



PASSERINVEST FINANCE, a.s.

**Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem
zajištěných ručením společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.
v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč
s možností navýšení až do 2.500.000.000 Kč
splatných v roce 2031**

Tento dokument představuje prospekt zaknihovaných dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč (slovy: *jedna miliarda pět set milionů korun českých*), s možností navýšení až do 2.500.000.000 Kč (slovy: *dvě miliardy pět set milionů korun českých*), splatných v roce 2031 (**Dluhopisy a Emise**), vydávaných společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446, 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 (**Emitent**).

Dluhopisy jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**), jako zaknihované cenné papíry evidované v evidenci vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., IČO: 250 81 489, 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 (**Centrální depozitář**), a nesou pevný úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v emisních podmínkách Dluhopisů, jejichž úplné znění je uvedeno v kapitole VI. (*Emisní podmínky Dluhopisů*) tohoto Prospektu (**Emisní podmínky**). Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 31.3.2026 (**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 31.3.2031. Emise byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 12.2.2026.

Dluhopisy a veškeré Emitentovy peněžité závazky z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, zajištěné ručitelským prohlášením ze dne 12.2.2026, vydaným ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**), společností PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, 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 (**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 II. (*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 (**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 (**Nařízení o prospektu**).

Tento Prospekt byl vyhotoven dne 19.2.2026 v souladu s Nařízením o prospektu a nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14.3.2019, kterým se doplňuje Nařízení o prospektu, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004, ve znění pozdějších předpisů, a schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2026/024173/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00029/CNB/653 ze dne 24.2.2026, které nabylo právní moci dne 24.2.2026.

Tento Prospekt je platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB, tj. do dne 24.2.2027 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 vedoucích spolumanažerů Emise, kterými budou na základě pověření Emitenta společnost Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1171, LEI: 9KOGW2C2FCIOJQ7FF485 (**Česká spořitelna**), Komerční banka, a.s., IČO: 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1360, LEI: IYKCAVNFR8QGF00HV840 (**Komerční banka**), Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2051, LEI: 31570010000000004460 (**Raiffeisenbank**) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 3608, LEI: KR6LSKV3BTSJRD41IF75 (**UniCredit**) (**Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank a UniCredit společně Vedoucí spolumanažeri**). Emitent požádá prostřednictvím UniCredit, jakožto kotevního agenta Emise (**Kotevní agent**), o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Praha 1, Rybná 14/682, Česká republika, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773 (**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 XVI. (*Seznam použitých definic, pojmů a zkratk*) tohoto Prospektu.

Aranžéři

Česká spořitelna, a.s.

**UniCredit Bank Czech Republic and
Slovakia, a.s.**

Vedoucí spolumanažeři Emise a Spolumanažeři pro výměnu

**Česká
spořitelna, a.s.**

**Komerční banka,
a.s.**

**Raiffeisenbank
a.s.**

**UniCredit Bank Czech
Republic and Slovakia, a.s.**

Administrátor a Kotační 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, Vedoucími spolumanažery 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 neznamena, 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 (**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 případný 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

I.	Shrnutí	7
II.	Rizikové faktory	16
III.	Údaje začleněné odkazem	34
IV.	Odpovědné osoby, prohlášení nebo zpráva znalce, informace od třetích stran a prohlášení o schválení Prospektu	36
V.	Upisování a prodej	39
VI.	Emisní podmínky Dluhopisů	47
VII.	Zájem osob zúčastněných na Emisi	75
VIII.	Důvody nabídky a použití výnosů	76
IX.	Informace o Emitentovi a Skupině	79
X.	Finanční výkazy Emitenta a doplňující údaje	98
XI.	Údaje o akcionářích Emitenta a základním kapitálu Emitenta	103
XII.	Informace o Ručiteli	104
XIII.	Ručitelské prohlášení	118
XIV.	Devizová regulace a zdanění v České republice	123
XV.	Vymáhání soukromoprávních závazků	127
XVI.	Seznam použitých definic, pojmů a zkratk	129

I. SHRNUTÍ

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.

1 Úvod

Název a ISIN	Název Dluhopisů je PSG 6,50/31, Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003580995.
Totožnost a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446, 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 kotečního agenta	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to zejména prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů, kterými jsou: a) Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1171, LEI: 9KOGW2C2FCIOJQ7FF485; b) Komerční banka, a.s., IČO: 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1360, LEI: IYKCAVNFR8QGF00HV840; c) Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2051, LEI: 31570010000000004460; a d) UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, 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. Českou spořitelnu je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 800 468 378 (800 INVEST) nebo prostřednictvím e-mailové adresy csas@csas.cz, Komerční banku je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 222 008 552 nebo prostřednictvím e-mailové adresy corporatefinance@kb.cz, Raiffeisenbank je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 234 405 167 nebo prostřednictvím e-mailové adresy investment.banking@rb.cz a UniCredit je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 210 031 nebo prostřednictvím e-mailové adresy info@unicreditgroup.cz. Emitent požádá prostřednictvím UniCredit coby Kotečního 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. 2026/024173/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00029/CNB/653 ze dne 24.2.2026, které nabylo právní moci dne 24.2.2026.
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 mimořádného 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.
--	--

2 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 (Zákon o obchodních korporacích), a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (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 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. Jediným akcionářem Emitenta je Ručitel, tj. společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Osobou nepřímo ovládající a vlastnící Emitenta a Ručitele je pan Radim Passer, datum narození 29.9.1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika (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. Auditorem Emitenta je společnost SP Audit, s.r.o., IČO: 261 37 534, se sídlem Kubánské náměstí 1391/11, Vršovice, 100 00 Praha 10, PSČ 100 00, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 73523, odpovědný auditor Ing. Zdeněk Šimon, ev. Č. auditora 2265.																																																						
Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?	Základní finanční údaje z neauditované mezitímní účetní závěrky Emitenta sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 a za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 a z auditovaných účetních závěrek Emitenta sestavených na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 a za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 jsou uvedeny níže, a to v celých tis. Kč: <table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="4">VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (vybrané údaje)</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>31.12.2024</th><th>31.12.2023</th><th>30.6.2025</th><th>30.6.2024</th></tr><tr><td>Provozní</td><td>výsledek</td><td>-906</td><td>-967</td><td>-565</td><td>-502</td></tr><tr><td>hospodaření</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="3">ROZVAHA (vybrané údaje)</th></tr><tr><th colspan="2"></th><th>31.12.2024</th><th>31.12.2023</th><th>30.6.2025</th></tr><tr><td>Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh +</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>krátkodobý dluh - hotovostní</td><td></td><td>4.028.488</td><td>2.474.788</td><td>4.140.509</td></tr><tr><td>prostředky)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table> <table><tr><th colspan="2"></th><th colspan="3">VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (vybrané údaje)</th></tr></table>			VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (vybrané údaje)						31.12.2024	31.12.2023	30.6.2025	30.6.2024	Provozní	výsledek	-906	-967	-565	-502	hospodaření								ROZVAHA (vybrané údaje)					31.12.2024	31.12.2023	30.6.2025	Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh +					krátkodobý dluh - hotovostní		4.028.488	2.474.788	4.140.509	prostředky)							VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (vybrané údaje)		
		VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (vybrané údaje)																																																					
		31.12.2024	31.12.2023	30.6.2025	30.6.2024																																																		
Provozní	výsledek	-906	-967	-565	-502																																																		
hospodaření																																																							
		ROZVAHA (vybrané údaje)																																																					
		31.12.2024	31.12.2023	30.6.2025																																																			
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh +																																																							
krátkodobý dluh - hotovostní		4.028.488	2.474.788	4.140.509																																																			
prostředky)																																																							
		VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (vybrané údaje)																																																					

	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2025- 30.6.2025	1.1.2024- 30.6.2024
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-9.607	-8.642	-10.606	88.190
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-1.493.769	809.870	-16.712	-343.557
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	1.055.479	-319.274	4.039	-87.419
Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?	<u>Rizikové faktory související s organizací a činností Emitenta</u> 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. <u>Rizikové faktory související s činností v oblasti nemovitostí</u> 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. <u>Rizikové faktory související s celospolečensky významnými událostmi</u> 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.			

3 Klíčové informace o Dluhopisech

Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?	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. Dluhopisy jsou vydávány jako zaknihované cenné papíry, evidované v evidenci vedené Centrálním depozitářem. Dluhopisy nesou název PSG 6,50/31 a Centrálním depozitářem jim byl přidělen ISIN CZ0003580995.
---	---

	Dluhopisy jsou vydávány v měně Kč. Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 150.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 1.500.000.000 Kč, nebo až 250.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise bude navýšena až na 2.500.000.000 Kč. Dluhopisy ponesou pevný úrokový výnos ve výši 6,5 % p.a. Úrokový výnos je splatný pololetně zpětně vždy k 31.3. a 30.9. (Dny výplaty úroků). 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 31.3.2031. 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. Vždy k 31.3.2029, 30.9.2029 a 31.3.2030 má Emitent právo dle své úvahy předčasně zcela či částečně, a to i opakovaně, splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze pokud to řádně oznámí Vlastníkům dluhopisů nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 40 (čtyřicet) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení Dluhopisů. 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 předchází datu 30.9.2030 (včetně), a (ii) 0,05 % z předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisu ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů. Počínaje datem 30.9.2030 (včetně) má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze pokud to řádně oznámí Vlastníkům dluhopisů nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 40 (čtyřicet) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení Dluhopisů. Emitent je v takovém případě povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž nárok na mimořádný úrokový výnos v takovém případě nevzniká. 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. 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. Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
Kde budou Dluhopisy obchodovány?	Emitent požádá prostřednictvím Kodačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.
Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	Ručitel svým ručitelským prohlášením ze dne 12.2.2026 (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 Vlastníku dluhopisů (respektive investorovi do Dluhopisů, dle kontextu) vzniklé na základě Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, ať už existující nebo budoucí, podmíněné či nepodmíněné, a to vždy včetně veškerého příslušenství takových dluhů či pohledávek takovým dluhům odpovídajícím, přičemž z dluhů, které k datu Ručitelského prohlášení dosud nevznikly, budou Zajištěnými dluhy pouze dluhy, které vzniknou nejpozději do 31.12.2041 až do souhrnné výše odpovídající 150 % nejvyšší souhrnné jmenovité hodnoty vydaných Dluhopisů, včetně jejich příslušenství. 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.

Ručitel je v první řadě holdingovou společností v rámci Konsolidované skupiny. Ručitel v rámci Konsolidované skupiny plní roli řídící 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. Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele sestavené na základě českých účetních standardů za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 a za období od 1.1.2024 do 30.6.2024 a z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele sestavené na základě českých účetních standardů za období končící k 31.12.2024 a za období končící k 31.12.2023, a to v celých tis. Kč:				
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY				
(vybrané údaje)				
	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2025- 30.6.2025	1.1.2024- 30.6.2024
Provozní výsledek hospodaření	487.880	568.990	234.044	248.091
KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA				
(vybrané údaje)				
	k 31.12.2024	k 31.12.2023	k 30.6.2025	
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	20.241.890	15.519.155	19.827.371	
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH				
(vybrané údaje)				
	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2023- 31.12.2023	1.1.2025- 30.6.2025	1.1.2024- 30.6.2024
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	439.906	432.515	201.758	156.729
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	235.451	-1.834.247	-98.579	-276.023
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	489.132	-86.874	-446.535	-333.040
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 řídící osoby. Ručitel plní důležitou roli také v širším okruhu celé 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. 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.				
<u>Riziko dalšího dluhového financování a/nebo jiných závazků Ručitele</u>				
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. <u>Střet zájmů</u> 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.
Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?	<u>Rizikové faktory týkající se Dluhopisů jakožto dluhových cenných papírů</u> V rámci této skupiny rizik je relevantní především riziko nesplacení, jelikož Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, nemusí být zcela či částečně splaceny. <u>Rizikové faktory týkající se podmínek Dluhopisů a nabídky Dluhopisů</u> V rámci této skupiny rizik je relevantní především riziko inflace, kdy s aktuální 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 31.3.2029. <u>Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech</u> Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech: (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, nemá Žadatel (všechny pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto rizikovém faktoru jsou definovány v Emisních podmínkách) právo požadovat (nad rámec práva na splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů) odkup Dluhopisů za tržní cenu; (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu s Emisními podmínkami právo, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti. Nové ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě kterého je dovozována možnost odchyľit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, bylo do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1.1.2024. Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení, § 23 Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchyľení se v Emisních podmínkách. <u>Rizikové faktory týkající se Ručitelského prohlášení a ručení jím založeného</u> 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.

4 Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to zejména prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů 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 Vedoucích spolumanažerů 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 České spořitelny www.csas.cz (v sekci „Dokumenty ke stažení“, dále „Prospekty a emisní dodatky“), webových stránkách Komerční banky www.kb.cz (v sekci „O bance, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Dluhopisy klientů Komerční banky“), webových stránkách Raiffeisenbank www.rb.cz (v sekci „Povinně uveřejňované informace, Emise korporátních dluhopisů“) a webových stránkách UniCredit www.unicreditbank.cz (v sekci „Informace pro investory, Informace pro investory do cenných papírů klientů UniCredit Bank, Informace k vybraným emisím dluhopisů“) 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 26.2.2026 do 23.2.2027 (včetně), ledaže Emitent a Vedoucí spolumanažeré společným písemným oznámením oznámí předčasné ukončení veřejné nabídky Dluhopisů. Formou veřejné nabídky budou nabídnuty veškeré Dluhopisy, tj. Dluhopisy v souhrnné jmenovité hodnotě 1.500.000.000 Kč a v případě navýšení objemu Emise až 2.500.000.000 Kč. Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Investoři budou, s výjimkou investorů oslovených přímo Emitentem, vždy osloveni Vedoucími spolumanažery (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 příslušným Vedoucím spolumanažerem komisionářskou smlouvu, mimo jiné, za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů CDCP. Tito investoři mají dále povinnost otevřít u příslušného Vedoucího spolumanažera 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 příslušným Vedoucím spolumanažerem 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 Vedoucí spolumanažery. Tito investoři budou případně vyzváni příslušným Vedoucím spolumanažerem k podání objednávky ke koupi Dluhopisů a bude s nimi dále jednáno tak, jak je popsáno v tomto 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 spolumanažeré budou oprávněni objednat 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 příslušnému Vedoucímu spolumanažerovi). Emitent požádá prostřednictvím Kodačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Emitent k datu vyhotovení Prospektu odhaduje, že náklady spojené s přípravou Emise a nabídkou Dluhopisů budou činit cca 33.000.000 Kč v případě vydání Emise v objemu 1.500.000.000 Kč a cca 55.000.000 Kč v případě vydání Emise v maximálně navýšeném objemu 2.500.000.000 Kč. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím České spořitelny, bude investorovi účtován dle pokynu ke koupi cenných papírů poplatek ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného
---	--

	Dluhopisu. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku na www.csas.cz, odkaz: „sekce 1.7 Investování při poskytování služby Investiční makléř – Vedení evidence dluhopisů a dluhových cenných papírů“. Tyto náklady k datu vyhotovení Prospektu nepřesahují 0,06 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Komerční banky v České republice budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Každý investor, který koupí Dluhopisy u banky, bude dle aktuálního ceníku uvedeného na internetových stránkách www.kb.cz, v sekci „Ceny a sazby, Sazebníky KB, Občané“, hradit běžné poplatky banky za vedení cenných papírů. Náklady za vedení cenných papírů činí k datu Prospektu 0,02 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu (plus případná DPH), minimálně však 15 Kč měsíčně. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Raiffeisenbank v České republice budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky v maximální výši 1,5 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku uvedeného na internetových stránkách www.rb.cz, v sekci „Osobní finance, Ceníky, Ceník investičních služeb“. Tyto náklady k datu vyhotovení Prospektu nepřesahují 0,30 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím UniCredit budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky za obstarání nákupu ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Každý retailový investor, který nabyde Dluhopisy prostřednictvím UniCredit, bude dle aktuálního ceníku UniCredit uvedeného na internetových stránkách UniCredit 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 UniCredit 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.
Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to zejména prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů, kterými jsou Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1171, LEI: 9KOGW2C2FCIOJQ7FF485, Komerční banka, a.s., IČO: 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1360, LEI: IYKCAVNFR8QGF00HV840, Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2051, LEI: 3157001000000004460 a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, 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. Emitent může též nabízet Dluhopisy napřímo. Každý z Vedoucích spolumanažerů je 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.
Proč je tento Prospekt sestavován?	Tento Prospekt byl sestaven pro účely veřejné nabídky Dluhopisů a přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu. Emitent očekává, že při úspěšné veřejné nabídce všech Dluhopisů při objemu Emise ve výši 1.500.000.000 Kč získá celkem cca 1.467.000.000 Kč, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při maximálně navýšeném objemu Emise ve výši 2.500.000.000 Kč očekává Emitent výnos ve výši cca 2.445.000.000 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 společnostem 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. Veškeré Dluhopisy budou Vedoucími spolumanažery umisťovány na tzv. „<i>Best Efforts</i>“ bázi, tj. Vedoucí spolumanažeri vyvinou veškeré úsilí, které po nich 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 žádný z Vedoucích spolumanažerů povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit. Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, s výjimkou Vedoucích spolumanažerů, kteří umisťují Dluhopisy na trhu a společnosti UniCredit, který působí ve vztahu k Emisi též jako Administrátor a Kótační agent, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
--	--

II. 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 II. (*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 II. (*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.

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, úvěrů 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 31.12.2024 je znázorněno následující tabulkou.

