



DLUHOPISY PSG 5,25 % - 2017







Společenské Centrum – BB Centrum

ÚVODNÍ SLOVO RADIMA PASSERA

Když jsem na konci roku 1991 založil Passerinvest, neměl jsem, popravdě řečeno, potuchy o tom, co to je ve skutečnosti development. Také bych sotva uvěřil, že budeme schopni jednou vybudovat tak velký a všestranný komplex, jakým je dnešní BB Centrum. Avšak díky trpělivé a postupné realizaci naší vize můžeme i po více než 20 letech stále pracovat na tomto projektu. Budovat toto „malé město ve městě“ představuje náplň pro celoživotní profesní kariéru. Cítím velkou vděčnost vůči Pánu Bohu i za to, že smím vykonávat práci, která mne obrovsky baví.

Aby se celý „byznys příběh“ naplnil, je dalším logickým krokem stát se i dlouhodobým investorem co největší části celého byznys parku. To nám umožní v dlouhodobém horizontu systémově naplňovat potřeby našich zákazníků tak, aby i do budoucna mohli spokojeně užívat všech výhod

tohoto, ve středoevropském regionu zcela ojedinělého, projektu.

K výstavbě BB Centra neoddělitelně patří také formování skupiny firem zastřešujících tento projekt. Dnešní PASSERINVEST GROUP, a.s. tvoří základní kámen této struktury a mého podnikání, bez kterého by realizace našich projektů byla jen těžko představitelná. Jsme rádi, že můžeme ve spolupráci s UniCredit Bank prostřednictvím této emise dluhopisů nabídnout investorům pravidelně vyplácený výnos a zároveň se tak i nepřímo podílet na rozvoji lokality BB Centra.

Radim Passer

PASSERINVEST GROUP, a. s.



