kč	150.000.000 Kč	0,10 %
6.	Ichtys Brumlovka, a.s.	1.1.2015	31.12.2026	23.000.000 Kč	30.000.000 Kč	0,10 %
7.	Radim Passer	15.11.2021	31.12.2026	10.000.000 Kč	50.000.000 Kč	4,15 %
8.	BB C – Nové E, a.s.	23.7.2018	31.12.2026	7.000.000 Kč	10.000.000 Kč	0,10 %
9.	Arboretum B4, a.s.	21.6.2022	31.12.2026	2.000.000 Kč	10.000.000 Kč	0,10 %
10.	GAMMA Building, s.r.o	6.9.2022	31.12.2026	60.000.000 Kč	100.000.000 Kč	0,10 %
11.	GAMMA Building, s.r.o	1.9.2022	31.12.2026	4.300.792 EUR	5.000.000 EUR	0,10 %
12.	S-INVESTMENT, s.r.o.	4.2.2022	31.12.2026	17.500.000 Kč	30.000.000 Kč	0,10 %

- (b) tři samostatných smluv o úplatném vzetí akcií Ručitele z oběhu uzavřených mezi Ručitelem a (1) panem Radimem Passerem dne 11.1.2022, (2) panem Zbyňkem Passerem, datum narození 12.7.1974, bytem K Jízdárně 8/1, Koloděje, 190 16 Praha 9, Česká republika, dne 11.1.2022, a (3) a Ing. Vladimírem Kloudou, datum narození 8.1.1963, bytem Na dolnici 494/62, Stodůlky, 155 00 Praha 5, Česká republika, dne 4.1.2022, za účelem snížení základního kapitálu Ručitele o částku 1,2 mld. Kč, s postupnou úhradou kupní ceny akcií do 31.12.2029; a
- (c) ručitelských prohlášení Ručitele, vydaných k zajištění dluhů:
- I. ze zaknihovaných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003515934, název dluhopisů PSG 5,25/23, datum emise 31.3.2017, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 2 mld. Kč, den konečné splatnosti 31.3.2023, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
 - II. z listinných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003533770, název dluhopisů PSG 4,00/28, datum emise 17.8.2021, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 10.000.000 EUR, den konečné splatnosti 17.8.2028, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
 - III. z listinných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003534141, název dluhopisů PSG II 4,00/28, datum emise 24.8.2021, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 385.000.000 Kč, den konečné splatnosti 31.12.2028, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů, a
 - IV. ze zaknihovaných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003544371, název dluhopisů PSG VAR/29, datum emise 15.11.2022, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 50.000.000 EUR, den konečné splatnosti 31.3.2029, s limitem ručení ve výši 175 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů.

Kromě výše uvedených smluv (a významných ručitelských prohlášení) Ručitel s některými společnostmi Konsolidované skupiny jakožto spřízněnými stranami průběžně uzavírá a realizuje smlouvy týkající se asset managementu, property managementu a služeb v oblasti spolupráce a zprostředkování. Tyto služby Emitenta odebírají zejména společnosti Konsolidované skupiny PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. a Rezidence Oliva, s.r.o. Ručitel za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 a za rok 2021 za takto poskytnuté služby uvedeným společností Konsolidované skupiny inkasoval celkem:

- (i) 32.375.085 Kč za poskytnuté služby asset managementu (69.152.924 Kč za rok 2021);
- (ii) 14.111.771 Kč za poskytnuté služby v oblasti spolupráce a zprostředkování (35.465.323 Kč za rok 2021), a
- (iii) 11.810.984 Kč za poskytnuté služby property managementu (23.324.391 Kč za rok 2021).

Ručitel dále poskytuje některým společnostem Skupiny za úplatu své služby na základě smluv o projektovém řízení. Za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 takto Ručitel inkasoval od společností Skupiny celkem téměř 14 mil. Kč (26 mil. Kč za rok 2021), přičemž tato částka se může dle očekávání Ručitele v následujících letech navýšit až na cca 35-40 mil. Kč ročně.