Stav k 31.12.2024 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	-	-	3.000.319	1.007.400	4.007.719
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	62.223	186.669	985.494	10.074	1.244.460
Jiné dlouhodobé závazky	-	-	96.559	-	96.559

Ostatní krátkodobé závazky	16.347	-	-	-	16.347
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	-	-	4.075.559	-	4.075.559
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	65.241	195.723	1.043.856	-	1.304.820
Ostatní pohledávky	2.998	-	-	-	2.998

K 31.12.2025 činily jistiny zápůjček a jiných obdobných dluhových nástrojů poskytnutých Emitentem společnostem Skupiny celkem cca 4,402 mld. Kč a souhrnnou výši pohledávek Emitenta vůči společnostem Skupiny lze tedy považovat za značnou. Pokud by společnosti 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 30.6.2025 (v tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	-	-	3.972.266	-	3.972.266
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	61.352	184.056	876.348	-	1.121.756
Jiné dlouhodobé závazky	-	-	222.884	-	222.884
Ostatní krátkodobé závazky	10.291	-	-	-	10.291
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	-	-	4.225.884	-	4.225.884
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	67.640	209.920	898.980	-	1.169.540
Ostatní pohledávky	7.337	-	-	-	7.337

Poskytnuté zápůjčky vykazují v celkovém součtu vyšší hodnotu než závazky z emitovaných dluhopisů a ostatních dlouhodobých závazků, a to o 30,734 mil. Kč. Dodatečným zdrojem pro poskytování zápůjček jsou ostatní kapitálové fondy společnosti v celkové výši 140 mil. Kč. Zbývající vlastní zdroje jsou převážně součástí finančních prostředků na bankovních účtech Emitenta (34,242 mil. Kč) a další část těchto financí byla použita na náklady související s vydáním emisí dluhopisů. Od 30.6.2025 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/výkonný ředitel*), Ing. Vladimír Klouda (*Deputy Chief Executive Officer/zástupce výkonného ředitele*), Ing. Martin Unger (*Chief Technical Officer/technický ředitel*), Ing. Ondřej Plocek (*Chief Financial Officer/finanční ředitel*)

a Ing. Čestmír Šimůnek (*Head of Project Management/vedoucí projektového řízení*). 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, úvěrů 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 společnostem 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 nevyužitě prostředky ztrácet na svojí reálné hodnotě. Vzhledem k tomu, že společnosti ve Skupině působí zejména na realitním trhu, působí na ně zejména rizika spojená právě s realitním 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 30.6.2025 následující neauditované finanční údaje: (i) souhrnné závazky ve výši 4.174.751.000 Kč, (ii) souhrnné pohledávky ve výši 4.233.221.000 Kč a (iii) souhrn peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů ve výši 34.242.000 Kč. K 31.12.2025 Emitent ve svém účetnictví evidoval následující neauditované finanční údaje: (i) souhrnné závazky ve výši 4.332.079.000 Kč, (ii) souhrnné pohledávky ve výši 4.408.438.000 Kč a (iii) souhrn peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů ve výši 62.906.000 Kč. K těmto dnům byly uhrazeny veškeré naběhlé kupony z vydaných dluhopisů, stejně tak jako úroky z úvěru, tudíž souhrnné závazky uvedené pod písmenem (i) jsou součtem jistin.

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. Celková míra neobsazenosti prostor v rámci zkolaudovaných nemovitostí vlastněných Konsolidovanou skupinou v lokalitě Brumlovka se pohybuje k datu vyhotovení tohoto Prospektu pouze kolem 3 %. V rámci Konsolidované skupiny je rovněž budova Roztyly Plaza, která byla dokončena a zkolaudována v roce 2024 a která je aktuálně obsazena z 84 % a se zahrnutím této budovy je celková míra neobsazenosti prostor v rámci Konsolidované skupiny kolem 5 %. Nelze vyloučit, že se tyto údaje mohou zásadním způsobem zvýšit. 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 8 % zasmělněných příjmů z nájmu evidují možnost předčasněho ukončení nájemního vztahu ze strany nájemců či se jedná o smlouvy na dobu neurčitou s výpovědní dobou většinou v délce 3 měsíců, a to ve vztahu k některým skladovým či parkovacím prostorům. V případě předčasněho 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 předčasněho ukončení nájemní smlouvy ze strany současných či budoucích nájemců proto představuje riziko, že společnosti ze Skupiny (jako pronajímatel) nebudou v případě předčasněho 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) *Riziko neprodloužení nájemních smluv či redukce pronajatých ploch ze strany současných či budoucích nájemců*

Nájemní smlouvy uzavírané společnostmi Skupiny s jednotlivými nájemci jsou uzavírány zpravidla na dobu určitou. Po ukončení doby nájmu je riziko neprodloužení/neobnovení nájemní smlouvy ze strany nájemců, ať již z důvodu stěhování do jiné budovy či lokality, tak z důvodu změny či ukončení podnikatelské činnosti. Zároveň je riziko, že nájemce při prodloužení nájemní smlouvy bude chtít redukovat původní pronajatou plochu a pronajímatel (společnost ze Skupiny), tak přijde o část svých příjmů a bude na tuto nově uvolněnou plochu hledat jiného nájemce. Pronajímatelé (společnosti ze Skupiny) budou postupně jednat se svými nájemci o prodloužení/obnovení nájemních smluv. Konec nájemních smluv nastává v roce 2026 u cca 3,5 % příjmů z nájemného, v roce 2027 u cca 18 % příjmů z nájemného a v roce 2028 u cca 9,5 % příjmů z nájemného.

(j) *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 společnostmi Skupiny zejména případný nárůst inflace na hodnoty, které v České republice i celé Evropě panovaly v předchozích letech. 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 95 % příjmů Skupiny z nájemného. Dalších cca 3,5 % smluvních příjmů Skupiny z nájemného omezuje maximální výši roční indexace nájemného na úrovni 2 % a zbylých cca 1,5 % smluvních příjmů Skupiny z nájemného omezuje maximální výši ročního indexu nájemného na

úrovni 4 % (tj. těchto celkem cca 5 % celkových smluvních příjmů Skupiny z nájemného není nad rámec uvedené smluvně stanovené maximální možné hladiny indexace nájemného chráněno proti inflaci). Obdobně výše popsaný 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.

(k) *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 využití 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 multifunkčního projektu Hila, který je aktuálně ve výstavbě a dále kancelářských projektů Omega a Orion v rámci projektu Brumlovka. Skupině se za účelem realizace výstavby budov Omega a Orion a dalšího rozvoje veřejných ploch v lokalitě Brumlovka podařilo akvizice pozemků. Toto riziko je aktuální také u projektu Sequoia a Rezidence Arboretum, které jsou připravovány v lokalitě Nové Roztyly. U výstavby může ve vztahu k těmto konkrétním budovám 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 kancelářských projektů Hila, Omega, Orion, Sequoia a rezidenčního projektu Rezidence Arboretum. Jmenovitě lze uvést zejména developerské riziko spočívající v dalším nárůstu cen lidské práce, materiálů a energií, popsané v jiných částech této kapitoly II. (*Rizikové faktory*).

(l) *Rizika růstu pořizovacích nákladů*

Výsledek developerského projektu závisí, 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 růstu nákladů došlo například v reakci na vypuknutí války na Ukrajině, a to především z důvodu nedostatku železa, které se ve velké míře dováželo s konfliktem zasažené Ukrajiny. Dle informací Českého statistického úřadu se ceny stavebních prací v prosinci 2025 meziročně dle odhadů zvýšily o 3,0 % (v listopadu o 3,2 %). Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví byly vyšší o 1,6 % (v listopadu o 1,1 %). Ceny stavebních prací byly dle odhadu Českého statistického úřadu v průměru za celý rok 2025 v porovnání s rokem 2024 vyšší o 3,0 % (v roce 2024 po zpřesnění o 2,0 %). Ceny materiálů a výrobků spotřebovávaných ve stavebnictví

vzrostly v průměru za celý rok 2025 o 1,0 % (v roce 2024 byly nižší o 0,5 %).¹ Navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek developerských projektů a vést tak až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(m) *Riziko související s umístěním nemovitostí*

Hodnota a výnos z nemovitosti 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.

(n) *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 potřebu 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.

(o) *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.

(p) *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 nárůst vstupů spojený s tzv. green dealem, což může mít nepříznivý dopad 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 proporcionální část ceny spotřebovaných energií a služeb, zůstanou tyto pohledávky příslušné společnosti Skupiny neuspokojeny.

¹ Viz Indexy cen výrobců - prosinec 2025 uveřejněné Českým statistickým úřadem, dostupné na webu <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-cen-vyrobcu-prosinec-2025>.

(q) *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 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.

(r) *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.

(s) *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 se úrokové sazby na finančních trzích po několik měsíců drží na stabilních úrovních. Například ČNB v posledních letech reagovala na rostoucí inflaci a průběžně zvyšovala dvoutýdenní repo sazbu z 1,5 % v říjnu 2021 až na 7,0 % v červnu 2022, kterou následně ČNB snižovala až na 3,5 % v květnu 2025. Průměrné tříměsíční PRIBOR sazby za roky 2023, 2024 a 2025 činily 7,13 %, 4,98 % a 3,60 % v tomto pořadí. Bankovní rada ČNB nicméně na svém zasedání dne 5.2.2026 ponechala základní úrokové sazby na úrovni, která zůstává beze změny od 7.5.2025. Dne 7.5.2025 Bankovní rada ČNB snížila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25 procentního bodu. Dvoutýdenní repo sazba od 7.5.2025 činí 3,50 %, lombardní sazba byla snížena na 4,50 % a diskontní sazba byla snížena na 2,50 %², 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 navyšovat 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.

(t) *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.

(u) *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

² Zdroj: Česká národní banka.

Prospektu probíhají z pohledu Skupiny významné schvalovací procesy – a to v různých stádiích – ve vztahu k výstavbě kancelářského projektu Omega (probíhá sloučené územní a stavební řízení) v rámci areálu Brumlovka a ve vztahu k rezidenčnímu projektu Arboretum (schválena změna územního plánu, vydáno Rozhodnutí – Závěr zjišťovacího řízení k procesu EIA, že záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí a připravuje se projektová dokumentace pro projednání Povolení záměru), který je součástí projektu Nové Roztyly. Ani u jednoho z těchto schvalovacích procesů přitom 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. Riziko z pohledu schvalovacích procesů též představují turbulentní změny stavební legislativy, jak Stavební zákon účinný od 1.1.2024, resp. 1.7.2024 včetně související, ne optimálně fungující, digitalizace stavebního řízení, tak aktuálně Vládou ČR schválený nový Stavební zákon s plánovanou účinností od 1.1.2027.

(v) *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.

(w) *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.

(x) *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, zatraktivnění 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.

(y) *Riziko AI a green deal*

Nájemci v nemovitostech ve vlastnictví Skupiny se aktuálně potýkají s nástupem umělé inteligence (AI) a požadavcích EU a jednotlivých vlád v souvislosti s green deal. V souvislosti

s nástupem AI dochází ke změně některých trhů i celých odvětví, a to může mít negativní vliv na nájemce i jejich schopnost hradit nájemné stejně tak jako zpravidla zvyšující se náklady v souvislosti s Green Deal. 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

(z) Zhoršení makroekonomických faktorů významných pro Emitenta a společnost 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 tito 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 nezískáním bankovního úvěru*“ výše.

Dle současné Makroekonomická predikce České republiky MF ČR z ledna 2026³ Česká ekonomika v minulém roce rostla. Za celý rok 2025 se hrubý domácí produkt pravděpodobně zvýšil o 2,5 %. V roce 2026 by hospodářský růst mohl mírně zpomalit na 2,4 %. Navzdory predikcím růstu hrubého domácího produktu považuje MF ČR rizika Makroekonomické predikce v úhrnu za vychýlená směrem dolů.

Významným rizikem zůstává geopolitické napětí, zejména v souvislosti s probíhajícími válečnými konflikty na Ukrajině a Blízkém východě. Nepředvídatelné geopolitické události mohou výrazně ovlivnit stávající mezinárodní obchodní vazby a světové obchodní ceny, obzvláště pak ceny energetických komodit. Nejistotu představují také cla a jiné překážky v mezinárodním obchodě, které mohou negativně ovlivnit výkonnost značně otevřeně české ekonomiky. Hospodářskou aktivitu v některých odvětvích ekonomiky může utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích, např. v souvislosti se zhoršením geopolitické situace nebo zavádění mezinárodních obchodních bariér. Jistým ohrožením pro cenovou stabilitu zůstává perzistence vysokého růstu cen ve službách a dynamický vývoj cen nemovitostí. Nejistoty pramení také z volatility cen energií a surovin. Významné dopady na hospodářský růst a další makroekonomické veličiny by mohly mít také případné změny v nastavení fiskálních politik. Pozitivní dopad na český průmysl, zejména na exportně orientované sektory, může mít schválený německý fiskální expanzivní balíček. Riziko představuje také plánovaný nárůst obranných výdajů v zemích EU. Vyšší výdaje mohou mít různou strukturu s odlišným vlivem na jednotlivé složky HDP. Navíc není zřejmé, jaký podíl výdajů bude směřovat do domácí produkce oproti dovozu. Existuje tedy riziko, že po datu vyhotovení tohoto Prospektu dojde k propadu relevantních makroekonomických faktorů. 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

³

Dostupná na webu: [Makroekonomická predikce – leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#).

financování z prostředků získaných Emisemi dluhopisů, může v konečném důsledku dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

(aa) *Riziko nepředvídatelné události*

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.

(bb) *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 je takovým nájemcem komerčních prostor provozovaných Skupinou, a současně recipientem těchto sankcí, společnost Dobrov&Family Group, s.r.o., IČO: 289 20 805; výnosy inkasované od tohoto nájemce tvoří na konsolidované bázi méně než 0,1 % 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 partneři společností Skupiny nejsou sami předmětem tohoto typu sankcí, ale jejich jiní obchodní partneři ano. Negativní vliv na Skupinu či na nájemce společností ve Skupině může mít i finanční a hospodářská politika USA, např. uvalování cla na jednotlivé státy či celá společenská uskupení (EU). USA zároveň stupňuje i svou mezinárodní vojenskou aktivitu a její postoje a činnosti se mění poměrně dynamicky. V popsanych případech, ale také v neohraničené nepředvídatelné množině jiných případů založených na geopolitických změnách, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

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 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 30.6.2025 následující neauditované konsolidované finanční údaje: (i) souhrnné zadlužení ve výši 19.898.295.000 Kč (z toho bankovní zadlužení ve výši 11.953.869.000 Kč a dluhopisové zadlužení ve výši 3.972.269.000 Kč), a (ii) ručení za dluhy Emitenta z emisí dluhopisů ve výši 3.171.315.000 Kč a 117.447.000 EUR. K datu tohoto Prospektu Ručitel eviduje ručení za dluhy Emitenta z emisí dluhopisů ve stejné výši jako ke dni 30.6.2025, 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 2 (*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*) odstavec 2.1 (*Historie, vývoj a současná činnost Emitenta*) tohoto Prospektu) a ručení za nájemní smlouvy společností ze Skupiny ve výši 732.778 EUR a ručení za ostatní smlouvy společností z Konsolidované skupiny ve výši 10.000.000 EUR a 647.340.299 Kč. Níže uvedené tabulky uvádí strukturu bankovního zadlužení Skupiny k 31.12.2025, 30.6.2025, 31.12.2024 a 31.12.2023, 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). Od 31.12.2025 do data vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádným významným změnám v oblasti bankovních úvěrů.

Stav k 31.12.2025

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK (splatnost do 1 roku)	tis. CZK (splatnost do 5 let)	tis. CZK (splatnost nad 5 let)
PASSERINVEST BB1, s.r.o.	UniCredit Bank	24,245	119.019	2.885.610	124.559	498.235	2.262.817
PASSERINVEST BB2, s.r.o.	Česká spořitelna	24,245	155.955	3.781.134	124.468	3.656.665	0
PASSERINVEST BB3, s.r.o.	UniCredit Bank	24,245	103.125	2.500.266	109.103	436.410	1.954.753
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	24,245	47.315	1.147.156	43.641	206.113	897.402
Roztyly Plaza, a.s.	Raiffeisen Bank	24,245	50.000	1.212.250	36.368	145.470	1.030.412
CELKEM		24,245	475.414	11.526.416	438.139	4.942.893	6.145.384

Stav k 30.6.2025

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK splatnost do 1 roku)	tis. CZK splatnost do 5 let	tis. CZK splatnost nad 5 let
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	24,750	121.588	3.009.291	127.153	508.613	2.373.526
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	24,750	158.522	3.923.422	127.061	3.796.360	0
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	24,750	105.375	2.608.031	111.375	445.500	2.051.156
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	24,750	47.500	1.175.625	49.500	210.375	915.750

Roztyly Plaza, a.s.	Raiffeisenbank	24,750	50.000	1.237.500	0	148.500	1.089.000
CELKEM		24,750	482.985	11.953.869	415.089	5.109.348	6.429.432

Stav k 31.12.2024

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK splatnost do 1 roku	tis. CZK splatnost do 5 let	tis. CZK splatnost nad 5 let
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	25,185	124.156	3.126.875	129.388	517.552	2.479.935
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	25,185	161.089	4.057.026	129.294	3.927.731	0
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	25,185	107.625	2.710.536	113.333	453.330	2.143.873
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	25,185	47.500	1.196.288	25.185	211.554	959.549
Roztyly Plaza, a.s.	Raiffeisenbank	25,185	50.000	1.259.250	0	151.110	1.108.140
CELKEM		25,185	490.370	12.349.975	397.200	5.261.277	6.691.497

Stav k 31.12.2023

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK splatnost do 1 roku	tis. CZK splatnost do 5 let	tis. CZK splatnost nad 5 let
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	24,725	129.294	3.196.788	127.025	508.099	2.561.664
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	24,725	166.223	4.109.857	126.932	507.729	3.475.196
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	24,725	112.125	2.772.291	111.263	445.050	2.215.978
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	24,725	47.500	1.174.438	0	178.020	996.418
CELKEM		24,725	455.142	11.253.374	365.220	1.638.898	9.249.256

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 společnostem 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. 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/výkonný ředitel*), Ing. Vladimír Klouda (*Deputy Chief Executive Officer/zástupce výkonného ředitele*), Ing. Martin Unger (*Chief Technical Officer/technický ředitel*), Ing. Ondřej Plocek (*Chief Financial Officer/finanční ředitel*) a Ing. Čestmír Šimůnek (*Head of Project Management/vedoucí projektového řízení*). 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.

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 podle závěrů Makroekonomické predikce České republiky MF ČR z ledna 2026⁴ v roce 2025 dosáhla 2,5 % a v roce 2026 by mohla klesnout na 2,1 %. Predikce ČNB z února 2026 předpovídá meziroční celkovou inflaci v roce 2026 ve výši 1,6 % a v roce 2027 ve výši 2,1 %.⁵ 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.

(e) Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech

Emisní podmínky obsahují ustanovení, která se odchyľují od Zákona o dluhopisech. Konkrétně se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (i) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, nemá Žadatel (všechny pojmy s velkým počátečním písmenem použité v tomto rizikovém faktoru jsou definovány v Emisních podmínkách) právo požadovat (nad rámec práva na splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů) odkup Dluhopisů za tržní cenu;
- (ii) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel v souladu s Emisními podmínkami právo, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

Nové ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech, na základě, kterého je dovozována možnost odchyľit se od jednotlivých ustanovení § 23 Zákona o dluhopisech, včetně výše uvedených ustanovení, bylo do Zákona o dluhopisech zavedeno zákonem č. 462/2023 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s rozvojem finančního trhu a s podporou zajištění na stáří, přičemž tato novela nabyla účinnosti 1.1.2024. Jelikož se jedná o zcela novou právní úpravu, zatím k němu neexistuje rozhodovací praxe soudů ani obecně přijímaný právní výklad. V důsledku absence relevantní judikatury k novému ustanovení § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech – a z toho vyplývající právní nejistoty – nelze vyloučit, že příslušné soudy

⁴ Dostupné na webu [Makroekonomická predikce – leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#).

⁵ Prognóza ČNB z února 2026 dostupná na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognóza/>.

v budoucnu rozhodnou, že některá ustanovení, včetně výše uvedených ustanovení, § 23 Zákona o dluhopisech nepřipouštějí odchýlení se v Emisních podmínkách.

Rizikové faktory týkající se Ručitelského prohlášení a ručení jím založeného

(f) 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.

(g) 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 31.12.2041. 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.