BB Centrum

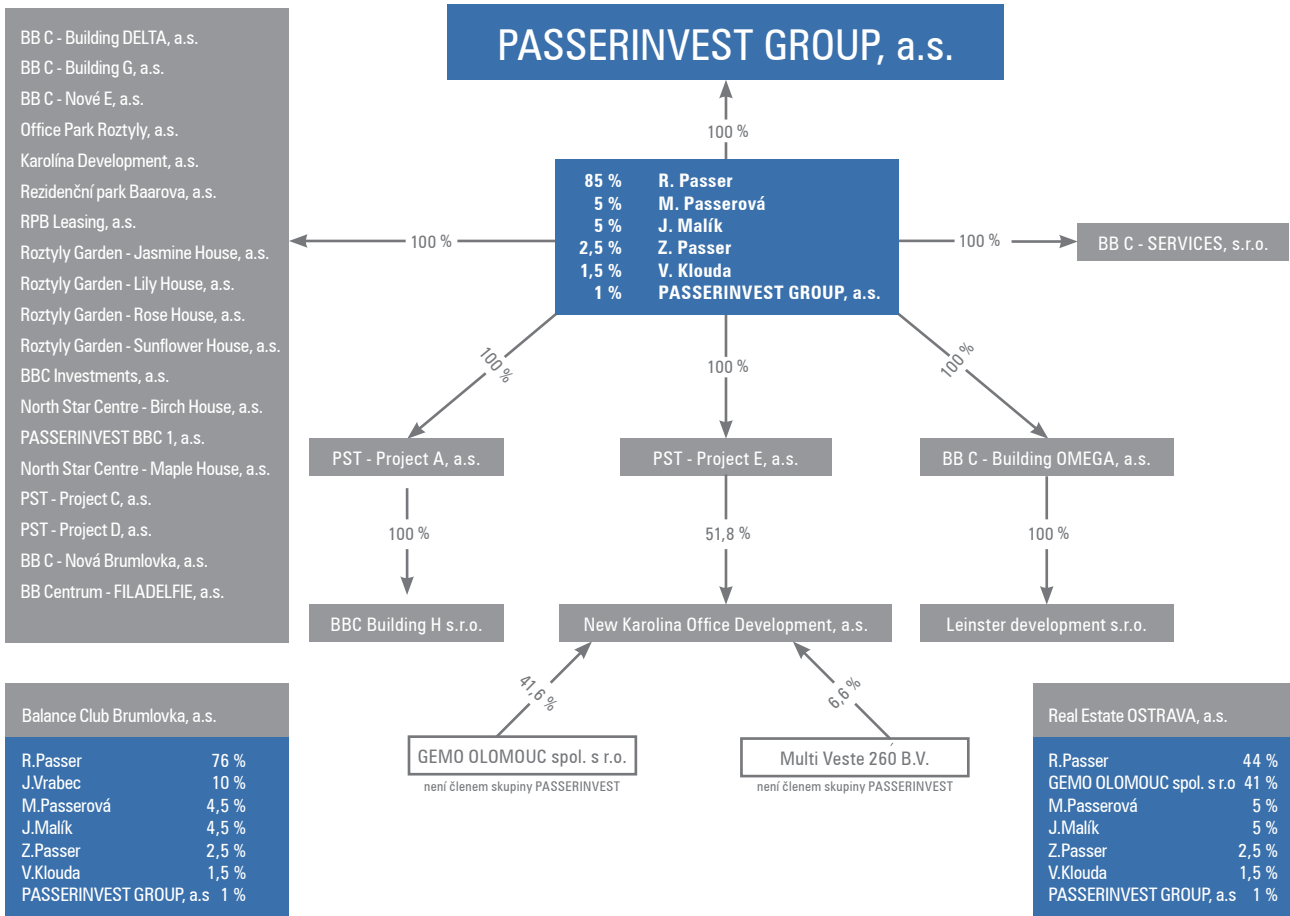
SKUPINA PASSERINVEST

Skupina Passerinvest funguje jako skupina projektových sesterských firem ovládaných panem Radimem Passerem. Toto uspořádání vzešlo z požadavku bank poskytujících projektové financování, tj. aby realizace každého projektu probíhala v rámci samostatné společnosti. Struktura se posléze osvědčila i jako organizačně a daňově efektivní forma pro developerské podnikání.

Skupina Passerinvest je ryze česká a transparentní, založená v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli off-shore elementů. Hlavním akcionářem společností skupiny Passerinvest s podílem 85 % je pan Radim Passer, dalšími akcionáři jsou čtyři české fyzické osoby s podíly do 5 %.

Zvláštní postavení mezi společnostmi skupiny Passerinvest má společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která plní úlohu servisní organizace a částečně i investora projektů. PASSERINVEST GROUP, a.s. projektovým společností poskytuje projektové řízení, asset management a v některých případech poskytuje investiční zdroje. PASSERINVEST GROUP, a.s. zaměstnává tým 38 odborníků pokrývajících všechny oblasti komerčního developmentu a je nositelem podnikatelského know-how skupiny Passerinvest.

Organigram skupiny PASSERINVEST



Rezidenční park Baarova – BB Centrum

PODNIKÁNÍ A CÍLE SKUPINY PASSERINVEST



Skupina Passerinvest je spojována zejména s realizací multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4 – Michli. Tímto, svého druhu nejúspěšnějším a nejrozsáhlejším českým projektem, si společnost vybuodovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům-uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí. V letech 1996-2014 skupina Passerinvest pod projektovým vedením PASSERINVEST GROUP, a.s. realizovala na území BB Centra 18 budov s celkovými investičními náklady přesahujícími 14 mld. Kč. Většinu z nich následně úspěšně prodala mezinárodním institucionálním investorům. Developerské dokončení a správa BB Centra zůstává i do budoucna hlavním úkolem skupiny Passerinvest. Skupina Passerinvest se vždy snažila rychle reagovat na

požadavky nájemců a to nejen v rámci jejich budovy, ale i celého BB Centra. Právě komplexní celoareálové služby jako jsou parky, sportovní a volnočasové aktivity, škola a školka, dopravní řešení a neziskové projekty jsou klíčem k udržení spokojených klientů - nájemců a dlouhodobému úspěchu.

Koncentrace vlastnických práv v lokalitě významně přispívá k efektivitě její správy a proto chce skupina Passerinvest využít příznivé situace na trhu komerčních nemovitostí k zpětnému odkupu vybraných budov BB Centra a upevnit tím kontrolu nad řádným chodem tohoto administrativního komplexu.

Mezi klienty skupiny Passerinvest patří například společnosti: ČEZ, GE Money Bank, Hewlett-Packard, Mars, Microsoft, Telefónica Czech Republic, Škoda Auto nebo UniCredit Bank.



Realizované projekty skupiny PASSERINVEST

- – 1991 **Založení skupiny PASSERINVEST**
- – 1992 – 1997 **Kanceláře a obchody, Vinohradská 37, Praha 1**
Bytový projekt Nad Petruskou 3, Praha 2
Bytový projekt Nad Petruskou 6, Praha 2
Bytový projekt Na Vyhliídce, Praha 9
- – 1998 **BUDOVA C (BB Centrum) – plocha 11 400 m², celková investice 670 mil. Kč**
- – 1999 **BUDOVA B (BB Centrum) – plocha 14 900 m², celková investice 750 mil. Kč**
- – 2002 **RESIDENCE BB CENTRUM – plocha 2 600 m², celková investice 100 mil. Kč**
BUDOVA A (BB Centrum) – plocha 21 200 m², celková investice 1 050 mil. Kč
BUDOVA D (BB Centrum) – plocha 4 000 m², celková investice 210 mil. Kč
OFFICE PARK (BB C Villas – BB Centrum) – plocha 8 000 m², celková investice 300 mil. Kč
- – 2003 **BUDOVA ALPHA (BB Centrum) – plocha 11 400 m², celková investice 520 mil. Kč**
- – 2005 **BUDOVA BETA (BB Centrum) – plocha 17 400 m², celková investice 810 mil. Kč**
- – 2006 **BUDOVA GAMMA (BB Centrum) – plocha 30 000 m², celková investice 1 430 mil. Kč**
- – 2007 **BUDOVA BRUMLOVKA (BB Centrum) – plocha 6 000 m², celková investice 400 mil. Kč**
BUDOVA E (BB Centrum) – plocha 14 700 m², celková investice 770 mil. Kč
- – 2009 **SPOLEČENSKÉ CENTRUM BETHANY (BB Centrum) – plocha 2 200 m², celková investice 100 mil. Kč**
- – 2010 **BUDOVA FILADELFIE (BB Centrum) – plocha 31 400 m², celková investice 2 560 mil. Kč**
ZÁKLADNÍ ŠKOLA ELIJÁŠ (BB Centrum) – plocha 3 500 m², celková investice 100 mil. Kč
- – 2012 **REZIDENČNÍ PARK BAAROVA (BB Centrum) – plocha 13 000 m², celková investice 820 mil. Kč**
NOVÁ KAROLINA PARK (OSTRAVA) – plocha 28 500 m², celková investice 1 220 mil. Kč
- – 2013 **BUDOVA G (BB Centrum) – plocha 6 200 m², celková investice 350 mil. Kč**
- – 2014 **BUDOVA DELTA (BB Centrum) – plocha 38 000 m², plánovaná investice 2 090 mil. Kč**