Některé společnosti ze Skupiny rovněž uzavřely významné úvěrové smlouvy. Níže uvedená tabulka uvádí strukturu bankovního zadlužení Skupiny k 28.2.2023, přičemž níže uvedené úvěry jsou vždy zajištěny obvyklými instrumenty, tedy zástavním právem k podílu v níže uvedené projektové společnosti, zástavním právem

k nemovitým věcem (budovám a pozemkům) ve vlastnictví příslušné níže uvedené projektové společnosti či zástavním právem k pohledávkám (obchodní pohledávky, bankovní účty).

Stav k 28.2.2023

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	CZK splatnost do 1 roku	CZK splatnost do 5 let	CZK splatnost nad 5 let
BB1	UniCredit Bank	23,495	133.147	3.128.289	120.718	482.822	2.524.749
BB2	Česká spořitelna	23,495	162.013	3.806.495	114.984	459.915	3.231.596
BB3	UniCredit Bank	23,495	115.500	2.713.673	105.728	422.910	2.185.035
Gamma	Raiffeisen Landesbank Oberosterrich	23,495	48.415	1.137.510	1.137.510	0	0
CELKEM		23,495	459.075	10.785.966	1.478.939	1.365.647	7.941.380

12.18 Dostupné dokumenty Ručitele

Po dobu platnosti tohoto Prospektu lze podle potřeby nahlédnout na internetové stránce Ručitele v sekci „Společnost“, podsekcí „Pro investory“ na této adrese: www.passerinvest.cz, do následujících dokumentů:

- Ručitelské prohlášení a případné další dokumenty týkající se Ručitelského prohlášení; a
- aktuální stanovy Ručitele.

12.19 Údaje o akcionářích Ručitele a základním kapitálu Ručitele

12.19.1 Hlavní akcionáři Ručitele

Hlavním akcionářem Ručitele je pan Radim Passer, který je vlastníkem téměř 86 % akcií vydaných Ručitelem. Samotný Ručitel k datu vyhotovení tohoto Prospektu drží dalších cca 10 % svých akcií. Zbývajících (minoritními) akcionáři Ručitele jsou pan Zbyněk Passer, datum narození 12.7.1974, bytem K Jízdárně 8/1, Koloděje, 190 16 Praha 9, Česká republika (vlastníci 2,5 % akcií Ručitele), a Ing. Vladimír Klouda, datum narození 8.1.1963, bytem Na dolnici 494/62, Stodůlky, 155 00 Praha 5, Česká republika (vlastníci 1,5 % akcií Ručitele).

Pan Radim Passer jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů Ručitele a vykonává svůj vliv na Ručitele zejména prostřednictvím účasti na valných hromadách Ručitele a výkonem funkce jediného člena statutárního orgánu Ručitele. Vztah ovládnutí pana Radima Passera ve vztahu k Ručiteli je založen primárně na bázi vlastnictví akcií. Ručitel nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, která by zajistila, aby této kontroly nad Ručitelem nebylo zneužito.

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

12.19.2 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele činí 2.800.000.000 Kč. Základní kapitál Ručitele je rozvržen na 5.600 kusů kmenových listinných akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500.000 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.

Dne 1.3.2023 rozhodla valná hromada Ručitele o snížení základního kapitálu Ručitele o 300.000.000 Kč na 2.500.000.000 Kč, a to zrušením všech 600 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 500.000 Kč, které jsou ve vlastnictví Ručitele. Účelem snížení základního kapitálu je vyřešení situace, kdy má Ručitel ve vlastnictví vlastní akcie. Účinky snížení základního kapitálu Ručitele nastanou okamžikem zápisu nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku.

13. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny Ručitelským prohlášením, jehož úplné znění je uvedeno níže v této podkapitole 13. „*Ručitelské prohlášení*“. Informace o Ručiteli jsou uvedeny v kapitole 12. „*Informace o Ručiteli*“ tohoto Prospektu.