(h) 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 řídící 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 II. (*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.

(i) 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 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

(j) 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.

(k) 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.

(l) 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 prostřednictvím České spořitelny, bude investorovi účtován dle pokynu ke koupi cenných papírů poplatek ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku na www.csas.cz, odkaz: „Ceník – sekce 1.7 Investování při poskytování služby Investiční makléř – Vedení evidence dluhopisů a dluhových cenných papírů“. Tyto náklady k datu vyhotovení Prospektu nepřesahují 0,06 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Komerční banky v České republice budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Každý investor, který koupí Dluhopisy u banky, bude dle aktuálního ceníku uvedeného na internetových stránkách www.kb.cz, v sekci „Ceny a sazby, Sazebníky KB, Občané“, hradit běžné poplatky banky za vedení cenných papírů. Náklady za vedení cenných papírů činí k datu Prospektu 0,02 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu (plus případná DPH), minimálně však 15 Kč měsíčně.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Raiffeisenbank v České republice budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky v maximální výši 1,5 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku uvedeného na internetových stránkách www.rb.cz, v sekci „Osobní finance, Ceníky, Ceník investičních služeb“. Tyto náklady k datu vyhotovení Prospektu nepřesahují 0,30 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím UniCredit budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky za obstarání nákupu ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu.

Každý retailový investor, který nabyde Dluhopisy prostřednictvím UniCredit, bude dále dle aktuálního ceníku UniCredit uvedeného na internetových stránkách UniCredit 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 UniCredit 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.

III. 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 30.6.2025, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2025 PASSERINVEST-GROUP-a.s.-Konsolidovana-UZ-k-30.6.2025-1.pdf	Strany 1-37 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 30.6.2025
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2024, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2024 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2025/06/PASSERINVEST-GROUP-a.s.-Konsolidovana-vyrocn-zprava-2024.pdf	Strany 75-78 – zpráva Auditora Strany 79-118 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2024
Auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023, sestavená na základě českých účetních standardů	Konsolidovaná výroční zpráva Ručitele za rok 2023 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2024/06/PASSERINVEST-GROUP-a.s.-Konsolidovana-vyrocn-zprava-2023.pdf	Strany 55-58 – zpráva Auditora Strany 59-98 – konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období končící k 31.12.2023
Neauditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2025 do 30.6.2025, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Pololetní zpráva Emitenta za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2025/09/PASSERINVEST-FINANCE-a.s.-pololetni-UZ-k-30.6.2025.pdf	Strany 34-59 – účetní závěrka Emitenta za období 1.1.2025 do 30.6.2024
Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/2025/05/PASSERINVEST-FINANCE-a.s.-%E2%80%93-Vyrocn-zprava-2024-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 1.1.2024 do 31.12.2024.

Auditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023, sestavená na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU	Výroční zpráva Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 https://passerinvest.cz/wp-content/uploads/PASSERINVEST%20FINANCE,%20a.s.%20%E2%80%93%20Vyrocn%C3%AD%20zprava%202023%20(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 1.1.2023 do 31.12.2023.
--	---	--

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

1 Odpovědné osoby

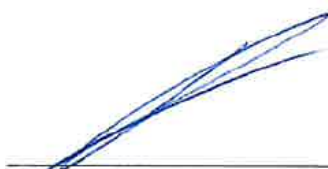
Osobou odpovědnou za údaje uvedené v tomto Prospektu, včetně popisu Dluhopisů, je Emitent - společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 21947.

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

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 31.12.2024,
- (b) auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023,
- (c) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, a
- (d) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023.

Audit účetních závěrek uvedených výše v této podkapitole 3 (*Prohlášení nebo zpráva znalce*) provedla společnost SP Audit, s.r.o., IČO: 261 37 534, se sídlem Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10 - Vršovice, 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 za Ručitele (a) a (b) a Emitenta (d) výše je Ing. Lenka Filipová, evidenční číslo 2269 a za Emitenta (c) výše je Ing. Zdeněk Šimon, evidenční číslo auditora 2265 (**Auditor**).

Veškeré zprávy Auditora k účetním závěrkám uvedeným výše v této podkapitole 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 zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem a/nebo Ručitelem Auditorem, možnou předchozí účast Auditora v orgánech Emitenta a Ručitele, možný pracovní či obdobný poměr Auditora k Emitentovi a/nebo k Ručiteli či možné propojení Auditora s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

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 2026, dostupný na webu [Makroekonomická predikce - leden 2026 | Ministerstvo financí ČR](#);
- (b) průběžně aktualizované prognózy ČNB dostupné na webu <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>;
- (c) Indexy cen výrobců – prosinec 2025 uveřejněné Českým statistickým úřadem, dostupné na webu <https://csu.gov.cz/rychle-informace/indexy-cen-vyrobcu-prosinec-2025>;
- (d) systém certifikace budov podle standardu BREEAM dostupný na webu <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>;
- (e) informace pravidelně zveřejňované společností Colliers na webu <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q3-2025-office>;
- (f) informace pravidelně zveřejňované společností Cushman & Wakefield na webu <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat/retail-marketbeat>; a
- (g) odborný výstup České bankovní asociace dostupný na webu <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cesky-realitni-trh-posilil-vice-nez-o-tretinu>.

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.

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.

V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

1 Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů uzavřené dne 12.2.2026 mezi Emitentem a Vedoucími spolumanažery pověřil Vedoucí spolumanažery obstaráním vydání a umístění Emise a dalšími jednáními, která s tím souvisí, a Vedoucí spolumanažeri toto pověření přijali (**Příkazní smlouva**).

Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise je 1.500.000.000 Kč, s možností navýšení až na 2.500.000.000 Kč. Jmenovitá hodnota jednoho kusu Dluhopisu je 10.000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je tak až 150.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 1.500.000.000 Kč, nebo až 250.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise bude navýšena až na 2.500.000.000 Kč. Veškeré Dluhopisy budou předmětem veřejné nabídky učiněné na základě tohoto Prospektu.

Vedoucí spolumanažeri ani žádná další osoba nepřevzaly vůči Emitentovi žádný závazek Dluhopisy upsat či umístit. Vedoucí spolumanažeri budou umisťovat Dluhopisy na tzv. „Best Efforts“ bázi, tj. Vedoucí spolumanažeri vyvinou veškeré úsilí, které po nich 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 žádný z Vedoucích spolumanažerů povinen jakékoli Dluhopisy, jejichž vydání se v rámci Emise předpokládá, upsat a koupit.

Celková výše provize Vedoucích spolumanažerů za umístění Emise nepřekročí 2,00 % ze souhrnné jmenovité hodnoty Dluhopisů upsaných na základě umístění zajištěného Vedoucími spolumanažery.

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.

V příslušný den vypořádání podle smlouvy o úpisu (**Smlouva o úpisu**) budou Dluhopisy upsány buď jako Další dluhopisy nebo jako Vyměňované dluhopisy (jak jsou tyto pojmy definovány níže), a to Vedoucími spolumanažery (v případě Dalších dluhopisů) nebo Spolumanažery pro výměnu (v případě Vyměňovaných dluhopisů).

1.1 Další dluhopisy

Vedoucí spolumanažeri se na základě Smlouvy o úpisu dohodnou s Emitentem že, pokud budou splněny určité podmínky (mimo jiné, pokud od data podpisu Smlouvy o úpisu nedojde k žádné podstatné nepříznivé změně v hospodaření či finanční situaci Emitenta či Skupiny a bude řádně a platně uzavřena Smlouva s administrátorem (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách)), k Datu emise (který je dnem vypořádání dohodnutým ve Smlouvě o úpisu) upíší část Dluhopisů (**Další dluhopisy**), které nebudou poskytnuty k Nabídce výměny (jak je tento pojem definován níže), oproti zaplacení emisního kurzu, jak bylo dohodnuto mezi Emitentem a Vedoucími spolumanažery.

V případě Dalších dluhopisů budou Vedoucí spolumanažeri za použití vypořádání prostřednictvím Centrálního depozitáře zapsáni v centrální evidenci cenných papírů jako Vlastníci dluhopisů oproti zaplacení kupní ceny Dalších dluhopisů na účet Emitenta. Další dluhopisy ve stejný den Vedoucí spolumanažeri převedou na majetkové účty příslušným

investorům prostřednictvím Centrálního depozitáře. Zároveň Vedoucí spolumanažeri inkasují z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Další dluhopisy.

1.2 Vyměňované dluhopisy

UniCredit, Komerční banka, Raiffeisenbank a Česká spořitelna jako spolumanažeri pro výměnu (**Spolumanažeri pro výměnu**) se na základě smlouvy se Spolumanažery pro výměnu (**Smlouva se spolumanažery pro výměnu**) dohodli s Emitentem, že pokud budou splněny určité podmínky (mimo jiné, pokud budou Dluhopisy nejpozději k Datu emise (který je dnem vypořádání dohodnutým ve Smlouvě se spolumanažery pro výměnu) přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a od data podpisu Smlouvy o úpisu nedojde k žádné podstatné nepříznivé změně v hospodaření či finanční situaci Emitenta či Skupiny a bude řádně a platně uzavřena Smlouva s administrátorem (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) a Smlouva o úpisu) mohou být Dluhopisy vydávané k Datu emise (který je dnem vypořádání dohodnutým ve Smlouvě se spolumanažery pro výměnu) upsány tak, že kupní cena za Dluhopisy (**Vyměňované dluhopisy**) bude uhrazena výměnou (**Výměna**) za dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,60 % p.a., splatné dne 31.3.2028 v celkové jmenovité hodnotě 729.210.000 Kč, přijaté k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, ISIN: CZ0003549214, vydané Emitentem dne 31.3.2023 (**Stávající dluhopisy**) a mimořádným úrokovým výnosem za předčasné splacení Stávajícího dluhopisu, jehož výše bude určena jako součin (i) počtu celých kalendářních měsíců, o něž den předčasné splatnosti Stávajících dluhopisů předchází datu 30.9.2027 (včetně), a (ii) 0,05 % z předčasné splácené jmenovité hodnoty Stávajícího dluhopisu, za jeden (1) Stávající dluhopis (**Mimořádný úrokový výnos**) vlastněný vlastníky Stávajících dluhopisů, kteří akceptovali nabídku Emitenta na výměnu jimi vlastněných Stávajících dluhopisů za Dluhopisy (**Nabídka výměny**) za podmínek, které jsou uvedeny v memorandu o nabídce výměny (**Memorandum o nabídce výměny**), přičemž minimální hodnota Dluhopisů, které mohou být vlastníkově Stávajících dluhopisů vyměněny za Stávající dluhopisy, je 10.000 Kč.

Lhůta, v níž bude probíhat Nabídka výměny, je od 10:00 SEČ dne 26.2.2026 do 17:00 SEČ dne 19.3.2026 s tím, že konec této lhůty může být dále posunut v souladu s podmínkami Memoranda o nabídce výměny.

Memorandum o nabídce výměny nepředstavuje nabídku prodeje či koupě ani vyžádání nabídky prodat nebo koupit Stávající dluhopisy a/nebo Dluhopisy, a nabídka Stávajících dluhopisů na Výměnu na základě Nabídky výměny nebyla a nebude přijata za žádných okolností, za kterých by taková nabídka nebo vyžádání bylo nezákonné. Nabídky výměny se nesmí účastnit žádná osoba v žádné jurisdikci, ve které nebo ze které je podle příslušných zákonů o cenných papírech nezákonné učinit nabídku účasti v Nabídce výměny nebo se jí účastnit. Šíření Memoranda o nabídce výměny může být v určitých jurisdikcích omezeno zákonem.

Investor, který se účastní Výměny, obdrží za své Stávající dluhopisy v souladu s podmínkami Nabídky výměny Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě odpovídající jmenovité hodnotě Stávajících dluhopisů poskytnutých k Výměně. Emitent rovněž zaplatí každému takovému Vlastníkovi dluhopisů Mimořádný úrokový výnos.

Vyměňované dluhopisy budou nejpozději k Datu emise připsány na majetkový účet příslušného Spolumanažera pro výměnu v Centrálním depozitáři za podmínek Nabídky výměny (viz výše) oproti řádnému a včasnému převodu a doručení odpovídající části Stávajících dluhopisů přijatých k Výměně na účet Emitenta. Vyměňované dluhopisy ve stejný den Spolumanažeri pro výměnu převedou na majetkové účty příslušným investorům prostřednictvím Centrálního depozitáře a vyplatí Mimořádný úrokový výnos.

2 Umístění a nabídka Dluhopisů

Veškeré Dluhopisy budou nabízeny Emitentem, a to zejména prostřednictvím Vedoucích spolumanažerů 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 26.2.2026 do 23.2.2027 (včetně), ledaže Emitent a Vedoucí spolumanažeré 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 Vedoucích spolumanažerů, tak v případě veřejné nabídky Dluhopisů realizované přímo 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 Vedoucích spolumanažerů 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 České spořitelny www.csas.cz (v sekci „Dokumenty ke stažení“, dále „Prospekty a emisní dodatky“), webových stránkách Komerční banky www.kb.cz (v sekci „O bance, Povinně uveřejňované informace, Informace o cenných papírech, Dluhopisy klientů Komerční banky“), webových stránkách Raiffeisenbank www.rb.cz (v sekci „Povinně uveřejňované informace, Emise korporátních dluhopisů“) a webových stránkách UniCredit www.unicreditbank.cz (v sekci „Informace pro investory, Informace pro investory do cenných papírů klientů UniCredit Bank, Informace k vybraným emisím dluhopisů“) 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.

Českou spořitelnu je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 800 468 378 (800 INVEST) nebo prostřednictvím e-mailové adresy csas@csas.cz. Komerční banku je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 222 008 552 nebo prostřednictvím e-mailové adresy corporatefinance@kb.cz. Raiffeisenbank je možné kontaktovat na telefonním +420 234 405 167 nebo prostřednictvím e-mailové adresy investment.banking@rb.cz. UniCredit 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 Vedoucími spolumanažery (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 příslušným Vedoucím spolumanažerem komisionářskou smlouvu, mimo jiné, za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů CDCP. Tito investoři mají dále povinnost otevřít u příslušného Vedoucího spolumanažera 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 příslušným Vedoucím spolumanažerem 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 Vedoucími spolumanažery 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

spolumanažeři (v souladu s podmínkami ZPKT), Vedoucími spolumanažery prodány investorům. Vedoucí spolumanažeři 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 spolumanažeři inkasují 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 Vedoucích spolumanažerů 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 Vedoucí spolumanažery. Tito investoři budou případně vyzváni příslušným Vedoucím spolumanažerem k podání objednávky ke koupi Dluhopisů a bude s nimi dále jednáno tak, jak je popsáno v této podkapitole 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 spolumanažeři budou oprávněni 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 příslušnému Vedoucímu spolumanažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v konfirmaci o uskutečnění obchodu, kterou příslušný Vedoucí spolumanažer 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 konfirmace 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 Vedoucích spolumanažerů vydat ve Lhůtě pro upisování emise, případně v jakékoli Dodatečné 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 2.500.000.000 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 prostřednictvím České spořitelny, bude investorovi účtován dle pokynu ke koupi cenných papírů poplatek ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku na www.csas.cz, odkaz: „Ceník – sekce 1.7 Investování při poskytování služby Investiční makléř – Vedení evidence dluhopisů a dluhových cenných papírů“. Tyto náklady k datu vyhotovení Prospektu nepřesahují 0,06 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Komerční banky v České republice budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Každý investor, který koupí Dluhopisy u banky, bude dle aktuálního ceníku uvedeného na internetových stránkách www.kb.cz, v sekci „Ceny a sazby, Sazebníky KB, Občané“, hradit běžné poplatky banky za vedení cenných papírů. Náklady za vedení cenných papírů činí k datu Prospektu 0,02 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu, minimálně však 15 Kč měsíčně.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Raiffeisenbank v České republice budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky v maximální výši 1,5 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Dále mohou být účtovány poplatky za vedení evidence na majetkovém účtu dle aktuálního ceníku uvedeného na internetových stránkách www.rb.cz, v sekci „Osobní finance, Ceníky, Ceník investičních služeb“. Tyto náklady k datu vyhotovení Prospektu nepřesahují 0,30 % p.a. z celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů na takovém účtu.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím UniCredit budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky za obstarání nákupu ve výši 0,25 % ze jmenovité hodnoty nabývaného Dluhopisu. Každý retailový investor, který nabyde Dluhopisy prostřednictvím UniCredit, bude dále dle aktuálního ceníku UniCredit uvedeného na internetových stránkách UniCredit 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 UniCredit 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.

3 Přijetí k obchodování

Emitent prostřednictvím Kótačního 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 Regulovaném trhu 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 spolumanažeři 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:

- (a) 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,
- (b) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003549214, název dluhopisů PSG 7,60/28, datum emise 31.3.2023, den konečné splatnosti 31.3.2028, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 729.210.000 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,60 % 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. 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, a
- (c) zaknihované dluhopisy CZ0003567042, název dluhopisů PSG 6,85/29, datum emise 6.12.2024, den konečné splatnosti 31.12.2029, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 1.000.000.000 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,85 % 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. 2024/124692/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00256/CNB/653 ze dne 4.11.2024, které nabylo právní moci dne 5.11.2024.

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.

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 nařízeními 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 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.

VI. 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 (**Emitent**), dle českého práva v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise 1.500.000.000 Kč (slovy: *jedna miliarda pět set milionů korun českých*) s možností navýšení až na 2.500.000.000 Kč (slovy: *dvě miliardy pět set milionů korun českých*), nesoucí pevný úrokový výnos 6,5 % p.a., splatné v roce 2031 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**).

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou zajištěny ručitelským prohlášením ze dne 12.2.2026, vydaným ve smyslu ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**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 (**Ručitel** a **Ručitelské prohlášení**). Emise byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 12.2.2026. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem (ve smyslu článku 1.4 těchto Emisních podmínek) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003580995, identifikační kód CFI DBFGGN, identifikační kód FISN PASSERINVEST FI/6.5 DEB 20310331. Název Dluhopisu je PSG 6,50/31.

Tyto Emisní podmínky byly poprvé popsány v prospektu Emitenta schváleném rozhodnutím České národní banky (**ČNB**) č.j. 2026/024173/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00029/CNB/653 ze dne 24.2.2026, které nabylo právní moci dne 24.2.2026 (**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, LEI: KR6LSKV3BTSJRD41IF75 (**UniCredit**), jakožto kотаčního agenta Emise (**Kotační 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 (**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 (**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 (**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 1.500.000.000 Kč (slovy: *jedna miliarda pět set milionů korun českých*) s tím, že Emitent je oprávněn rozhodnout o navýšení celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise až na 2.500.000.000 Kč (slovy: *dvě miliardy pět set 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 **Centrální depozitář (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 společnost. 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 31.3.2026 (**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 23.2.2027 (**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, společnosti Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 14000, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1171, LEI: 9KOGW2C2FCIOJQ7FF485 (**Česká spořitelna**), společností Komerční banka, a.s., IČO: 45317054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1360, LEI: IYKCAVNFR8QGF00HV840 (**Komerční banka**), společností Raiffeisenbank a.s., IČO: 49240901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2051, LEI: 3157001000000004460 (**Raiffeisenbank**) a UniCredit (UniCredit společně s Českou spořitelnou, Komerční bankou a Raiffeisenbank jako **Vedoucí spolumanažeři**), uveřejněným způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek (**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 31.3.2031.

Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů skončí nejpozději vždy 23.2.2027, 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 Vedoucích spolumanažerů 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 spolumanažeré nemají 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 2 (*Umístění a nabídka Dluhopisů*) Prospektu.

2.5 Přijetí na Regulovaný trh

Emitent prostřednictvím Kótačního 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 XIII. (*Ručitelské prohlášení*) Prospektu.

4 Povinnosti Emitenta

4.1 Vlastní kapitál, Distribuce a povinnost zdržet se zřízení zajištění

4.1.1 Vlastní kapitál

Emitent zajistí, že Vlastní kapitál (konsolidovaný) do úplného splacení veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů, případně do splnění všech dluhů Ručitele vyplývajících z Ručitelského prohlášení, neklesne pod hodnotu 3.000.000.000 Kč (slovy: *tři miliardy 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 30.6.2026.

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 společností ze Skupiny a třetím osobám budou zpřístupněna pouze po jejich předchozí žádosti a odsouhlasení a podpisu zpřístupňovacího dopisu, tzv. release letteru, přičemž ve vztahu k Vedoucím spolumanažerům je Emitent povinen bezodkladně po obdržení takových znaleckých ocenění zajistit vyhotovení návrhu takového release letteru, odpovídajícího tržnímu standardu, a jeho předložení k podpisu Vedoucím spolumanažerům, na jehož základě bude Vedoucím spolumanažerům takové znalecké ocenění zpřístupněno.

4.1.2 Distribuce

Emitent zajistí, že Ručitel do úplného splacení veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů, případně do splnění všech dluhů Ručitele vyplývajících z Ručitelského prohlášení, neuskuteční Distribuci:

- (a) v jejímž důsledku a s jejím zohledněním (a se zohledněním veškerých dalších transakcí již uskutečněných od okamžiku posledního hodnocení finančních ukazatelů uvedených v článcích 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek) na *pro forma* bázi by došlo k porušení ukazatelů uvedených v článcích 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek; a/nebo
- (b) v jejímž důsledku by nastal Příklad porušení povinnosti, anebo již Příklad porušení povinnosti trvá.

Bez ohledu na předchozí odstavec tohoto článku 4.1.2 Emitent zajistí, že v období od 1.10.2030 do 31.3.2031 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 včetně úvěrů a zápůjček podřízených v souladu s článkem 4.1.6 těchto Emisních podmínek.

Pro vyloučení pochybností se výslovně stanoví, že Distribucí není úhrada kupní ceny akcií či podílů společností Skupiny příslušným akcionářům či společníkům.

4.1.3 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent zajistí, že do splacení veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů, případně do doby splnění všech dluhů Ručitele 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) zřízená za účelem zajištění jakýchkoliv 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 jakékoliv 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.

4.1.4 Transakce s propojenými osobami

Emitent zajistí, že do splacení veškerých dluhů Emitenta z Dluhopisů, případně do doby splnění všech dluhů Ručitele vyplývajících z Ručitelského prohlášení, Emitent ani Ručitel neuzavřou a jsou povinni zajistit, aby ani žádná společnost z Konsolidované skupiny neuzavřela smlouvu ani neprovedla transakci s jakýmkoli členem Skupiny, ani akcionáři nebo jinými přímo či nepřímo

ovládajícími osobami Ručitele jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku, nebo za podmínek, které jsou pro Emitenta, Ručitele nebo člena Konsolidované skupiny výhodnější než podmínky obvyklé v obchodním styku.

Skupinou se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí 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.

4.1.5 Omezení přeměn

Emitent zajistí, že do doby úplného splacení Dluhopisů:

- (a) se Emitent nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka nebo jiné přeměny v důsledku níž by část Emitenta přestala být součástí Konsolidované skupiny, neprodá svůj základní kapitál jiné společnosti ani žádným jiným způsobem nepřeveďte, nezastaví ani nepronajme svůj závod ani jeho podstatnou část (**Přeměna**);
- (b) se Ručitel nezúčastní přeměny, v důsledku níž by došlo k porušení Emisních podmínek a
- (c) se Ručitel ani žádný člen Konsolidované skupiny nezúčastní Přeměny, v důsledku níž by došlo k porušení povinností dle článků 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek.

4.1.6 Podřízenost úvěrů

Emitent zajistí, že veškeré úvěry a zápůjčky získané Emitentem, Ručitelem nebo jakýmkoliv členem Konsolidované skupiny od akcionáře (nevztahuje se na menšinové akcionáře) či jiné přímo či nepřímo ovládající osoby Emitenta nebo Ručitele (s výjimkou úvěrů a/nebo zápůjček získaných od členů Konsolidované skupiny) (**Akcionářské úvěry**) budou podřízeny dluhům z Dluhopisů a dluhům z Ručitelského prohlášení ve formě subordinační doložky či dohody o podřízenosti, kde se věřitel zaváže nežádat a nepřijmout plnění svých pohledávek v případě, že trvá nebo by v důsledku takového plnění nastalo porušení povinností vyplývajících z článků 4.1.1, 4.2.1 či 4.2.3 či v případě, že je Emitent či Ručitel v insolventi a ty Akcionářské úvěry, které existují k Datu emise, budou nejpozději k Datu emise rovněž podřízeny dluhům z Dluhopisů a dluhům z Ručitelského prohlášení.

4.1.7 Zadlužení

Emitent zajistí, že nedojde ke vzniku nebo zvýšení Zadlužení (konsolidovaného) (jak je tento pojem definován v článku 4.2.1 těchto Emisních podmínek) v případě:

- (a) porušení povinností vyplývajících z článků 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek nebo
- (b) v případě, že by v důsledku vzniku nebo zvýšení Zadlužení (konsolidovaného) nastal Případ porušení povinností.

Omezení uvedená v tomto článku 4.1.7 se nevztahují na (i) Zadlužení vzniklé ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí proti jakémukoli členovi Konsolidované skupiny, pokud takový člen Konsolidované skupiny v soudním, rozhodčím či správním řízení vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy, (ii) Zadlužení, při jehož vzniku dojde k refinancování a předčasnému nebo řádnému splacení všech dluhů z Dluhopisů Emitentem, (iv) Zadlužení jakéhokoli člena Konsolidované skupiny ve formě úvěru nebo zápůjčky vůči jinému členu

Konsolidované skupiny, a (v) Zadlužení ve formě podřízeného úvěru nebo podřízené zápůjčky v případě, že příslušní věřitelé tento dluh podřídili dluhům z Dluhopisů.

4.1.8 Omezení dispozice s majetkem

Emitent zajistí, že on, Ručitel ani žádný jiný člen Konsolidované skupiny do doby úplného splacení Dluhopisů neprodá, nevloží do základního nebo vlastního kapitálu jiné společnosti (kromě člena Konsolidované skupiny), nepropachtuje, nepronajme (jinak než v rámci běžné činnosti) nepřevéde, ani jinak nezcizí, ať už v rámci jedné nebo několika transakcí, žádný svůj majetek (včetně vnitroskupinových pohledávek) (**Dispozice s majetkem**) v případě, že:

- (a) taková Dispozice s majetkem by nebyla provedena za podmínek obvyklých v obchodním styku;
- (b) by protiplnění Dispozice s majetkem nebylo stanoveno v penězích či peněžních ekvivalentech (s výjimkou směny, kde postačí uvedení hodnoty předmětu směny);
- (c) by taková Dispozice s majetkem (a se zohledněním veškerých dalších transakcí již uskutečněných od okamžiku posledního hodnocení finančních ukazatelů uvedených v člancích 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek) na *pro forma* bázi způsobila porušení ukazatelů uvedených v člancích 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek či v případě, že jsou porušeny, by došlo k jejich dalšímu zhoršení; a
- (d) by v důsledku Dispozice s majetkem nastal Příklad porušení povinnosti.

4.1.9 Omezení poskytování zápůjček a úvěrů

Emitent zajistí, že do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů on, Ručitel ani žádný jiný člen Konsolidované skupiny neposkytne úvěr nebo zápůjčku jiné osobě, s výjimkou úvěru nebo zápůjčky poskytnuté jinému členu Skupiny, v případě, že:

- (a) by taková zápůjčka nebo úvěr (a se zohledněním veškerých dalších transakcí již uskutečněných od okamžiku posledního hodnocení finančních ukazatelů uvedených v člancích 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek) na *pro forma* bázi způsobila porušení ukazatelů uvedených v člancích 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek; a
- (b) by v důsledku poskytnutí takové zápůjčky nebo úvěru nastal Příklad porušení povinnosti či již Příklad porušení povinnosti trvá.

4.2 Hodnocené ukazatele

4.2.1 Ukazatel LTV

Emitent zajistí, že do doby splacení všech svých dluhů z Dluhopisů bude Ukazatel LTV nižší než 78 %. Hodnocení Ukazatele LTV bude až do úplného splacení veškerých dluhů z Dluhopisů pravidelně prováděno 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 LTV bude poprvé vyhodnocen za účetní období končící 30.6.2026.

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 PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte, E&Y, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, CBRE, Cushman & Wakefield, iO Partners nebo Colliers (či jejich nástupci), případně jiná společnost oceňující metodikou dle RICS, 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 Vedoucím spolumanažerům je Emitent povinen bezodkladně po obdržení takových znaleckých ocenění zajistit vyhotovení návrhu takového release letteru, odpovídajícího tržnímu standardu, a jeho předložení k podpisu Vedoucím spolumanažerům, na jehož základě bude Vedoucím spolumanažerům 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 řádku *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) a (c) pohledávek Emitenta či Ručitele za společnostmi ve Skupině, které zároveň nejsou členy Konsolidované skupiny s tím, že takové pohledávky budou zohledněny pro účely výpočtu Ukazatele LTV maximálně do výše 1.500.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda pět set milionů korun českých).

Zadlužením (konsolidovaným) se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí součet Akcionářských úvěrů (jak jsou definovány v článku 4.1.6 těchto Emisních podmínek) a zůstatků 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), C.II.1. Vydané dluhopisy 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 Akcionářské úvěry se pro účely výpočtu Zadlužení (konsolidovaného) nezapočítávají, pokud jsou podřízeny dluhům z Dluhopisů a dluhům vyplývajícím z Ručitelského prohlášení dle článku 4.1.6 těchto Emisních podmínek.

4.2.2 Náprava ve formě dalšího kapitálu (Equity Cure)

Do 45 Pracovních dnů poté, co Emitent uveřejnil informace o výsledku hodnocení ekonomických ukazatelů dle článku 4.3(e) nebo 4.3(f) osvědčující (i) porušení ukazatele Vlastního kapitálu (konsolidovaného) dle článku 4.1.1 těchto Emisních podmínek nebo (ii) porušení Ukazatele LTV dle článku 4.2.1 těchto Emisních podmínek, nebo poté, co se o takovém porušení Emitent jinak dozvěděl, může Emitent provést nebo zajistit nápravu ukazatele Vlastního kapitálu (konsolidovaného) a/nebo Ukazatele LTV (podle toho, co je relevantní), a to (i) navýšením Vlastního kapitálu (konsolidovaného); (ii) navýšením Hodnoty nemovitostí; (iii) poskytnutí příplatku mimo základní kapitál Ručitele; (iv) vložením prostředků

prostřednictvím zápůjčky či úvěru, pokud bude taková zápůjčka či úvěr podřízen dle článku 4.1.6 těchto Emisních podmínek dluhům z Dluhopisů a dluhům vyplývajícím z Ručitelského prohlášení již k okamžiku poskytnutí nebo (v) uskutečněním Dispozice s majetkem v souladu s článkem 4.1.8 těchto Emisních podmínek (**Náprava**).

Bez zbytečného odkladu po každé Nápravě a nejpozději 45 Pracovních dnů po dni, ve kterém se Emitent dozvěděl o porušení a oznámil ho Administrátorovi, je Emitent povinen prokázat Nápravu Administrátorovi a uveřejnit ji způsobem stanoveným v článku 13 těchto Emisních podmínek spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta a/nebo Ručitele o tom, že ukazatel Vlastního kapitálu (konsolidovaného) a/nebo Ukazatel LTV je po poskytnutí Nápravy v souladu s úrovní stanovenou v článku 4.1.1 těchto Emisních podmínek (v případě Nápravy ukazatele Vlastního kapitálu (konsolidovaného) a/nebo článku 4.2.1 těchto Emisních podmínek (v případě Nápravy Ukazatele LTV).

Po prokázání Nápravy může dojít k uvolnění přebytečných peněžních prostředků, které již nejsou potřebné pro splnění ukazatele Vlastního kapitálu (konsolidovaného) a/nebo Ukazatele LTV při nejbližším následujícím datu testování ukazatele Vlastního kapitálu (konsolidovaného) a/nebo Ukazatele LTV, avšak pouze za předpokladu splnění podmínek stanovených v článku 4.1.2 těchto Emisních podmínek.

4.2.3 Příjem z nájemného

Emitent zajistí, že do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů, případně dluhů Ručitele z Ručitelského prohlášení, Ručitel nebo jakákoli osoba ovládaná přímo či nepřímo Ručitelem a náležející do Konsolidované skupiny, včetně Emitenta, neuskuteční transakci: (i) Distribuci, (ii) vznik nebo zvýšení Upraveného zadlužení (konsolidovaného) nebo (iii) Dispozici s majetkem, pokud by v důsledku těchto transakcí:

- (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 30.6.2026.

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 Akcionářských úvěrů (jak jsou definovány v článku 4.1.6 těchto Emisních podmínek) a zůstatků 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), C.II.1. Vydané dluhopisy, 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. Akcionářské úvěry, jak jsou definovány v článku 4.1.6 těchto Emisních podmínek se pro účely výpočtu Upraveného zadlužení (konsolidovaného) nezapočítávají, pokud jsou podřízeny dluhům z Dluhopisů a dluhům vyplývajícím z Ručitelského prohlášení dle článku 4.1.6 těchto Emisních podmínek.

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 4.2.3 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 4.2.3 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.

5 Výnos

5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,5 % 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 pololetně zpětně, vždy k 30.9. a 31.3. 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 30.9.2026.

Výnosovým obdobím se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí:

- (a) období od data Emise (včetně) do 30.9.2026 (bez tohoto dne) (**První výnosové období**) a
- (b) každé další šestiměsíční období počínaje dnem 30.9.2026 (včetně) a končící v pořadí dalším Dnem výplaty úroku (bez tohoto dne) a dále každé bezprostředně navazující šestiměsíční 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 zadržení 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 31.3.2031 (**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 (přičemž 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 člancích 9. a 12.4 těchto Emisních podmínek.

6.5 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

K 31.3.2029, 30.9.2029 a 31.3.2030 má Emitent právo dle své úvahy předčasně zcela či částečně, a to i opakovaně, splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze pokud to 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**).

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 30.9.2030 (včetně), a (ii) 0,05 % z předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisu ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů.

Počínaje datem 30.9.2030 (včetně) má Emitent právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze pokud to 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**). Emitent je v takovém případě povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž nárok na mimořádný úrokový výnos v takovém případě nevzniká.

Oznámení o předčasném 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.

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 **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 (**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 (**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 **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.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu se zákonem či mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (kterou je Česká republika vázána) má nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a hodlá jej uplatnit, je povinna doručit Administrátorovi, spolu s Instrukcí jako její nedílnou součástí, aktuální doklad o svém daňovém domicilu (vždy zahrnující předmětnou výplatu výnosu), prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci/neexistenci stálé provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat (**Přílohy k instrukci**).

Pokud Přílohy k instrukci nebudou Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce, bude Administrátor postupovat, jako by mu předloženy nebyly. Oprávněná osoba může, pokud neuplatní nárok na vrácení nebo částečné vrácení srážkové daně u příslušného daňového úřadu sama, Přílohy k instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně doručit následně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o refundaci srážkové daně nebo její části. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu nákladů ve výši 15.000 Kč za každou žádost o refundaci, a to z důvodu nedodržení řádné lhůty pro dodání Příloh k instrukci dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně jako paušální náhradu dodatečných nákladů, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi náhradu nákladů dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakýchkoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýchkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

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 odeslána 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 taková změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 13. V ostatních případech bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12.

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 kapitulu XIV. (*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 **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 (s výjimkou článku 4.2.3) a/nebo v článku 12.1.2 odst. (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 Vedoucích spolumanažerů k nápravě zajistí nápravu takového porušení, přičemž pro vyloučení pochybností se výslovně uvádí, že (i) případě článku 4.1.1 a 4.2.1 těchto Emisních podmínek nastane Příklad porušení, pokud nedoručí k Nápravě v souladu s podmínkami článku 4.2.2 těchto Emisních podmínek a (ii) 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 povinností 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 Ručitelským prohlášením zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a/nebo účinné, případně Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost ručení založeného Ručitelským 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 (**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 není schopen uhradit v čase jejich splatnosti; nebo

(j) **Změna ovládání**

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 Příklad 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 (**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 Příklad 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 zaslaným 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, Kodační agent a Vedoucí spolumanažeři**

11.1 **Administrátor**

11.1.1 **Administrátor a Určená provozovna**

Administrátorem je UniCredit. Určená provozovna a výplatní místo (**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 jakékoliv 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 měla negativní dopad na postavení nebo zájmy 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 spolumanažeři

Vedoucími spolumanažery jsou Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank a 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 (**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 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 (**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 Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj závazek uvedený v článku 4.2.3 těchto Emisních podmínek (taková skutečnost dále také jen **Jiný případ porušení povinnosti**) a taková skutečnost bude trvat, přičemž Jiný případ porušení povinnosti bude považován za napravený, pokud Emitent důvěryhodným způsobem prokáže, že důvod vzniku Jiného případu porušení povinnosti již pominul; 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. Zálležitosti, 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 (**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 (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka 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 právě 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 oprávněni 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 (**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 odst. (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 odst. (a) těchto Emisních podmínek, a/nebo
- (b) návrhu společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti podle článku 12.1.2 odst. (b) těchto Emisních podmínek,

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

- (a) je-li to nadále potřebné, v případě rozhodování o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2 odst. (a) těchto Emisních podmínek, respektive
- (b) vždy v případě návrhu společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti podle článku 12.1.2 odst. (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 5 (pěti) pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Emitent je oprávněn svolat náhradní Schůzi rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň pět (5) pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze. Emitent nejpozději v den následující po dni konání původní Schůze způsobem stanoveným v článku 13 Emisních podmínek oznámí Vlastníkům dluhopisů, že původní Schůze nebyla schopna se usnášet.

