

Emise dluhopisů
s pevným úrokovým výnosem ve výši 6,50 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě
1.500.000.000 Kč s možností navýšení až na 2.500.000.000 Kč, splatných v roce 2031,
ISIN: CZ0003580995
(dále jen "Dluhopisy")

Vyhotoveno 26. února 2026

Emitent	PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Status	Seniorní dluhopisy, zajištěné ručitelským prohlášením Ručitele do výše 1,5násobku vydaných Dluhopisů
Typ a Forma	Samostatná emise zaknihovaných cenných papírů s registrací v Centrálním depozitáři cenných papírů Praha
Měna	Kč
Objem	1.500.000.000 Kč s možností navýšení ze strany Emitenta až na 2.500.000.000 Kč
Použití výtěžku emise	Emitent získané finanční prostředky (nad rámec Nabídky výměny) použije k poskytnutí zápůjček, úvěrů, vkladů a/nebo refinancování své stávající zadluženosti. Detail viz prospekt Dluhopisů.
Stávající dluhopis	PSG 7.60/2028 (ISIN CZ0003549214)
Nabídka výměny	Stávající dluhopis bude k Datu výměny 31.03.2026 vyměněn za nově vydaný Dluhopis v poměru 1:1. Vlastník Stávajících dluhopisů zároveň obdrží (i) mimořádný úrokový výnos ve výši 90 Kč za 1ks Stávající dluhopisu (ii) řádný úrokový výnos v souladu a na základě Emisních podmínek Stávajících dluhopisů
Nominální hodnota 1ks	10.000 Kč
Upisovací období	26. 2. 2026 12:00 (SEČ) – 19. 3. 2026 15:00 (SEČ)
Datum emise	31. 3. 2026
Datum splatnosti	31. 3. 2031
Emisní cena	100 % Jmenovité hodnoty
Cena při splatnosti	100 % Jmenovité hodnoty při splatnosti
Kupón	Fixní; 6,50 % p.a., splatný pololetně zpětně, vždy k 31. 3. a 30. 9. příslušného roku. První pololetní kupón vyplácený 30. 9. 2026.
Zlomek dní	BCK standard 30E/360
Formát nabídky	Veřejná nabídka v České republice
Předčasné splacení ze strany Emitenta	<ol style="list-style-type: none"> 1) K 31. 3. 2029, 30. 9. 2029 a 31. 3. 2030 má Emitent právo předčasně zcela nebo částečně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, pokud to oznámí nejdříve 60 dní a nejpozději 40 dní před datem předčasného splacení Dluhopisů, s premií 0,05 % za každý měsíc od data předčasného splacení do 30. 9. 2030. 2) Počínaje datem 30. 9. 2030 (včetně) může Emitent Dluhopisy předčasně zcela nebo částečně splatit kdykoli bez prémie, pokud to oznámí nejdříve 60 dní a nejpozději 40 dní před datem předčasného splacení Dluhopisů.
Finanční kovenanty na úrovni konsolidované skupiny Ručitele	<ol style="list-style-type: none"> 1) LTV < 78 % na bázi "maintenance" (povinnost udržovat poměr) s možností nápravy formou kapitálové injekce v případě nedodržení Finančního kovenantu do 45 pracovních dnů. 2) Podíl příjmů z nájemného vyšší nebo roven 4 % na bázi "incurrence" (zákaz distribuce, zákaz dalšího zadlužování a dispozice s majetkem, v jejichž důsledku by došlo k porušení nebo zhoršení ukazatele). 3) Vlastní kapitál Ručitele vyšší nebo roven 3,00 mld. Kč na bázi "maintenance" (povinnost udržovat minimální hodnotu) s možností nápravy formou kapitálové injekce v případě nedodržení Finančního kovenantu do 45 pracovních dnů.