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

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem
zajištěných ručením společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.
v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč
s možností navýšení až do 750.000.000 Kč
splatných v roce 2028

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

vydané společností

PASSERINVEST GROUP, a.s.

jako ručitelem

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 05496446, společnost se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947 (dále jen „**Emitent**“), zamýšlí na českém kapitálovém trhu vydat zaknihované dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 400.000.000 Kč (slovy: *čtyři sta milionů korun českých*) s možností navýšení až do 750.000.000 Kč (slovy: *sedm set padesát milionů korun českých*), ISIN: CZ 0003549214, název: PSG 7,60/28, datum emise 31.3.2023, se jmenovitou hodnotou jednoho dluhopisu ve výši 10.000 Kč (slovy: *deset tisíc korun českých*), s pevným úrokovým výnosem, splatné v roce 2028, které by dle záměru Emitenta měly být přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 47115629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773 (dále jen „**Dluhopisy**“ a „**Emise**“); a
- (B) PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 26118963, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6173 (dále jen „**Ručitel**“), je jediným akcionářem Emitenta a má 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;
- „**Dluhopisy**“ mají význam uvedený pod písm. (A) preambule tohoto Ručitelského prohlášení;
- „**Emisní podmínky**“ znamenají emisní podmínky Dluhopisů uvedené v kapitole 6. „**Emisní podmínky Dluhopisů**“ Prospektu, 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;
„Prospekt“	znamená prospekt Emitenta vyhotovený ve vztahu k Dluhopisům, jehož součástí bude toto Ručitelské prohlášení;
„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“	znamená společně veškeré společnosti tvořící podnikatelské seskupení ovládané panem Radimem Passerem, datum narození 29.9.1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, a to přímo či nepřímo;
„Vlastník dluhopisů“	má význam uvedený v Emisních podmínkách;
„Zajištěné dluhy“	znamenají veškeré peněžité dluhy Emitenta vůči kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů (respektive investorovi do Dluhopisů podle písmene (b) nebo (c) níže) z Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství, vznikající kdykoli do 31.3.2038 až do částky 150 % jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů, a to zejména následující dluhy Emitenta: (a) ze zaplacení úrokových výnosů z Dluhopisů, mimořádných úrokových výnosů za předčasné splacení Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů; (b) vzniklé v případě zrušení Emise před datem emise Dluhopisů, odpovídající pohledávkám investorů do Dluhopisů na vrácení jimi upsaných a splacených částek navýšených o úrok, kterým byly tyto částky na účtu poskytovatele platebních služeb úročeny; a (c) vznikající na základě Emisních podmínek nebo v souvislosti s nimi, zejména: (i) úroky z prodlení v případě prodlení Emitenta s úhradou jakékoli platby dle Emisních podmínek, (ii) veškeré platby z důvodu náhrady škody a (iii) povinnost k vydání bezdůvodného obohacení, budou-li Emisní podmínky nebo Dluhopisy neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo budou-li Dluhopisy zrušeny.

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 bude považovat koupi jakéhokoli Dluhopisu za akceptaci Ručení a za akceptaci Ručitele každým Vlastníkem dluhopisů jako věřitelem ve smyslu ustanovení druhé věty § 2018 odst. 1 OZ.
- 2.3. Pokud Emitent nesplní jakýkoli splatný Zajištěný dluh, uhradí Ručitel příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (prostřednictvím Administrátora) částku odpovídající takovému splatnému a dosud neuhrazenému Zajištěnému dluhu bez zbytečného odkladu po obdržení výzvy Vlastníka dluhopisů.
- 2.4. Zajištěné dluhy budou plněny podle pořadí doručení písemné výzvy Ručiteli k jejich úhradě dle článku 2.3 tohoto Ručitelského prohlášení.

3. PROHLÁŠENÍ A UJIŠTĚNÍ

Ručitel činí ke dni vystavení tohoto Ručitelského prohlášení vůči každému Vlastníkovi dluhopisů prohlášení a ujištění uvedená níže v tomto článku 3.:

- (a) Ručitel je plně seznámen s Emisními podmínkami;