Náhradní Schůze rozhodující o Změně zásadní povahy podle článku 12.1.2 odst. (a) těchto Emisních podmínek a/nebo o návrhu společného postupu v případě Jiného případu porušení povinnosti podle článku 12.1.2 odst. (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 odst. (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 odst. (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 odst. (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 **Žadatel**),

může požadovat vyplacení nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nepřeveďte, 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 (**Lhůta pro žádost**) písemným oznámením (**Žádost**) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém uplynula Lhůta pro žádost (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.

12.6 Upozornění

Emitent tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchyľují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

- (a) odchyľně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel v případech uvedených v prvním odstavci článku 12.4.1 těchto Emisních podmínek právo pouze požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu;
- (b) odchyľně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4.1 těchto Emisních podmínek, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

12.7 Rozhodování mimo schůzi

12.7.1 Oznámení návrhu rozhodnutí

V souladu s těmito Emisními podmínkami je přípustné i rozhodování mimo Schůzi. V takovém případě svolavatel oznámí všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 13. těchto Emisních podmínek. Návrh rozhodnutí musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (iv) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí nejméně 15 (patnáct) dnů, (v) Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi, (vi) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a (vii) další informace a údaje dle uvážení svolavatele.

12.7.2 Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisu, který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.7.1 těchto Emisních podmínek (**Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro rozhodování mimo Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve 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 rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.

12.7.3 Přijetí rozhodnutí

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí, přičemž nedoručí-li Vlastník dluhopisů svůj souhlas s návrhem ve lhůtě stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, platí, že s návrhem nesouhlasí. Jedná-li se o návrh o věcech představujících Změnu zásadní povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

12.7.4 Ostatní ustanovení

Pro rozhodování mimo Schůzi se ustanovení článků 12.1 až 12.5 těchto Emisních podmínek použije obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 35/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů (**Notářský řád**) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.

13 Oznámení

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta v sekci „*Společnost*“, podsekcí „*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.

VII. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, s výjimkou Vedoucích spolumanažerů, kteří umisťují Dluhopisy na trhu a společnosti UniCredit, který působí ve vztahu k Emisi též jako Administrátor, Spolumanažer pro výměnu a Kotační agent, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

V souladu s podmínkami Memoranda o nabídce výměny Emitent vymění Vyměňované dluhopisy vlastníkům Stávajících dluhopisů za Stávající dluhopisy (jak je blíže popsáno v kapitole V. (*Upisování a prodej*)).

Emitent k datu vyhotovení tohoto Prospektu odhaduje, že náklady spojené s přípravou Emise a nabídkou Dluhopisů budou činit cca 33.000.000 Kč v případě vydání Emise v objemu 1.500.000.000 Kč a cca 55.000.000 Kč v případě vydání Emise v maximálně navýšeném objemu 2.500.000.000 Kč. Emitent tedy očekává, že při úspěšné veřejné nabídce všech Dluhopisů při objemu Emise ve výši 1.500.000.000 Kč získá celkem cca 1.467.000.000 Kč, v případě úspěšné veřejné nabídky všech Dluhopisů při maximálně navýšeném objemu Emise ve výši 2.500.000.000 Kč očekává Emitent výnos ve výši cca 2.445.000.000 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 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 (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	RPB II., a.s.	BB C – SERVICES, s.r.o.	Ichtyš Brumlovka, a.s.	FLEKSI Prostor, a.s.	Arboretum B4, a.s.
Typ projektu	byty	provozní organizace areálu Brumlovka	kanceláře a byty	servisované kanceláře	byty
Stav projektu	v přípravě	v provozu	v přípravě	v provozu	v přípravě
Rizika	viz kapitola II. RIZIKOVÉ FAKTORY				
Rozvaha, významné položky, neauditované hodnoty k 31.12.2024 (v tis. Kč)					
Pozemky	10 701	78 956	1 144	0	29 409
Stavby	170 007	110 890	21 624	67 456	0
Nedokončený majetek a zálohy na nedokončený maj.	1 463	10 607	1 076	0	40
Finanční prostředky	7 338	11 490	2 359	15 489	1 340
Ostatní aktiva	1 730	33 065	1 428	67 750	35
Aktiva Celkem	191 239	245 008	27 631	150 704	30 824
Vlastní kapitál	74 759	30 606	3 532	-139 440	13 655
Vnitroskupinové zápůjčky	115 000	205 000	23 000	233 074	17 000
Bankovní úvěry	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	1 480	9 402	1 099	67 070	169
Pasiva Celkem	191 239	245 008	27 631	150 704	30 824
Výkaz zisku a ztráty, významné položky, neauditované předběžné hodnoty 1.1. – 30.6.2025					

(v tis. Kč)					
Provozní tržby	20 887	53 421	1 779	33 341	0
Výnosové úroky	450	1 104	84	597	65
Provozní náklady	6 795	39 836	724	96 539	369
Úprava hodnot dlouhodobého majetku	6 307	10 700	1 023	20 765	0
Nákladové úroky	7 098	223	23	201	2
Ostatní	36	810	6	1 889	5
Výsledek hospodaření	1 101	3 018	87	-82 880	-311

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,⁶ případně obdobným certifikačním systémem. Certifikací BREEAM historicky získalo několik budov v oblasti tzv. Brumlovky na Praze 4.

Skupina se v současné době intenzivně věnuje naplnění komplexní strategie udržitelnosti pro oblasti E, S a G, která je v souladu s obchodní strategií a hodnotami Skupiny. V rámci implementace ESG strategie byly deklarovány konkrétní cíle, mezi které, mimo jiné, patří snížení energetické intenzity budov o 25 % (k roku 2024 již sníženo o 23 %) a uhlíkové stopy (Scope 1, 2, 3) o 40 % (k roku 2024 již sníženo o 18 %) do roku 2030 ve srovnání s rokem 2021, získání certifikací udržitelnosti pro všechny nevýrobní budovy ve vlastnictví Skupiny (aktuálně 5/13), rozvíjení partnerských vztahů s místními komunitami a podpora místního rozvoje. Společnost se také připravuje na taxonomii EU, která se týká udržitelných činností firmy a jejich klasifikací, zda jsou činnosti firmy sladěné s pravidly taxonomie a mohou tak být považovány za environmentálně udržitelné.

Mezi oblasti, 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 detailního akčního plánu pro implementaci ESG strategie Skupiny byly identifikovány klíčové výkonové ukazatele, podle kterých Skupina vybrané parametry v jednotlivých oblastech uvedených výše sleduje. Byly také deklarovány konkrétní cíle, ke kterým Skupina směřuje,

⁶ Viz Certifikace budov podle standardu BREEAM ® <https://www.enerfis.cz/sluzby/zelene-budovy/certifikace-budov-breeam-leed-sbtoolcz/certifikace-budov-breeam>.

přičemž jejich plnění je průběžně managementem Skupiny sledováno, následně reaktivně vyhodnocováno a každoročně zveřejňováno v rámci nefinančního reportu.

IX. INFORMACE O EMITENTOVÍ A SKUPINĚ

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.

Emitent ani Dluhopisy ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nemají rating.

Ode dne 30.6.2025 nedošlo u Emitenta k významným změnám struktury výpůjček a financování Emitenta.

Emitent očekává, že veškerá jeho činnost bude financována:

- (a) z prostředků získaných z 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.

2 Přehled podnikání Emitenta a Skupiny

2.1 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 společnostem Skupiny k financování jejich činnosti. Bližší informace o poskytnutých zápůjčkách ze strany Emitenta jsou uvedeny v podkapitole 12 (*Významné smlouvy Emitenta*) tohoto Prospektu. Emitent takto k datu vyhotovení tohoto Prospektu přijal úvěr a realizoval emise dluhopisů, výnosy z nichž byly (téměř výlučně s výjimkou pokrytí transakčních nákladů) využity k účelu popsanému v předchozí větě:

- (a) 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,
- (b) 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,
- (c) 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,
- (d) 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,
- (e) 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,
- (f) zaknihované dluhopisy ISIN CZ0003549214, název dluhopisů PSG 7,60/28, datum emise 31.3.2023, den konečné splatnosti 31.3.2028, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 729.210.000 CZK, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,60 % 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. 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,
- (g) zaknihované dluhopisy CZ0003567042, název dluhopisů PSG 6,85/29, datum emise 6.12.2024, den konečné splatnosti 31.12.2029, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 1.000.000.000 Kč, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,85 % 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. 2024/124692/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2024/00256/CNB/653 ze dne 4.11.2024, které nabylo právní moci dne 5.11.2024, a

- (h) úvěr dle úvěrové smlouvy ze dne 16.5.2024, v celkové částce jistiny 500.000.000 Kč, datem konečné splatnosti je den zápočtu jistiny vůči emisi dluhopisů se splatností 5 let s plánovaným datem emise 31.3.2026, s pevnou úrokovou sazbou ve výši 8 % p.a.

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.

2.2 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 (**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 emisi 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), plně splacenou v roce 2023, 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 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. V březnu roku 2023 následovala další veřejná emise dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 750.000.000 Kč a v listopadu roku 2024 následovala další veřejná emise dluhopisů o celkové jmenovité hodnotě 1.000.000.000 Kč.

2.3 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, tři 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. Součástí Brumlovky jsou dva rozsáhlé parky, dětská hřiště a sportoviště, veřejná prostranství a relaxační plochy s vodními prvky situované zejména na Náměstí Brumlovka či mezi jednotlivými objekty. V souvislosti s výstavbou zde vzniklo také několik obchodních jednotek, ať už v přízemí objektů či v rámci obchodních pasáží budov Filadelfie a Brumlovka. Ve výstavbě je nyní budova kombinující kanceláře, obchody a nájemní bydlení, tedy zcela unikátní koncept nové generace multifunkčních staveb. Stejně tak byly na Brumlovce zahájeny přípravné stavební práce na dalším projektu kombinující stejné funkce. V přípravné fázi je zde ještě další, ryze administrativní projekt. Součástí nové výstavby je tradičně budování a revitalizace veřejného prostoru.

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. MONETA Money Bank, UniCredit Bank, MICROSOFT, HP, ŠKODA AUTO, O2, ABB, Thales, Tchibo, Puma, AB InBev a další. K nim se v roce 2025 připojily další společnosti, ke kterým patří například Slavia pojišťovna a Broker Trust. 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 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 probíhající výstavba multifunkční budovy Hila (s orientační plánovanou pronajimatelnou plochou 26.000 m²) a plánovanou výstavbou multifunkční budovy 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 roce 2024 byla úspěšně dokončena akvizice pozemků pro budoucí výstavbu administrativní budovy Omega a další významný rozvoj veřejných ploch v jižním cípu lokality Brumlovka. V květnu 2024 byla slavnostním poklepáním základního kamene oficiálně zahájena stavba budovy Hila, která roste v místě ohraničeném ulicemi Vyskočilova,

Jemnická a Želetavská. Hila rozšíří nabídku v lokalitě o další administrativní a obchodní prostory, a především o možnost nájemního bydlení. Přípravné práce stejně intenzivně pokračují také na projektu Orion v prostoru stávajících tenisových kurtů na rohu ulic Vyskočilova a Michelská. I multifunkční Orion nabídne, stejně jako Hila, jak atraktivní kancelářské a obchodní prostory, tak i nájemní bydlení. V roce 2025 pokračovaly práce na stanovení výměry budov ve vlastnictví Passerinvestu podle metodiky BOMA, což je mezinárodně uznávaná a všeobecně používaná metodika sjednocující standardy zaměření nájemní plochy po celém světě. Podle této metodiky tak byly v tomto roce finálně upraveny plochy ve všech budovách.

Níže je uveden stručný popis klíčových budov v rámci Brumlovky:

(a) **Budova Alpha**

Osmipodlažní budova Alpha patří k nejatraktivnějším administrativním projektům v lokalitě Brumlovky. Je nezaměnitelná svou obloukovou fasádou, která kopíruje sjezd z magistrály 5. května směrem na Vyskočilovu ulici. Architektonicky zajímavý je nejen exteriér budovy Alpha, ale také její vnitřní prostory. Pohled na prosklenou dvoranu s vertikálním sklonem přes všechna podlaží uchvátí jak při pohledu z nejvyššího podlaží, tak i z přízemí. Oblíbeným místem nájemců budovy je střešní terasa se vzácnými dřevinami, bohatou zelení a příjemným posezením, kde mají možnost relaxovat během pracovního dne. Výborná je také dopravní dostupnost. Přímo před budovou je autobusová zastávka Brumlovka a pěšky od metra Budějovická to zabere také jen pár minut. V přízemí objektu se vstupem z Vyskočilovy ulice je pro nájemce i veřejnost k dispozici kantýna a dále bistro Puzzle Salads & Pasta se skvělou nabídkou čerstvě připravených salátů a těstovin. Nabídku v lokalitě také skvěle doplňuje kreativní papírnictví Papýrek.

Počet podlaží: 8 nadzemních a 4 podzemní

Pronajímatelná plocha: 12.900 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení/modernizace: 2003/2016

Celková obsazenost k 31.12.2025: 100 %

(b) **Budova Beta**

Administrativní budova Beta je atraktivní zejména svým umístěním v centrální části Brumlovky u Náměstí Brumlovka. Svým nájemcům i veřejnosti nabízí pestré stravovací možnosti. V přízemí budovy je freshbar Ugo, indická restaurace Dhaba Beas, kavárna Costa Coffee a moderní vietnamská restaurace Dian, které od jarních měsíců disponují venkovními zahrádkami směrem k přilehlému náměstí. To se stalo oblíbeným místem setkávání i relaxace, neboť se zde během roku konají sezónní trhy a různé kulturní akce. Pro chvilky odpočinku během pracovního dne mají nájemci možnost využívat střešní terasu s příjemným posezením. Nájemce posledního podlaží může navíc využívat ještě další samostatnou terasu. V přízemí se nachází také showroom prémiových domácích spotřebičů Asko, vyznačujících se moderním designem a vysokou kvalitou. V interiéru budovy jsou ve velké míře využity přírodní materiály, zejména dřevo, kámen a sklo, které dodávají prostoru nadčasovost a eleganci. Také Betě zůstávají věrni její stávající nájemci, kteří zde oceňují zejména komfortní pracovní prostředí a centrální umístění. V roce 2024 v budově expandovala společnost Generali Česká pojišťovna, jeden z největších a nejznámějších poskytovatelů pojištění v České republice. Nájemní smlouvu na další období prodloužil UGO Freshbar, nacházející se v přízemí budovy se vstupem z Náměstí Brumlovka

Počet podlaží: 9 nadzemních a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 20.100 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení/modernizace: 2005/2016

Celková obsazenost k 31.12.2025: 96 %

(c) **Budova Gamma**

Administrativní budova Gamma se řadí díky svému mimořádnému architektonickému pojetí k nejpůsobivějším moderním kancelářským objektům na Brumlovce. Prosvětlenému a prostornému vstupnímu atriu dominují plně prosklené panoramatické výtahy. Obě části budovy spojují jednací místnosti, zasahující do atria přes dvě nadzemní podlaží, a elegantní lávky. Prosklená střecha zajišťuje dostatek denního světla. V krytém atriu jsou použity přírodní materiály (kámen a dřevo) tak, aby byly v rovnováze velké prosklené plochy s teplejšími materiály. V posledním podlaží budovy se nachází rozlehlá střešní zahrada, která je v 8. patře doplněna menší terasou. Ačkoli fasáda budovy sleduje linii pražské magistrály, její zakřivený půdorys a designově velmi efektně členěný plášť zajišťují absolutní protihlukovou ochranu kancelářských prostor. Z druhé strany budova navazuje na přilehlý Park Brumlovka, který je ideálním místem pro chvíli odpočinku například v pauze na oběd. Celou budovu má v pronájmu výhradní nájemce, lídr v oblasti telekomunikací – společnost O2 Czech Republic.

Počet podlaží: 10 nadzemních a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 31.600 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení: 2006

Celková obsazenost k 31.12.2025: 100 %

(d) **Budova Delta**

Administrativní budova Delta je jedním z největších a nejzelenějších projektů na Brumlovce. Skládá se ze dvou oddělených budov ve tvaru písmene H, které mohou být v každém patře spojeny propojovací lávkou. Tato konstrukce umožňuje vytvoření jedinečné kancelářské plochy čítající až 5.200 m² na jednom podlaží. Nájemci si cení především rozsáhlé střešní terasy s bohatou vegetací a relaxačními zónami. Na technické části terasy byly instalovány i dva včelí úly. V přízemí se nachází kantýna a restaurace, které jsou otevřené jak pro nájemce, tak pro širokou veřejnost. Západní strana budovy je obklopena zeleným pásem s umělým říčním korytem, jež využívá zachycenou dešťovou vodu. Na jihu pak k objektu přiléhá Park Brumlovka.

Delta je sídlem významných českých i mezinárodních firem. Nájemní smlouvu v budově prodloužila společnost ABB.

Počet podlaží: 8 nadzemních a 6 podzemních

Pronajímatelná plocha: 43.300 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení: 2015

Celková obsazenost k 31.12.2025: 94 %

(e) **Budova G**

Administrativní Budova G, situovaná na horním konci Michelské ulice, je atraktivním místem nejen kvůli své skvělé dopravní dostupnosti. Nájemci a jejich hosté si cení dostatečného počtu parkovacích míst v podzemních garážích i autobusové zastávky přímo před budovou. Unikátní vnitroblok, který z ulice není viditelný, poskytuje nájemcům rozsáhlé relaxační prostory plné zeleně i kryté posezení. Přístup do těchto

prostor je možný také z jakékoliv přízemní retailové jednotky. Podobně jako další objekty na Brumlovce i Budova G nabízí na střeše rozlehlou terasu se zelení, odkud je krásný výhled do okolí. Zaměstnanci zde rádi tráví čas relaxací, a to nejen během obědové pauzy, ale i v průběhu celého pracovního dne. Obchodní prostory v přízemí jsou plně obsazeny spektrem různých obchodů a služeb.

Počet podlaží: 4 nadzemních a 3 podzemní

Pronajimatelná plocha: 7.000 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení: 2013

Celková obsazenost k 31.12.2025: 78 %

(f) **Budova Filadelfie**

Administrativní budova Filadelfie, která je dominantou Brumlovky, se řadí mezi přední kancelářské projekty díky svému originálnímu architektonickému designu, strategické poloze a impozantním výhledům do všech světových stran. Skleněný obal budovy zajišťuje, že interiér je vzdušný a prosvětlený, což umožňuje nájemcům užívat si panoramatické výhledy téměř z každého místa. Vstupní lobby nabízí prostory pro neformální setkání i oficiální schůzky. Interiér doplňují dvě vertikální zelené stěny. Budova poskytuje dvě střešní terasy s bohatou vegetací a relaxačními zónami. Nachází se zde také kantýna, několik restaurací a obchodní pasáž v přízemí, kde jsou k dispozici supermarket Albert, dm drogerie, čistírna, květinářství, klenotnictví a další obchody a služby. Atraktivitu místa dále zvyšuje sousední Baarův park s velkou vodní fontánou a relaxačními prostory, jako je například hřiště na pétanque, které se stalo oblíbeným místem pro odpočinek zaměstnanců během obědové pauzy. Dvě podlaží v budově obývá také společnost FLEKSI prostor, která zde nabízí 3 900 m² flexibilních kanceláří, coworkingových a eventových prostor.