	Informace o výsledku hodnocení Finančních kovenantů budou uveřejňovány na pololetní bázi (nejpozději do šesti měsíců po skončení příslušného kalendářního roku a do tří měsíců po skončení příslušného kalendářního pololetí).
Výpočet LTV	Poměr celkové výše Zadlužení (konsolidovaného), k součtu <ul style="list-style-type: none"> a) Hodnoty nemovitostí, b) Peněžních prostředků (konsolidovaných) a c) Pohledávek Emitenta či Ručitele za společnostmi ve Skupině, které zároveň nejsou členy Konsolidované skupiny, maximálně však do výše 1.500.000.000 Kč
Kapitálová injekce	Může být provedena: <ul style="list-style-type: none"> a) Navýšením Vlastního kapitálu Ručitele (konsolidovaného); b) Navýšením Hodnoty nemovitostí; c) Poskytnutí příplatku mimo základní kapitál Ručitele; d) Vložením prostředků prostřednictvím zápůjčky či úvěru, pokud bude taková zápůjčka či úvěr podřízen dluhům z Dluhopisů a dluhům vyplývajícím z Ručitelského prohlášení již k okamžiku poskytnutí nebo e) Uskutečněním Dispozice s majetkem.
Ostatní omezení / limitace Emitenta a Ručitele	<ul style="list-style-type: none"> a) Pari Passu b) Povinnost zdržet se zřízení zajištění c) Transakce s propojenými osobami d) Podřízenost úvěrů e) Informační povinnost Emitenta a Ručitele <p><u>Následující omezení jsou podmíněna nedodržením výše definovaných Finančních kovenantů 1) a 3):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> f) Omezení přeměn g) Omezení dispozice s majetkem h) Omezení poskytování zápůjček a úvěrů i) Omezení dalšího zadlužování j) Omezení výplat (distribuce)
Případy porušení	Neplacení, porušení jiných povinností souvisejících s Dluhopisy, křížové neplnění Emitenta a/nebo Ručitele a jiných společností Skupiny, likvidace, porušení soudních a jiných rozhodnutí a opatření, ukončení podnikání, ukončení Ručení, platební neschopnost nebo insolvenční návrh, změna ovládní, protiprávnost, ukončení kotace Dluhopisů a exekuční řízení.
Ocenění nemovitostního portfolia	Hodnoty nemovitostí v Konsolidované skupině stanovovány na základě externích znaleckých posudků ne starších než 12 měsíců ke dni, ke kterému se hodnotí Ukazatel LTV. Povinnost jmenovat nezávislou mezinárodní firmu v oblasti oceňování nemovitostí náležících do podnikatelského seskupení PricewaterhouseCoopers, KPMG, Deloitte, E&Y, Jones Lang LaSalle, Knight Frank, CBRE, Cushman & Wakefield, iO Partners nebo Colliers (či jejich nástupci), případně jinou společnost oceňující metodikou RICS.
ISIN	CZ0003580995
Název	PSG 6,50/31
Přijetí k obchodování	Burza cenných papírů Praha, a.s., Regulovaný trh
Rozhodné právo a jazyk	České právo a český jazyk
Omezení distribuce	Regulation S
Aranžéři	Česká spořitelna, a.s. a 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, Kodační agent	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Cílový trh	Neprofesionální a profesionální investoři a způsobilé protistrany (všechny distribuční kanály dle MIFID II). Dluhopis není kvalifikován jako strukturovaný produkt retailového investování podle nařízení PRIIPS, tzv. „Key Information Document“ (KID) nebyl vyhotoven.

Odmítnutí odpovědnosti

DLUHOPISY NESMÍ BÝT NABÍZENY NEBO PRODÁVÁNY V RÁMCI SPOJENÝCH STÁTŮ ANI ŽÁDNÉ AMERICKÉ OSOBĚ (U.S. PERSON) (PODLE DEFINICE V NAŘÍZENÍ S (REGULATION S) NA ZÁKLADĚ ZÁKONA USA O CENNÝCH PAPIRECH Z ROKU 1933, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ (DÁLE JEN „ZÁKON O CENNÝCH PAPIRECH“)) A TENTO PŘEHLED PARAMETRŮ EMISE NESMÍ BÝT DISTRIBUOVÁN DO SPOJENÝCH STÁTŮ NEBO DO JINÉ JURISDIKCE, KDE BY TO BYLO NEZÁKONNÉ.

Distribuce tohoto přehledu parametrů emise může být v některých jurisdikcích omezeno zákonem, a proto příjemci tohoto přehledu parametrů emise prohlašují, že jsou schopni obdržet tento přehled parametrů emise bez porušení jakýchkoli nesplněných registračních požadavků nebo jiných právních omezení v jurisdikci, ve které mají bydliště nebo podnikají. Bude se mít za to, že vlastníci Dluhopisů a potenciální vlastníci Dluhopisů prohlašují, že dodrželi a budou dodržovat všechny platné zákony a předpisy v každé zemi nebo jurisdikci, ve které nakupují, nabízejí, prodávají nebo dodávají Dluhopisy.

Tento přehled parametrů emise nepředstavuje ani netvoří součást žádné nabídky nebo žádosti o nákup nebo upisování cenných papírů ve Spojených státech nebo v jiné jurisdikci, kde je to nezákonné. Cenné papíry, kterých se tento přehled parametrů emise týká, nebyly a nebudou registrovány podle Zákona o cenných papírech nebo u žádného regulačního orgánu cenných papírů kteréhokoli státu Spojených států a nesmějí být nabízeny, prodávány, zastaveny nebo jinak převedeny ve Spojených státech nebo do, nebo na účet nebo ve prospěch Amerických osob (U.S. Persons) (jako takový termín je definován v Nařízení S na základě Zákona o cenných papírech), ledaže je to na základě registrace nebo pokud jsou splněny podmínky osvobození od registračních požadavků Zákona o cenných papírech a v souladu s platnými státními zákony o cenných papírech.

Tento dokument byl vypracován Vedoucími spolumanažery pouze pro informační účely. Podmínky uvedené v tomto dokumentu podléhají dokončení závěrečné dokumentace, včetně příslušné smlouvy o upsání a koupi Dluhopisů (a splnění jakýchkoliv odkládacích podmínek, které jsou v ní obsaženy) a veškeré nezbytné dokumentace týkající se poskytnutí informací.

Tento dokument je důvěrný a je určen pouze pro informace Emitenta, Ručitele a Vedoucích spolumanažerů. Nebyl připraven pro, neměl by být poskytnut a neměl by se na něj spoléhat žádný investor ani jiná osoba, a to za jakýmkoliv účelem.