- (b) Ručitel je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky;
- (c) Ručitel má způsobilost mít práva a povinnosti (tj. právní osobnost) a způsobilost vlastním právním jednáním pro sebe nabývat práva a zavazovat se k povinnostem podle 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 svých orgánů 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 ani kontrolní ani nejvyšší orgán Ručitele nepozastavil výkon funkce člena voleného orgánu Ručitele v souvislosti s Ručením a 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;
- (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;
- (i) ohledně Ručitele nebyl podán žádný insolvenční návrh a Ručitel nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat;
- (j) žádný soud ani jiný orgán veřejné moci neprohlásil úpadek Ručitele, nerozhodl o insolvenčním návrhu, nevyhlásil moratorium ani nepovolil reorganizaci Ručitele;
- (k) Ručitel nezačal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě;
- (l) žádný soud či jiný orgán veřejné moci nezamítl návrh na konkurz nebo insolvenční návrh pro nedostatek majetku Ručitele;
- (m) Ručitel není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nespĺňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů;
- (n) valná hromada Ručitele ani žádný soud či jiný orgán veřejné moci nerozhodl o zrušení Ručitele s likvidací nebo bez likvidace;
- (o) Ručitel neobdržel žádné předvolání soudu či jiného orgánu veřejné moci k prohlášení o majetku, ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku Ručitele;
- (p) žádný z případů uvedených v odst. (i) - (o) tohoto článku 3. dle vědomí Ručitele nehrozí, a
- (q) podle žádného cizího právního řádu nenastala jakákoli skutečnost obdobná případům dle odst. (i) - (p) tohoto článku 3.

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 na své vlastní náklady kdykoli učiní jakékoli jednání nezbytné k zachování platnosti a účinnosti 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

PODPISOVÁ VERZE

lhůty pro upisování Emise a dodatečné lhůty pro upisování Emise 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 celkové jmenovité hodnoty Emise nebo změny úrokových výnosů Dluhopisů stanovených v Emisních podmínkách či mimořádných úrokových výnosů za předčasné splacení Dluhopisu) 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.

PASSERINVEST GROUP, a.s.



Jméno: Radim Passer

Funkce: předseda představenstva

Datum: 10. března 2023

14. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ 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 devizové právním důsledkům koupě, držby a prodeje Dluhopisů.

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (pro účely této kapitoly 14. „Devizová regulace a zdanění v České republice“ dále jen „**Zákon o daních z příjmů**“), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní, daňové či jiné poradenství. Veškeré informace uvedené níže v této kapitole 14. „Devizová regulace a zdanění v České republice“ mají obecný charakter (zejména nezohledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů Dluhopisů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po datu vyhotovení tohoto Prospektu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po datu vyhotovení tohoto Prospektu uplatňován. V této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony, kdy tato novela s účinností od 1.1.2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31.12.2020. Tato relativně nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však nejednoznačná a daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tak v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, podle názoru Emitenta, racionální výklad relevantních ustanovení Zákonu o daních z příjmů ve vztahu k Dluhopisům.

Emitent výslovně upozorňuje, že shrnutí uvedené níže v této kapitole 14. „Devizová regulace a zdanění v České republice“ vychází z následujících obecných předpokladů:

- osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. nejde např. o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby; a
- emisní kurz Dluhopisu bude činit 100 % jeho jmenovité hodnoty, respektive nebude nižší než tato hodnota.

Úrok

Výnos Dluhopisu stanovený pevnou úrokovou sazbou (dále jen „**úrok**“) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně) při výplatě úroku. Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo je českým daňovým nerezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů, kteří nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen provést zajištění této daně ve výši 10 % hrubé částky příjmu, ledaže by správce daně rozhodl o snížení či zrušení této povinnosti). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto

plátcem) daně při výplatě úroku. Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, Evropského hospodářského prostoru nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů, včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového priznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Poplatník daně z příjmů právnických osob, mající v České republice stálou provozovnu, je obecně povinen podat v České republice daňové priznání. Případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto priznání.

Zisky/ztráty z prodeje

Nejsou-li osvobozeny od daně, zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která je českým daňovým nerezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % nebo 23% (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, tj. v roce 2023 na část základu přesahující částku 1.935.552 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají též obecně odvodům na sociální a zdravotní pojištění. 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. Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud (i) úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč nebo (ii) mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který je českým daňovým nerezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stálé provozovny kupujícího, který je českým daňovým nerezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který je českým daňovým nerezidentem, nepodléhají v České republice zdanění. V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který je českým daňovým nerezidentem a uvedené Dluhopisy pořizuje prostřednictvím své stálé provozovny v České republice, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové priznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouvy o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je držitel Dluhopisů rezidentem, může zdanění úroků či zisků z prodeje Dluhopisů v České republice omezit či zcela vyloučit, včetně zajištění daně, a to zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje. Důkazní prostředky zahrnují zejména potvrzení zahraničního správce daně o tom, že držitel Dluhopisu je daňovým

rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášení tohoto držitele, že prodávající je skutečným vlastníkem předmětného příjmu.