Obchodní pasáž v přízemí je oblíbená nejenom mezi nájemci, ale i obyvateli této lokality. I v dalším období zde setrvá supermarket Albert, klenotnictví JK Šperky, vietnamská restaurace Mango a bistro specializující se na čerstvé saláty Puzzle Salads. K novým retailovým nájemcům se v roce 2025 připojila společnost Teta drogerie.

Počet podlaží: 17 nadzemních a 6 podzemních

Pronajimatelná plocha: 35.100 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení: 2010

Celková obsazenost k 31.12.2025: 100 %

(g) **Brumlovka**

Budova Brumlovka, ležící přímo v centrální části Brumlovky u stejnojmenného náměstí, zaujme na první pohled svou neobvyklou a jedinečnou architekturou. Na třech podlažích zde nabízí své služby luxusní wellness a fitness Balance Club Brumlovka, jehož součástí je 25metrový bazén s pozvolným vstupem a vodou vyhřívanou na 28 °C, moderní fitness, cardiozóna, studia pro skupinové lekce a rozsáhlá relax zóna nabízející odpočinek v několika typech saun či vířivce na střešní terase. V přízemí budovy se nachází obchodní pasáž, kde si můžete vychutnat italskou kuchyni v restauraci Grosseto nebo poobědvat v oblíbené vegetariánské restauraci Maranatha. Pro milovníky italských delikates je zde obchod Bianco&Rosso, kavárna Coffee Perk pro vynikající kávu a příjemné občerstvení od ranních hodin nebo obchod se sportovním vybavením Arena. Nechybí ani prodejna tisku a tabákových výrobků Don Pealo. Pasáž je také sídlem Broker Consulting, poradce v oblasti financí a realit, a Lens Optik,

specialisty na oční optiku. Prostor Brumlovka Centroom slouží jako multimediální centrum pro prezentaci projektů Koncernu Passerinvest a jako edukativní prostor zaměřený na urbanistickou výstavbu. V podzemním parkovišti je pak k dispozici nájemcům i veřejnosti Automyčka Collection a ve 2. nadzemním podlaží luxusní kadeřnický salon Lady Li.

Počet podlaží: 4 nadzemní a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 6.200 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení: 2007

Celková obsazenost k 31.12.2025: 100 %

(h) **Budova A**

Administrativní Budova A se nachází v srdci Brumlovky, přímo u stejnojmenné autobusové zastávky se spojením na metro trasy C – Budějovická. Budova je výrazná a nezaměnitelná díky barevně měnitelnému nasvícení fasády. V roce 2018 prošel objekt kompletní rekonstrukcí exteriéru i interiéru. Původní omítku nahradily hladké bílé kazety a předsazená ocelová konstrukce směrem na Vyskočilovu ulici byla zvýrazněna tyrkysovým nátěrem. Zachována byla čistota a jednoduchost dispozičního řešení budovy, stejně jako prosklený vršek atria, který umožňuje přirozenému dennímu světlu prostupovat celou budovou. Atrium je doplněno barevným světelným vodopádem, který sahá od osmého patra až do přízemí. V 7. nadzemním podlaží je zdejších zaměstnancům k dispozici střešní zahrada o rozloze 1.400 m² s altánky, zelení a odpočinkovými zónami. Další zelené plochy se nacházejí také v prosklených atriích v přízemí. Recepce budovy, navržená v souladu s vizuálním stylem MONETA BANK, která zde sídlí od roku 2019, vítá návštěvníky v moderním a elegantním stylu. K dispozici je i veřejná kantýna, která nabízí široký výběr jídel pro nájemce i veřejnost.

Počet podlaží: 8 nadzemních a 4 podzemní

Pronajímatelná plocha: 22.100 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení/modernizace: 2002/2018

Celková obsazenost k 31.12.2025: 100 %

(i) **Budova B**

Budova B stojí na hlavní Vyskočilově ulici v centrální části Brumlovky. V letech 2019/2020 prošla kompletní rekonstrukcí, díky které se opět stala reprezentativním objektem vybaveným nejmodernějšími technologiemi. Také okolí budovy, která je dobře viditelná i z pražské magistrály, prošlo významnou revitalizací. U hlavního vstupu do objektu se nachází Náměstí Ellen G. Whiteové se vzrostlými stromy, posezením a vodními prvky. Z druhé strany budovy se nachází krásně upravené atrium s přírodními prvky, lavičkami a vodními fontánkami, kde mohou relaxovat nejen nájemci, ale i široká veřejnost. Výhradně nájemcům je pak k dispozici navíc i střešní terasa s bohatou zelení a místy k odpočinku během pracovního dne. Jedním z nich je i společnost FLEKSI prostor spadající pod Koncern Passerinvest, která zde ve 3 nadzemních podlažích vybudovala prvotřídní designové servisované kanceláře a coworkingové prostory. Obchodní prostory v přízemí budovy jsou atraktivní především díky své orientaci na hlavní Vyskočilovu ulici. Své obchody zde provozují značky Anthony's, luxusní pánský butik s oděvy na míru, a na začátku roku 2026 bude otevřena pobočka nového nájemce Slavia pojišťovna. Milovníci čerstvého pečiva a kvalitní kávy si velmi oblíbili zdejší pekárnu s kavárnou Zrno Zrnko, umístěnou na rohu Vyskočilovy ulice a Náměstí Ellen G. Whiteové. V retailové části, směrem na Želetavskou ulici, má prostory pro své

servisní služby také nájemce kancelářské části budovy, společnost Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic), která je součástí světového lídra v péči o zrak se zaměřením na oční chirurgii a jedním z největších výrobců kontaktních čoček.

Počet podlaží: 8 nadzemních a 3 podzemní

Pronajímatelná plocha: 16.700 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení/modernizace: 1999/2020

Celková obsazenost k 31.12.2025: 100 %

(j) **Budova D**

Administrativní Budova D je zasazena na roh ulic Jemnická a Želetavská a patří na Brumlovce ke komornějším projektům. To jí však neubírá na atraktivitě. Budova prošla v minulosti rozsáhlou rekonstrukcí, díky které se může pyšnit zcela novou recepcí a vstupním lobby. Modernizací prošlo i veškeré sociální zařízení a část budovy byla oplášťena tahokovem. Všem nájemcům je k dispozici terasa s bohatou zelení a řadou relaxačních míst, další soukromá terasa je součástí kancelářských prostor v 6. nadzemním podlaží. Také blízké okolí prošlo výraznou proměnou. Přímo u budovy vznikl atraktivní relaxační prostor s posezením a lehátky, jehož část je chráněná proti slunci i dešti.

Významnou přidanou hodnotou je umístění objektu v těsné blízkosti Baarova parku s velkou vodní fontánou, kde lze příjemně relaxovat například během obědové pauzy. Nájemci se v parku mohou také zdravě odreagovat při hře pétanque na zdejším hřišti. Kancelářské prostory Budovy D umožňují variabilní uspořádání a efektivní vnitřní infrastrukturu. Společně s moderními technologiemi toto oceňují i její nájemci.

Počet podlaží: 6 nadzemních a 2 podzemní

Pronajímatelná plocha: 4.400 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení/modernizace: 2002/2018

Celková obsazenost k 31.12.2025: 86 %

(k) **Villas**

Administrativní objekt Villas se skládá ze dvou komorních budov stojících na společném přízemním podlaží. Nachází se v poklidné části Brumlovky, přímo u idylického Baarova parku, kde mohou nájemci relaxovat například v obědové pauze či si s kolegy zahrát pétanque na zdejším hřišti. Do obou recepcí se vstupuje z ulice Želetavská, která připomíná spíše pěší zónu se vzrostlými stromy a relaxačními místy. Přímo u objektu je navíc další venkovní relax zóna se zastřešením proti dešti či horkému slunci. Tento prostor s řadou míst k posezení a designovými lehátky si velmi oblíbili zaměstnanci místních firem k odpočinku během pracovního dne. Vizuální podobu objektu ozvláštňují skleněné slunolamy a dlouhé pásy oken, které do budovy propouštějí dostatek denního světla.

Mezi významné nájemce, kteří si cení jak funkčnosti a architektonického charakteru budovy, tak i jeho umístění, patří společnost Thales DIS Czech Republic, specializující se na digitální a kybernetickou bezpečnost.

Počet podlaží: 6 nadzemních a 2 podzemní

Pronajímatelná plocha: 8.000 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení/modernizace: 2002

Celková obsazenost k 31.12.2025: 95 %

(l) **Olivka**

Dvoupodlažní multifunkční objekt Olivka vyrostl současně s rezidenčním projektem Residence Oliva přímo u Parku Brumlovka. V architektonicky neotřelé Olivce působí česko-anglická mateřská škola Genius School, v přízemí pak byla na počátku roku 2023 otevřena příjemná kavárna rodinného typu Café Parkofka s venkovním posezením a veřejnými toaletami. Díky tomu tak Park Brumlovka získal příjemné zázemí pro své návštěvníky, přibyla městská zeleň a zpříjemnil se průchod lokalitou. Velkým lákadlem Olivky bude v budoucnu stálá výstava unikátního pohyblivého modelu železnice zaujímajícího plochu přes 110 m², který věrně zobrazuje území části Švýcarských Alp.

Počet podlaží: 2 nadzemní

Pronajímatelná plocha: 550 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení/modernizace: 2022

Celková obsazenost k 31.12.2025: 91 %

(m) **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. Na místě bývalých jatek Interlov plánuje ve více fázích vytvořit prostředí vhodné pro práci, bydlení i volný čas. Práce na tomto urbanistickém projektu probíhají již od roku 2006. Výše uvedený development zahrnuje proměnu neutěšeného brownfieldu v atraktivní lokalitu s bydlením v zeleni, doplněnou o širokou nabídku služeb a pracovního uplatnění. Jedná se o výstavbu administrativní budovy Roztyly Plaza (již dokončená) a Sequoia (v přípravě). Budova Sequoia vytvoří potřebnou bariéru chránící celou lokalitu před hlukem z Jižní spojky a magistrály, na jejíž stavbu je vydáno pravomocné stavební povolení. Na stavbu budovy Sequoia by měl poté navázat park a bytový projekt s přibližně 650 byty k prodeji i pronájmu pod názvem Residence Arboretum, na jehož výstavbu již byla odsouhlasena změna územního plánu. Počítá se zde nejen s velkoryse pojatou sadovou úpravou a několika přírodními vodními prvky, ale také s výstavbou mateřské školy a klubovny pro spolkové aktivity.

(n) **Roztyly Plaza**

Architektonicky výjimečná budova Roztyly Plaza vyrostla v lokalitě Nové Roztyly přímo u stanice metra trasy C Roztyly. Elegantní objekt se zaoblenou prosklenou fasádou umožňující proniknout dostatku denního světla do kanceláří aspiruje na získání certifikátu BREEAM Excellent. Velkolepému vstupnímu atriu s relaxačními zákoutími a vodními prvky dominuje umělecké ztvárnění anděla levitujícího pod prosklenou střechou. Pro práci i odpočinek během pracovního dne je nájemcům určena rozlehlá střešní terasa se zahradní úpravou a posezením.

Nájemci také velmi oceňují moderní kantýnu přímo v budově, která nabízí nejen kvalitní obědové menu, ale občerstvení po celý den. Strategické umístění budovy přímo u metra a autobusového terminálu zajišťuje vynikající dostupnost MHD. Kanceláře jsou výborně dostupné také automobilem z dálnice D1 i Městského okruhu. Parkování v podzemních garážích je zajištěno jak pro nájemce, tak pro veřejnost (100 míst P+R). V bezprostředním sousedství projektu se nachází park Nové Roztyly, který vybízí ke

krátké procházce přírodou či rozmanitým sportovním aktivitám. Pro veřejnost jsou v parku zdarma pravidelně pořádány skupinové lekce jógy nebo běhy v přílehlém Krčském lese, volně lze využít i fitness na street workoutovém hřišti nebo parkourové hřiště.

Mezi firmy, které oceňují její strategické umístění u metra a současně u největšího zeleného území v Praze, Krčského lesa, patří české vývojářské studio zabývající se tvorbou počítačových her SCS Software s.r.o., které si pronajalo téměř polovinu kancelářských ploch v budově. K této společnosti se pak v roce 2025 přidaly i další významné české i mezinárodní firmy, ke kterým patří MIBCON a Oracle.

Atraktivní obchodní jednotky přímo u autobusového terminálu byly také rychle plně obsazeny, v rámci kvalitní obslužnosti lokality tak přibyla nová lékárna, moderní fitness centrum se saunou a solárium Max Fitness Roztyly na ploše 1 200 m² a renomovaná finanční a poradenská společnost Partners Financial Services. V přízemí budovy nabízí své produkty také autorizovaná prodejna EcoFlow, která se specializuje na bateriové stanice, solární panely a ekosystémy pro chytrou domácnost.

Počet podlaží: 7 nadzemních a 4 podzemní

Pronajímatelná plocha: 23.200 m² (metodika měření BOMA)

Rok dokončení/modernizace: 2024

Celková obsazenost k 31.12.2025: 84 %

(o) **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.

2.4 Významné trhy

Trh kancelářských prostor⁷

Pro Skupinu je z hlediska trhu kancelářských prostor významná zejména situace v Praze.

Ačkoli ve třetím čtvrtletí roku 2025 byl zahájen pouze jeden kancelářský projekt, obecně se dá říci, že ve výstavbě došlo k pokroku. Jedná se o rekonstrukci bývalé centrály Generali Česká na pražské Pankráci, která se nachází za aktuálně rozestavěným projektem Isola. Zrekonstruovaná budova se opět stane sídlem skupiny Generali, ale část prostor by měla být nabídnuta i na trhu. Další dva zajímavé projekty se přiblížily fázi výstavby. Jedním z nich byl projekt v Praze 5 na Smíchově, v ulici Kováků, a druhým projekt s názvem Vltava Office v Praze 7, poblíž stanice Nádraží Holešovice. Kromě toho nebyl ve třetím čtvrtletí roku 2025 dokončen žádný kancelářský projekt, což znamená, že celková nová výstavba od začátku roku dosáhla pouze 15.300 m². Podle aktualizovaných harmonogramů je očekáváno ve čtvrtém čtvrtletí

⁷ Následující část vychází z nejaktuálnějších veřejně dostupných informací pravidelně zveřejňovaných společností Colliers <https://www.colliers.com/cs-cz/research/q3-2025-office>

dokončení pouze jednoho projektu – plně obsazeného PernerKarlín od společnosti Coopera (společný podnik KKCG a Alma Development). Celková plocha dokončených projektů v roce 2025 tak dosáhne pouhých 26.300 m² nových kanceláří, což je nejméně za posledních deset let. Příští rok by měl být z hlediska dokončených projektů podobně skromný, protože je očekáváno pouze 30.700 m² ve 3 projektech v průběhu celého roku. V roce 2026 by mělo dojít k mírnému zlepšení z hlediska objemu, počet dokončených projektů a projektů nabízených na otevřeném trhu však bude stále minimální.

Na druhou stranu, objem rozestavěných projektů na konci třetího čtvrtletí 2025 činí celkem 244.200 m² v 17 budovách (včetně 4 budov kampusu Česká Spořitelna a 3 budov nového sídla ČEZ, všechny v rámci projektu Smíchov City). Ačkoli je objem rozestavěných nemovitostí vysoký, stále zdaleka nedosahuje objemu zaznamenaného v letech 2017 a 2018. Ještě důležitější je, že pouze 28 % (neboli 68.400 m²) tohoto objemu je v současné době nabízeno na otevřeném trhu, protože zbývající část postavených prostor je určena především pro budoucí vlastníky. Společně s výše zmíněnými společnostmi Česká spořitelna a ČEZ pracují na svých budoucích sídlech také Generali Group a Banka Creditas. Do konce roku 2025 se předpokládá zahájení celkem 7 projektů o celkovém objemu 99.200 m² s plánovaným dokončením na konci roku 2027 nebo v roce 2028.

Vzhledem k přetrvávajícím překážkám na straně výstavby zůstává nabídka moderních kancelářských prostor v Praze stabilní, a to na úrovni 3,94 milionu m². Meziroční změna v nabídce je prakticky nulová, protože zaznamenáváme také příležitostné vyřazení prostor z důvodu změny využití, rekonstrukcí a nesplnění minimálních požadavků na moderní kanceláře.

Aktuální míra neobsazenosti na konci třetího čtvrtletí v rámci stávajícího trhu činí 6,45 %, což představuje meziroční pokles o 155 bazických bodů. Celková neobsazená plocha v Praze činí 254.200 m². Neexistuje žádný jasný vzorec, pokud jde o konkrétní třídu nebo konkrétní lokalitu, která by si vedla lépe než ostatní; trh samotný je velmi homogenní. Do jisté míry se může zdát, že lokality mimo centrum města mají ve srovnání s lokalitami v centru města potíže s přilákáním nebo udržením klientů, a proto mají vyšší míru neobsazenosti. Vzhledem k tomu, že centrum města a oblast širšího centra města představují přibližně 76 % trhu s kancelářskými prostory a obsahují také převážnou většinu připravovaných projektů, je to však do jisté míry očekávatelné. Je očekáváno, že tento pokles bude pokračovat, protože na trh přichází pouze omezený objem nových prostor. Přestože se některé prostory uvolňují v důsledku většího rightsizingu nájemců, i ty jsou často postupně absorbovány, aniž by to mělo významný vliv na míru neobsazenosti. Navíc, jak již bylo zmíněno, 72 % rozestavěných prostor je již rezervováno. To dále podporuje očekávání poklesu neobsazenosti.

Hrubý objem poptávky ve třetím čtvrtletí činil 176.200 m², čímž se celkový objem za rok 2025 zvýšil na 429.300 m² a čistý objem poptávky ve třetím čtvrtletí činil 78.500 m², přičemž celkový objem za rok 2025 dosáhl 224.700 m². Ačkoli výsledek za samotné čtvrtletí byl působivý, čistý objem za rok 2025 je ve skutečnosti stejný jako ve stejném období roku 2017, který později zaznamenal nejvyšší čistou poptávku v historii. Proto lze s jistotou říci, že rok 2025 byl jedním z neúspěšnějších roků z hlediska čisté realizované poptávky v Praze. Většina nové poptávky v roce 2025 byla realizována v hubech Smíchov, Pankrác a Karlín, přičemž každá z uvedených lokalit zaznamenala alespoň jednu transakci nad 15.000 m².

Referenční hodnoty nájemného (tzv. prime rent) na pražském trhu zůstávají stabilní. Na konci třetího čtvrtletí činilo nájemné v nejlepších lokalitách v centru města přibližně 30,00 EUR/m²/měsíc. Je nutné si uvědomit, že prime nájemné je konsenzuální hodnotou a slouží především pro účely srovnání trhů, přičemž se berou v úvahu pouze uzavřené obchody. Extrémní případy malých unikátních jednotek anebo exkluzivních projektů jsou proto obvykle ze

srovnání vyjmuty, nicméně nejsou přehlíženy, ani není zpochybňována jejich kvalita. Nájemné v širším centru města (např. Karlín, Brumlovka, Smíchov) se po nárůstu v předchozím čtvrtletí drží na úrovni 20,50 EUR/m²/měsíc a nájemné v širším centru města (např. Nové Butovice, Hagibor, Chodov) se pohybuje okolo 16,50 EUR/m²/měsíc.

Trh maloobchodních prostor⁸

Ve třetím čtvrtletí roku 2025 dosáhla celková maloobchodní plocha 4,17 milionu m², zahrnující nákupní centra, retailové parky a outletová centra. Ve třetím čtvrtletí přibýlo 15.300 m² nové maloobchodní plochy, rozdělené mezi pět retailových parků, přičemž více než polovina nové plochy pocházela z rozšíření stávajících retailových parků. Největším přírůstkem bylo rozšíření S1 Center Dvůr Králové nad Labem o 4.700 m², zatímco nový retail park ve Vimperku přispěl 4.100 m². V současné době je ve výstavbě nebo v rekonstrukci přibližně 191.400 m² maloobchodních ploch, z čehož nákupní centra představují zhruba 54 % (asi 103.200 m²) a obchodní parky zbývajících 46 %.

Tři největší projekty nákupních center, které jsou v současné době ve výstavbě, jsou Dornych v Brně (30.800 m²), Galerie Pernerka v Pardubicích (30.000 m²) a přestavba obchodního domu Kotva v Praze (15.000 m²).

Ve třetím čtvrtletí roku 2025 činilo nájemné v pražských nákupních centrech přibližně 150 EUR/m²/měsíc. Nájemné v maloobchodních centrech činilo 15 EUR/m²/měsíc a na tzv. high streets (nejprestižnějších adresách) činilo nájemné 235 EUR/m²/měsíc.

Trh rezidenčních nemovitostí⁹

Prodeje nemovitostí v roce 2024 celkově vzrostly o silných 34 % procent. U novostaveb šlo dokonce o 51 %. Trh tak pokračuje po velmi silném růstu aktivity v roce 2023 v poměrně rychlém návratu do hodnot před krizí. Ceny nemovitostí stouply v celorepublikovém průměru o 10,7 %. Výrazně posílil taky hypoteční trh, a to o 83 %.

Po propadu cen mezi lety 2022 a 2023 došlo v roce 2024 k poměrně výraznému růstu cen bytů a domů. V průměru ceny stouply o 10,7 %. U starší bytové zástavby hodnota vzrostla o 10 % na celorepublikové úrovni, stejné tempo růstu bylo v regionech a v Praze meziročně stoupla o 18 %. Cihlové domy si drží výrazně vyšší hodnotu za metr čtvereční oproti panelovým domům. Ceny novostaveb rostly pozvolněji – v průměru o 8 %, v hlavním městě o 9 %. Rodinné domy si pak v regionech i na celonárodní úrovni zachovaly téměř stejnou hodnotu, ale v Praze stouply o 15 %.

Prodeje nemovitostí celkově stouply o výrazných 34 % a pokračují v návratu do běžných hodnot před skokovým propadem ve druhé polovině roku 2022. Největší prodeje jsou u novostaveb, které meziročně posílily o 51 %. Ke konci roku 2024 bylo zároveň v celém Česku k dispozici přes 16 tisíc volných bytů v novostavbách ve výstavbě. Starší bytová zástavba si připsala 24 % a rodinné domy 37 %. Největší podíly prodejů probíhají dlouhodobě v Praze a Středočeském kraji. U starších bytů představuje podíl těchto dvou regionů 39 % ze všech transakcí, u nových bytů dokonce 60 % všech prodejů.

⁸ 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/retail-marketbeat>.

⁹ Veškeré informace uvedené v tomto podnadpisu vychází z odborného výstupu České bankovní asociace dostupného na webu <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cesky-realitni-trh-posilil-vice-nez-o-tretinu>.

Navzdory lehce nadprůměrnému zahajování staveb v roce 2024 v České republice a více v Praze a Středočeském kraji zůstává počet dokončených bytů pod dlouhodobým průměrem. To vytváří kumulativní deficit přes dvacet tisíc bytů v porovnání s dlouhodobým průměrem, z toho polovina v případě Prahy a Středočeského kraje.

Česko si v rámci mezinárodního srovnání mírně polepšilo, nicméně nerovnováha mezi cenami nemovitostí a příjmy domácností přetrvává. Z pohledu vývoje cen nemovitostí v Evropské unii patří Česko z dlouhodobějšího pohledu mezi země s nejvyšší dynamikou růstu, a to i přes mírné zlevnění v loňském roce. Za posledních 10 let stouply ceny nemovitostí v tuzemsku o 124 %, unijní průměr přitom byl „jen“ 54 %.

I přesto, že jsou nemovitosti v poměru ke mzdám velmi drahé a úrokové sazby vysoké, tak se podíl úvěrů na bydlení s potížemi se splácením pohybuje stále na historicky nejnižších úrovních. Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů vzrostl v roce 2024 o 3 %, ale i tak zůstává velmi nízký, okolo 0,6 % (ve srovnání s dlouhodobým průměrem 1,7 %).

3 Organizační struktura Skupiny

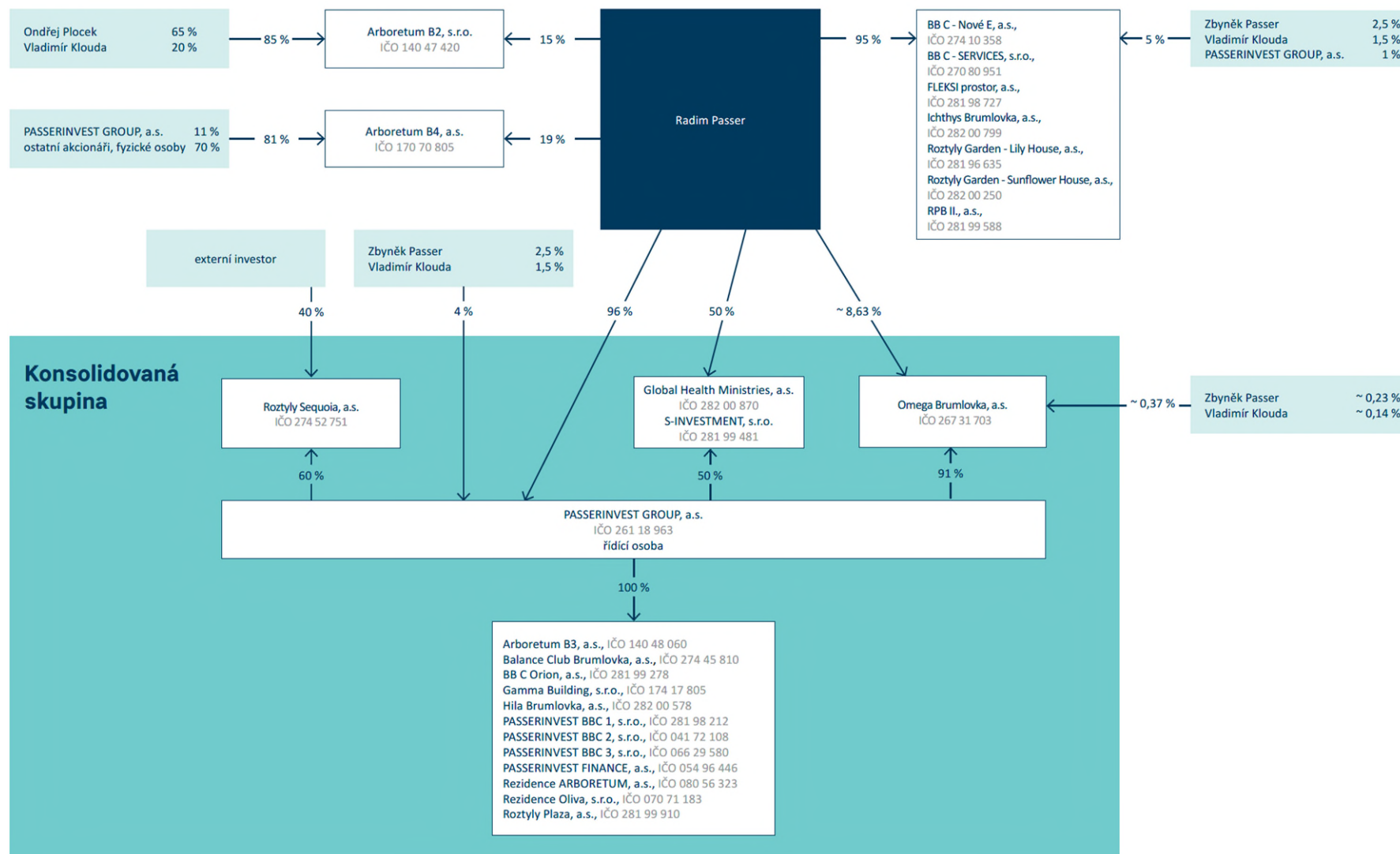
Nepřímo ovládající osobou Emitenta je pan Radim Passer, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů v Ručiteli a který vykonává svůj vliv na Emitenta prostřednictvím jím ovládané společnosti (Ručitele), a to konkrétně prostřednictvím výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu Emitenta, přičemž pan Radim Passer současně ovládá Emitenta i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu Ručitele zastupuje Ručitele, jakožto jediného akcionáře Emitenta, v působnosti valné hromady Emitenta v souladu s ustanovením § 12 Zákona o obchodních korporacích.

Níže uvedený organigram znázorňuje vztahy ovládání ve Skupině k datu tohoto Prospektu. Veškeré vztahy ovládání 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

Stav ke dni 6. 11. 2025



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.

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 1.1.2024 do 31.12.2024, a
- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od 30.6.2025 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 2 (*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*) odstavci 2.4 (*Významné trhy*) tohoto Prospektu.

5 Prognózy nebo odhady zisku

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

6 Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta

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).

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

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
Roztyly Sequoia, 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
Hila Brumlovka, a.s.	Předseda představenstva
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Předseda představenstva
Global Health Ministries, a.s.	Předseda představenstva
Ichthys Brumlovka, a.s.	Předseda představenstva
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.	Předseda představenstva
Arboretum B2, s.r.o.	Společník a jednatel
Arboretum B4, a.s.	Předseda představenstva
Gamma Building, s.r.o.	Jednatel
S-INVESTMENT, s.r.o.	Společník a jednatel

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

Společnost	Angažmá
Roztyly Sequoia, 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
Hila Brumlovka, a.s.	Předseda dozorčí rady
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Předseda dozorčí rady
Global Health Ministries, 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

6.4 Střety zájmů na úrovni správních, řídících a dozorčích orgánů Emitenta

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitolách 6.1 (*Představenstvo Emitenta*) a 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.

X. FINANČNÍ VÝKAZY EMITENTA A DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

1 Historické finanční údaje Emitenta

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z neauditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2025 do 30.6.2025, z auditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 a auditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2024, sestavených na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU, a to v celých tis. Kč:

	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	4.140.509	4.028.488	2.474.788

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (vybrané údaje)

	1.1.2025- 30.6.2025	1.1.2024- 30.6.2024	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2023- 31.12.2023
Provozní výsledek hospodaření	-565	-502	-906	-967
Výnosové úroky a podobné výnosy	133.613	84.443	182.790	182.942
Nákladové úroky a podobné náklady	-122.286	-87.419	-181.080	-175.272
Ostatní finanční náklady	-3.626	-25.582	-38.900	-61.108
Finanční výsledek hospodaření	43.218	-28.558	-37.190	-53.438
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	42.653	-29.060	-38.096	-54.405
Úplný výsledek celkem za účetní období	42.653	-29.060	-38.096	-54.405

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (vybrané údaje)

	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dlouhodobé poskytnuté úvěry	4.225.884	4.075.559	2.399.000
Krátkodobá aktiva celkem	41.579	60.509	619.361
Aktiva celkem	4.267.463	4.136.068	3.018.361
Vlastní kapitál celkem	92.712	50.059	38.155
Závazky z dluhopisů	3.941.576	3.973.103	2.952.637

Dlouhodobé závazky celkem	4.164.460	4.069.662	2.952.637
Krátkodobé závazky celkem	10.291	16.347	27.569
Závazky celkem	4.174.751	4.086.009	2.980.206
Vlastní kapitál a závazky celkem	4.267.463	4.136.068	3.018.361

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU
(vybrané údaje)

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2025	2.000	-91.941	140.000	50.059
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	42.653	0	42.653
Konečný stav k 30.6.2025	2.000	-49.288	140.000	92.712
Počáteční stav k 1.1.2024	2.000	-53.845	90.000	38.155
Ostatní kapitálové fondy	0	0	50.000	50.000
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-38.096	0	-38.096
Konečný stav k 31.12.2024	2.000	-91.941	140.000	50.059
Počáteční stav k 1.1.2023	2.000	559	5.000	7.559
Ostatní kapitálové fondy	0	0	85.000	85.000
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-54.404	0	-54.404
Konečný stav k 31.12.2023	2.000	-53.845	90.000	38.155

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ
(vybrané údaje)

	1.1.-30.6. 2025	1.1.-30.6. 2024	1.1.-31.12. 2024	1.1.-31.12. 2023
Počáteční stav finančních prostředků	57.521	505.418	505.418	23.464
Zisk/ztráta před zdaněním	42.653	-29.060	-38.096	-54.405

Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	-201	-1.225	-19.340	-10.346
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-10.606	88.190	-9.607	-8.642
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-16.712	-343.557	-1.493.769	809.870
Placené úroky	-122.286	-87.419	-181.080	-175.272
Příjmy z emise dluhopisů	0	0	1.000.000	1.860.998
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	4.039	-87.419	1.055.479	-319.274
Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů	-23.279	-342.786	-447.897	481.954
Konečný stav finančních prostředků	34.242	162.632	57.521	505.418

Auditor ve svém výroku k auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 uvedl: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2024 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2024 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

Auditor ve svém výroku k auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 uvedl: „Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.“

Účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 nebyla ověřena auditorem.

2 Změna rozhodného účetního dne

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

3 Účetní standardy

Auditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 a za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 a neauditovaná účetní závěrka Emitenta za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 byly sestaveny na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém EU.

4 Změna účetního rámce

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

5 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nemá žádné dceřiné společnosti a z tohoto důvodu nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku. Emitent nezpracoval za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 ani za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 konsolidovanou účetní závěrku. Emitent je součástí konsolidované účetní závěrky Ručitele.

6 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí jeho auditované účetní závěrky za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Prospektu.

7 Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent od data své auditované účetní závěrky za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 uveřejnil neauditovanou účetní závěrku za období od 1.1.2025 do 30.6.2025, která je do tohoto Prospektu začleněna odkazem. Emitent od data své neauditované účetní závěrky za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 do data vyhotovení tohoto Prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné jiné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

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 31.12.2024;
- (b) auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023;
- (c) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, a
- (d) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2023.

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 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data neauditované účetní závěrky Emitenta za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny.

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.

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 uzavření smlouvy	Datum splatnosti	Jistina k 31.12.2025	Úvěrový rámec	Úrok p.a.
1	Ručitel	8.1.2024	31.12.2028	1.195.000.000 Kč	3.000.000.000 Kč	6,40 %
2	Roztyly Plaza, a.s.	14.9.2020	31.12.2028	808.000.000 Kč	1.200.000.000 Kč	6,40 %
3	Omega Brumlovka, a.s.	25.4.2022	31.12.2028	634.000.000 Kč	1.000.000.000 Kč	6,40 %
4	Hila Brumlovka, a.s.	14.6.2018	31.12.2028	554.000.000 Kč	1.000.000.000 Kč	6,40 %
5	Hila Brumlovka, a.s.	30.5.2024	31.12.2028	411.788.671 Kč	500.000.000 Kč	8,00 %
6	Rezidence ARBORETUM, a.s.	12.12.2019	31.12.2028	390.000.000 Kč	700.000.000 Kč	6,40 %
7	BB C Orion, a.s.	21.3.2025	31.12.2028	388.000.000 Kč	800.000.000 Kč	6,40 %
8	Arboretum B3, a.s.	8.12.2021	31.12.2028	21.000.000 Kč	100.000.000 Kč	6,40 %

13 Dostupné dokumenty Emitenta

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

XI. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH EMITENTA A ZÁKLADNÍM KAPITÁLU EMITENTA

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: 261 18 963, 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 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.

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.

XII. INFORMACE O RUČITELI

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.

Dne 30.7.2023 bylo do obchodního rejstříku zapsáno snížení základního kapitálu Ručitele o 300.000.000 Kč na 2.500.000.000 Kč, a to zrušením 600 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 500.000 Kč, které byly ve vlastnictví Ručitele. Účelem snížení základního kapitálu bylo vyřešení situace, kdy měl Ručitel ve vlastnictví vlastní akcie.

V průběhu druhé poloviny roku 2024 byla rozšířena Konsolidovaná skupina z původních 9 na 17 společností, kdy došlo k nákupům podílů jednotlivých společností od dosavadních akcionářů – fyzických osob. Jednalo se zejména o nákup podílů a akcií 6 jednoúčelových společností, které mají jako hlavní aktivum jednu dokončenou administrativní budovu, dále pak developerské projekty nových budov ve výstavbě nebo v pokročilém stadiu investiční přípravy a schvalovacího procesu. Konkrétně se jednalo o tyto společnosti a projekty: (i) společnost Roztyly Plaza, a.s. a budova Roztyly Plaza; (ii) společnost Office Park Roztyly, a.s. a budova Sequoia; (iii) společnost Omega Brumlovka, a.s. a budova Omega; (iv) společnost Hila Brumlovka, a.s. (původně PST - Project A, a.s.) a budova Hila; (v) společnost Arboretum B3, a.s. a budova B3; (vi) společnost BB C Orion, a.s. a budova Orion. Dále se jednalo o nákup 50 % akcií společnosti Global Health Ministries, a.s. a ke konci roku 2024 došlo k prodeji 40 % akcií společnosti Roztyly Sequoia, a.s. externímu investorovi společnosti GEMO HOLDING, a.s.

Ručitel ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nemá rating.

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

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.

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: 256 87 247, 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 2 (*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*) tohoto Prospektu.

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 96 % akcií vydaných Ručitelem.

Dne 30.7.2023 bylo do obchodního rejstříku zapsáno snížení základního kapitálu Ručitele o 300.000.000 Kč na 2.500.000.000 Kč, a to zrušením 600 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 500.000 Kč, které byly ve vlastnictví Ručitele. Účelem snížení základního kapitálu bylo vyřešení situace, kdy měl Ručitel ve vlastnictví vlastní akcie.

Organizační struktura Skupiny s uvedením Ručitele je uvedena v podkapitole 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.

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 31.12.2024, a
- (b) jakékoli významné změny finanční výkonnosti Skupiny, a to od 30.6.2025 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 2 (*Přehled podnikání Emitenta a Skupiny*) odstavci 2.4 (*Významné trhy*) tohoto Prospektu.

5 Prognózy nebo odhady zisku

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

6 Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

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).