Devizová regulace

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace. Vláda České republiky, případně její předseda, však může dle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti ČR, ve znění pozdějších předpisů, vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR.

15. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ

Informace uvedené v této kapitole 15. „*Vymáhání soukromoprávních závazků*“ jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Podle článku 14. Emisních podmínek budou všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s Dluhopisy, včetně sporů týkajících se těchto Emisních podmínek, 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 právníkům 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 15. „*Vymáhání soukromoprávních závazků*“ 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 přihledne 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 15. „*Vymáhání soukromoprávních závazků*“ 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 přihledne, 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).

16. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

„**Auditor**“ znamená společnost SP Audit, s.r.o., IČO: 26137534, se sídlem Praha 10 - Vršovice, Murmanská 1475/4, PSČ 100 00, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 73523, vedenou v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 340, a ve vztahu k auditovaným účetním závěrkám Emitenta za období od 1.1.2021 do 31.12.2021 a za období od 1.1.2020 do 31.12.2020 a auditovaným konsolidovaným účetním závěrkám Ručitele za období končící k 31.12.2021 a za období končící k 31.12.2020 odpovědného auditora Ing. Lenku Filipovou, evidenční číslo 2269;

„**BCPP**“ znamená Burzu cenných papírů Praha, a.s., IČO: 47115629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773;

„**Centrální depozitář**“ znamená Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 25081489, se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 4308;

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

„**Datum emise**“ znamená den 31.3.2023;

„**Dluhopisy**“ znamená dluhopisy emitované Emitentem, ISIN CZ0003549214, název PSG 7,60/28, datum emise 31.3.2023;

„**Emise**“ znamená emisi Dluhopisů;

„**Emisní podmínky**“ znamenají emisní podmínky Dluhopisů uvedené v kapitole 6. „*Emisní podmínky Dluhopisů*“ tohoto Prospektu;

„**Emitent**“ znamená společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 05496446, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947

„**EU**“ znamená Evropskou unii;

„**EUR**“ znamená jednotnou měnu EU;

„**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;

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

„**Konsolidovaná skupina**“ znamená společně Ručitele a veškeré osoby v příslušném čase přímo či nepřímo ovládaná Ručitelem a náležející do konsolidačního celku Ručitele;

„**MF ČR**“ znamená Ministerstvo financí České republiky;

„**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;

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

„**Prospekt**“ znamená tento prospekt Dluhopisů;

„**Příkazní smlouva**“ znamená příkazní smlouvu o obstarání emise dluhopisů uzavřenou dne 23.2.2023 mezi Emitentem a Vedoucím manažerem;

„**Radim Passer**“ znamená pana Radima Passera, datum narození 29.9.1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika;

„**Regulovaný trh**“ znamená regulovaný trh organizovaný BCPP;

„**Ručitel**“ znamená společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 26118963, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 6173;

„**Ručitelské prohlášení**“ znamená ručitelské prohlášení Ručitele ze dne 10.3.2023, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole 13. „*Ručitelské prohlášení*“ tohoto Prospektu;

„**Skupina**“ znamená společně veškeré společnosti tvořící podnikatelské seskupení ovládané panem Radimem Passerem, a to přímo či nepřímo;

„**UniCredit**“, „**Vedoucí manažer**“ a „**Kotační agent**“ znamená společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 3608;

„**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, v relevantním znění.

EMITENT

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Želetavská 1525/1

140 00 Praha 4

Česká republika

RUČITEL

PASSERINVEST GROUP, a.s.

Želetavská 1525/1

140 00 Praha 4

Česká republika

VEDOUcí MANAŽER EMISE

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Želetavská 1525/1

140 92 Praha 4

Česká republika

ARANŽÉR EMISE

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Želetavská 1525/1

140 92 Praha 4

Česká republika

ADMINISTRÁTOR A KOTAČNÍ AGENT

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Želetavská 1525/1

140 92 Praha 4

Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka

Karolinská 707/7

186 00 Praha 8

Česká republika

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4

100 00 Praha 10

Česká republika