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).

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 6.3 (*Významné činnosti, které členové orgánů Emitenta vykonávají vně Emitenta*) tohoto Prospektu.

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

Emitent si není vědom existence střetu zájmů osob uvedených v podkapitolách 6.1 (*Představenstvo Ručitele*) a 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. 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.

7 Historické finanční údaje Ručitele

Níže jsou uvedeny základní finanční údaje z neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1.1.2025 do 30.6.2025, z auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2024 a auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2023, sestavených na základě českých účetních standardů, a to v celých tis. Kč:

	30.6.2025	31.12.2024	31.12.2023
Čistý finanční dluh (dlouhodobý dluh + krátkodobý dluh - hotovostní prostředky)	19.827.371	20.241.890	15.519.155

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA (vybrané údaje)

	k 30.6.2025	k 31.12.2024	k 31.12.2023
AKTIVA CELKEM	26.771.336	27.536.386	21.449.973
Dlouhodobý majetek	22.425.970	22.597.613	18.301.279
Dlouhodobý nehmotný majetek	10.017	10.345	12.149
Dlouhodobý hmotný majetek	21.972.301	21.975.442	14.886.787
Dlouhodobý finanční majetek	443.652	611.826	3.402.343
Konsolidační rozdíl	1.089.471	1.116.943	465.258
Oběžná aktiva	3.018.608	3.543.142	2.406.346
Pohledávky	548.811	729.989	757.682
Krátkodobé pohledávky	548.811	729.989	757.682
Peněžní prostředky	2.469.797	2.813.153	1.648.664
Časové rozlišení aktiv	237.317	278.688	277.090
PASIVA CELKEM	26.771.366	27.536.386	21.449.973
Vlastní kapitál	4.046.976	3.993.347	3.877.981
Základní kapitál	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Ážio a kapitálové fondy	821.265	683.555	931.740
Výsledek hospodaření minulých let	382.136	446.241	477.573
Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-84.032	-64.105	-31.332
Cizí zdroje	22.300.675	23.058.550	17.169.371
Závazky	22.297.168	23.055.043	17.167.819
Dlouhodobé závazky	21.438.514	22.090.831	16.286.180
Vydané dluhopisy	3.972.269	4.007.719	2.973.134
Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé)	11.538.780	11.952.774	10.888.154
Dlouhodobé přijaté zálohy	82.692	80.878	74.513

Odložený daňový závazek	2.398.873	2.381.595	1.698.649
Krátkodobé závazky	858.654	964.212	881.639
Časové rozlišení	423.715	484.489	402.621

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
(vybrané údaje)

	1.1.2025- 30.6.2025	1.1.2024- 30.6.2024	1.1.2024- 31.12.2024	1.1.2023- 31.12.2023
Tržby za				
prodej výrobků a služeb	844.302	772.452	1.605.985	2.026.120
Výkonová spotřeba	247.952	219.741	456.058	403.507
Spotřeba materiálu a energie	115.052	94.369	210.349	183.196
Služby	132.900	125.372	245.719	220.311
Osobní náklady	52.757	52.365	103.935	106.270
Mzdové náklady	38.161	38.048	75.605	78.493
Úprava hodnot v provozní oblasti	268.928	245.540	541.219	493.871
Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	270.223	245.540	541.219	496.143
Provozní výsledek hospodaření	234.044	248.091	487.880	568.990
Výnosové úroky a podobné výnosy	53.846	107.393	179.633	223.734
Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo	18.932	63.092	132.621	116.304

ovládající osoba				
Nákladové				
úroky	355.897	328.338	650.830	603.434
a podobné				
náklady				
Ostatní				
finanční	48.152	28.102	49.912	125.194
výnosy				
Finanční				
výsledek	-289.164	-230.668	-498.247	-378.376
hospodaření				
Výsledek				
hospodaření	-55.120	17.423	-10.367	190.614
před				
zdaněním				
Výsledek				
hospodaření	-84.081	-11.712	-64.105	-31.332
po zdanění				
Výsledek				
hospodaření				
za účetní	-84.032	-11.712	-64.105	-31.332
období				
případající na				
akcionáře				
Menšinový				
podíl na				
výsledku	-49	0	0	0
hospodaření				
za účetní				
období				
Čistý obrát za	844.302	908.639	1.605.985	2.367.473
účetní období				

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
(vybrané údaje)

	1.1.-30.6. 2025	1.1.-30.6. 2024	1.1.-31.12. 2024	1.1.-31.12. 2023
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2.813.153	1.648.664	1.648.664	3.137.270

Úpravy o nepeněžní operace	620.677	496.780	1.033.749	895.382
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	565.557	514.203	1.023.382	1.085.997
Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	36.768	-38.766	19.362	-132.200
Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-355.897	-328.338	-650.830	-603.434
Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	53.845	107.393	179.633	223.734
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-98.515	-97.763	-131.641	-141.582
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	201.758	156.729	439.906	432.515
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-266.753	-116.180	-158.571	-111.135
Investice do obchodních podílů	-2000	0	4.236	-994.713
Půjčky a úvěry spřízněným osobám	170.174	-159.843	-19.329	-730.199
Čistý peněžní tok vztahující se k	-98.579	-276.023	235.541	-1.834.247

investiční činnosti				
Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových	-98.245	-183.289	638.883	73.126
krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti				
Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-348.290	-149.751	-149.751	-160.000
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-446.535	-333.040	489.132	-86.874
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	-343.356	-452.334	1.146.489	-1.488.606
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	2.469.797	1.196.330	2.813.153	1.648.664

**KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
(vybrané údaje)**

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní 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
31.12.2022	2.800.000	384.208	891.908	788.582	4.369.698	868 561	5.238.259
1.1.2023	2.800.000	384.208	891.908	788.582	4.369.698	868 561	5.238.259
31.12.2023	2.500.000	384.208	547.532	446.241	3.877.981	0	3.877.981
1.1.2024	2.500.000	384.208	547.532	446.241	3.877.981	0	3.877.981
31.12.2024	2.500.000	384.208	299.347	382.136	3.565.691	427.656	3.993.347
1.1.2025	2.500.000	384.208	299.347	382.136	3.565.691	427.656	3.993.347
30.6.2025	2.500.000	384.208	437.057	298.104	3.619.369	427.607	4.046.976

8 Změna rozhodného účetního dne

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

9 Účetní standardy

Auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2024 a za období končící k 31.12.2023 a neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 byly sestaveny na základě českých účetních standardů.

10 Změna účetního rámce

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

11 Konsolidovaná účetní závěrka

Ručitel zpracoval za období končící k 31.12.2024, za období končící k 31.12.2023 a za období končící k 30.6.2025 konsolidované účetní závěrky. Základní finanční údaje z těchto konsolidovaných účetních závěrek Ručitele jsou shrnuty v podkapitole 7 (*Historické finanční údaje Ručitele*) tohoto Prospektu.

12 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období končící k 31.12.2024, není starší než 18 měsíců od data vyhotovení tohoto Prospektu.

13 Mezitímní a jiné finanční údaje

Ručitel od data své auditované konsolidované účetní závěrky za období končící k 31.12.2024 uveřejnil neauditovanou konsolidovanou účetní závěrku za období od 1.1.2025 do 30.6.2025, která je do tohoto Prospektu začleněna odkazem. Ručitel od data své neauditované konsolidované účetní závěrky za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 do data vyhotovení tohoto Prospektu nevyhotovil a nezveřejnil žádné jiné čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje.

14 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 31.12.2024;
- (b) auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele za období končící k 31.12.2023;
- (c) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2023 do 31.12.2024, a
- (d) auditované účetní závěrce Emitenta za období od 1.1.2022 do 31.12.2023.

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.

16 Významná změna finanční pozice

Emitent prohlašuje, že od data neauditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1.1.2025 do 30.6.2025 nedošlo k významné změně finanční pozice Skupiny, s výjimkou níže popsaných transakcí.

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:

- (a) následujících smluv o zápůjčce uzavřených mezi Ručitelem, jako zapůjčitelem, a některými společnostmi Skupiny, jako vydlužiteli a spřízněnými stranami:

No.	Dlužník	Datum uzavření smlouvy	Datum splatnosti	Jistina k 31.12.2025	Úvěrový rámec	Úrok p.a.
1	BB C - SERVICES, s.r.o.	1.1.2015	31.12.2034	180.000.000 Kč	300.000.000 Kč	6,60 %
2	RPB II., a.s.	15.12.2025	31.12.2034	115.000.000 Kč	200.000.000 Kč	0,00 %
3	Gamma Building, s.r.o.	1.9.2022	31.12.2034	4.593.818 EUR	5.000.000 EUR	6,60 %
4	FLEKSI prostor, a.s.	18.3.2021	31.12.2034	68.000.000 Kč	300.000.000 Kč	0,00 %
5	Gamma Building, s.r.o.	6.9.2022	31.12.2034	64.087.984 Kč	100.000.000 Kč	6,60 %
6	Global Health Ministries, a.s.	17.12.2024	31.12.2034	25.000.000 Kč	50.000.000 Kč	0,00 %
7	Ichthys Brumlovka, a.s.	1.1.2015	31.12.2034	23.000.000 Kč	30.000.000 Kč	0,00 %
8	S-INVESTMENT, s.r.o.	4.2.2022	31.12.2034	15.000.000 Kč	30.000.000 Kč	0,00 %
9	BB C - Nové E, a.s.	23.7.2018	31.12.2034	7.000.000 Kč	10.000.000 Kč	0,00 %

10	Arboretum B4, a.s.	21.6.2022	31.12.2034	2.000.000 Kč	10.000.000 Kč	6,60 %
----	--------------------	-----------	------------	--------------	---------------	--------

(b) ručitelských prohlášení Ručitele, vydaných k zajištění dluhů:

- (i) 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,
- (ii) 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,
- (iii) 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,
- (iv) z listinných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003547259, název dluhopisů PSG VAR/27, datum emise 4.1.2023, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 6.500.000 EUR, den konečné splatnosti 30.6.2027, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
- (v) z listinných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003548166, název dluhopisů PSG 4,00/30, datum emise 31.1.2023, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 40.000.000 EUR, den konečné splatnosti 31.1.2030, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
- (vi) ze zaknihovaných dluhopisů emitovaných Emitentem, ISIN CZ0003549214, název dluhopisů PSG 7,60/28, datum emise 31.3.2023, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 750.000.000 CZK, den konečné splatnosti 31.3.2028, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů,
- (vii) ze zaknihovaných dluhopisů ISIN CZ0003567042, název dluhopisů PSG 6,85/29, datum emise 6.12.2024, v celkové jmenovité hodnotě dluhopisů upsaných investory ve výši 1.000.000.000 Kč, den konečné splatnosti 31.12.2029, s limitem ručení ve výši 150 % celkové jmenovité hodnoty všech vydaných dluhopisů této emise dluhopisů, a
- (viii) ze smlouvy o úvěru ze dne 16. května 2024, v celkové částce jistiny 500.000.000 Kč, datem konečné splatnosti je den započten jistiny vůči emisi dluhopisů se splatností 5 let s plánovaným datem emise 31. března 2026, s limitem ručení 875.000.000 Kč.

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., Gamma Building, s.r.o., Rezidence Oliva, s.r.o. a Roztyly Plaza, a.s. Ručitel za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 za takto poskytnuté služby uvedeným společnostem Konsolidované skupiny inkasoval celkem:

- (a) 93.780 tis. Kč za poskytnuté služby asset managementu;
- (b) 24.010 tis. Kč za poskytnuté služby v oblasti spolupráce a zprostředkování, a
- (c) 39.158 tis. Kč za poskytnuté služby property managementu.

Ručitel dále poskytuje některým společnostem z Konsolidované skupiny a Skupiny za úplaty své služby na základě smluv o projektovém řízení. Za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 takto Ručitel inkasoval od společností celkem 110.666 tis. Kč.

Některé společnosti ze Skupiny rovněž uzavřely významné úvěrové smlouvy. Níže uvedená tabulka uvádí strukturu bankovního zadlužení Skupiny k 31.12.2025, 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 31.12.2025

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK (splatnost do 1 roku)	tis. CZK (splatnost do 5 let)	tis. CZK (splatnost nad 5 let)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	24,245	119.019	2.885.610	124.559	498.235	2.262.817
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	24,245	155.955	3.781.134	124.468	3.656.665	0
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	24,245	103.125	2.500.266	109.103	436.410	1.954.753
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	24,245	47.315	1.147.156	43.641	206.113	897.402
Roztyly Plaza, a.s.	Raiffeisen Bank	24,245	50.000	1.212.250	36.368	145.470	1.030.412
CELKEM		24,245	475.414	11.526.416	438.139	4.942.893	6.145.384

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:

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

19 Údaje o akcionářích Ručitele a základním kapitálu Ručitele

19.1 Hlavní akcionáři Ručitele

Hlavním akcionářem Ručitele je pan Radim Passer, který je vlastníkem 96 % akcií vydaných Ručitelem. 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 ovládání 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.

19.2 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele činí 2.500.000.000 Kč. Základní kapitál Ručitele je rozvržen na 5.000 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.

XIII. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

Dluhy Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny Ručitelským prohlášením, jehož úplné znění je uvedeno níže v této podkapitole XIII. (*Ručitelské prohlášení*). Informace o Ručiteli jsou uvedeny v kapitole XII. (*Informace o Ručiteli*) tohoto Prospektu.

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem
zajištěných ručením společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.
v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč
s možností navýšení až do 2.500.000.000 Kč

splatných v roce 2031

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 (**Emitent**), zamýšlí na českém kapitálovém trhu vydat zaknihované dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč (slovy: *jedna miliarda pět set milionů korun českých*) s možností navýšení až na 2.500.000.000 Kč (slovy: *dvě miliardy pět set milionů korun českých*), datum emise 31.3.2026, se jmenovitou hodnotou jednoho dluhopisu ve výši 10.000 Kč (slovy: *deset tisíc korun českých*), s pevným úrokovým výnosem, splatné v roce 2031, 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 (**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 (**Ručitel**), je jediným akcionářem Emitenta a má zájem poskytnout za Dluhopisy ručení a učinit je tak atraktivnějšími pro potenciální investory,

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

RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

(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 VI. (<i>Emisní podmínky Dluhopisů</i>) 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 31.12.2041 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 (**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 a bude dodržovat ustanovení Emisních podmínek (včetně omezení a povinností) vztahující se na Ručitele;
- (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 nesplňuje 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 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: 12.2. 2026

XIV. 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 XIV. (*Devizová regulace a zdanění v České republice*) **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 XIV. (*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 Zákona o daních z příjmů ve vztahu k Dluhopisům.

Emitent výslovně upozorňuje, že shrnutí uvedené níže v této kapitole XIV. (*Devizová regulace a zdanění v České republice*) vychází z následujících obecných předpokladů:

- (a) 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
- (b) emisní kurz Dluhopisu bude činit 100 % jeho jmenovité hodnoty, respektive nebude nižší než tato hodnota.

Úrok

Výnos Dluhopisu stanovený pevnou úrokovou sazbou (**úrok**) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně) při výplatě úroku. K datu vyhotovení tohoto Prospektu činí sazba této srážkové daně 15 %. Pokud však je

příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé 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 % (výše platná k datu vyhotovení tohoto Prospektu). 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 stálé provozovny v České republice, k datu vyhotovení tohoto Prospektu nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 21 % (v případě daňových nerezidentů, kteří mají na území České republiky stálou provozovnu, ke které je úrok přičitatelný, a 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 stálé provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem) daně při výplatě úroku. K datu vyhotovení tohoto Prospektu činí sazba této srážkové daně 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 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 % (výše platná k datu vyhotovení tohoto Prospektu). 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 přiznání 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 přiznání. Případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Zisky/ztráty z prodeje

K datu vyhotovení tohoto Prospektu 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 36násobek průměrné mzdy, tj. v roce 2026 na část základu přesahující částku 1.762.812 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) (**3R osvobození**).

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 21 % (platné k datu vyhotovení tohoto Prospektu). 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, nedoručí 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 pořízuje 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 přiznání, 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 nedoručí 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.

XV. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ

Informace uvedené v této kapitole XV. (*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 právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

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

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

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

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to

automaticky, že vzájemnost neexistuje. Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

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

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

XVI. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

Auditor znamená společnost SP Audit, s.r.o., IČO: 26137534, se sídlem Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10 - Vršovice, 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 1.1.2024 do 31.12.2024 (odpovědný auditor Ing. Zdeněk Šimon, evidenční číslo 2265) a za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 (odpovědný auditor Ing. Lenka Filipová, evidenční číslo 2269) a auditovaným konsolidovaným účetním závěrkám Ručitele za období končící k 31.12.2024 a za období končící k 31.12.2023 odpovědného auditora Ing. Lenku Filipovou, evidenční číslo 2269;

BCPP znamená Burzu cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, 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: 250 81 489, 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;

Česká spořitelna znamená společnost Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1171, LEI: 9KOGW2C2FCIOJQ7FF485;

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 31.3.2026;

Dluhopisy znamená dluhopisy emitované Emitentem, ISIN CZ0003580995, název PSG 6,50/31, datum emise 31.3.2026;

Emise znamená emisi Dluhopisů;

Emisní podmínky znamenají emisní podmínky Dluhopisů uvedené v kapitole VI. (*Emisní podmínky Dluhopisů*) tohoto Prospektu;

Emitent znamená společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446, 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;

Komerční banka znamená společnost Komerční banka, a.s., IČO: 453 17 054, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 11407, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1360, LEI: IYKCAVNFR8QGF00HV840;

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 12.2.2026 mezi Emitentem a Vedoucími spolumanažery;

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

Raiffeisenbank znamená společnost Raiffeisenbank a.s., IČO: 492 40 901, se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2051, LEI: 31570010000000004460;

Regulovaný trh znamená regulovaný trh organizovaný BCPP;

Ručitel znamená společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO: 261 18 963, 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 12.2.2026, jehož úplné znění je uvedeno v kapitole XIII. (*Ručitelské prohlášení*) tohoto Prospektu;

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

UniCredit a Kotační agent znamená společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242, 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, LEI: KR6LSKV3BTSJRD41IF75;

Vedoucí spolumanažeři znamená společnosti Česká spořitelna, Komerční banka, Raiffeisenbank a UniCredit;

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;

ZPKT znamená zákon č. 256/2004 Sb., zákon o podnikání na kapitálovém trhu, 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

ARANŽÉŘI

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
Česká republika

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4
Česká republika

VEDOUCÍ SPOLUMANAŽEŘI EMISE A SPOLUMANAŽEŘI PRO VÝMĚNU

Česká spořitelna, a.s.

Olbrachtova 1929/62
140 00 Praha 4
Česká republika

Komerční banka, a.s.

Na Příkopě 969/33
114 07 Praha 1
Česká republika

Raiffeisenbank a.s.

Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4
Česká republika

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

Dentons Europe CS LLP, organizační složka

V celnici 1034/6, Nové Město
110 00 Praha 1
Česká republika

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

SP Audit, s.r.o.

Kubánské náměstí 1391/11
100 00 Praha 10
Česká republika