Pozn.: Pronajímatelné plochy projektů jsou uváděny netto, tj. bez jídelen, společných prostor užívaných nájemci a skladů.



INFORMACE O EMITENTOVĚ, PŘEDBĚŽNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Emitentem dluhopisů je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále také jako „Emitent“). Emitent vydává tři a půl leté dluhopisy s pevným kupónem 5,25 % p.a. a v celkové předpokládané nominální hodnotě CZK 550 000 000.

Předběžné emisní podmínky dluhopisů

Emitent:	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Název emise:	Dluhopis PSG 5,25/17
Předpokládaná celková jmenovitá hodnota:	550 000 000 Kč
Nominální hodnota:	10 000 Kč
Zahájení úpisu:	předběžně 26. května 2014
Datum emise:	18. července 2014
Upisovací období:	nejdéle do 18. července 2015
Splatnost:	31. prosince 2017
Emisní kurz k datu emise:	100 %
Úročení:	pevná úroková sazba 5,25 % p.a.
Výplata úrokového výnosu:	čtvrtletně zpětně, vždy k 31. březnu, 30. červnu, 30. září a 31. prosinci příslušného roku
Úroková báze:	30E360
Veřejná nabídka:	Ano
Podoba a forma Dluhopisů:	Zaknihovaná (evidenci povede CDCP); ve formě na doručitele
ISIN:	CZ0003511461
Minimální investice:	50 000 Kč
Status dluhopisů:	seniorní, nezajištěné
Právo Emitenta na předčasné splacení:	Ne
Právo Emitenta na neuskutečnění emise:	Emitent není povinen uskutečnit emisi, pokud nebudou nejpozději do 15. července 2014 Hlavním manažerem přijaty pokyny k úpisu Dluhopisů v celkové nominální hodnotě alespoň 250 000 000 Kč.
Přijetí k obchodování na regulovaný nebo jiný trh:	Ne
Rating:	Ne
Odkaz na zveřejněný prospekt:	www.passerinvest.cz/cs/pro-investory nebo www.unicreditbank.cz/web/firmy/korporace/operace-na-kapitalovem-trhu/informace-k-vybranim-emisim-dluhopisu
Hlavní manažer:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Administrátor:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Právní poradce:	White & Case (Europe) LLP

ÚČEL EMISE, POUŽITÍ PROSTŘEDKŮ EMISE

Prostředky získané touto emisí budou použity výhradně na ekonomické aktivity Emitenta, a to zejména na financování akvizic dokončených realitních projektů generujících příjmy z nájemného v lokalitě BB Centrum. Financování takových akvizic Emitenta může mít formu nákupu podílu

v projektové společnosti vlastníci investiční nemovitost, případně poskytnutí půjčky do takto získané společnosti ovládané Emitentem. Emitent nepoužije prostředky získané touto emisí na splacení svých závazků vůči akcionářům, spřízněným osobám nebo jiným věřitelům.

OBCHODNÍ ČINNOST EMITENTA

Přehled aktivit Emitenta

A Project Management
(řízení projektů v developerské fázi)
Objem tržeb za rok 2013 činil 63,5 mil. Kč.

Projekty:

BB C - Building DELTA, a.s.
BB C - Building G, a.s.
BB C - Building OMEGA, a.s.
New Karolina Office Development, a.s.
Office Park Roztyly, a.s.
Rezidenční park Baarova, a.s.
Balance Club Brumlovka, a.s.
RPB Leasing, a.s.

B Property Management
(provozní správa budov)
Objem tržeb za rok 2013 činil 13,5 mil. Kč.

Projekty:

BB C - Nová Brumlovka, a.s.
BB Centrum - FILADELFIE, a.s.
BB C - Building G, a.s.
New Karolina Office Development, a.s.
BB C - Building A, k.s.
BB C - Building B, k.s.
VIG FUND uzavřený investiční fond, a.s.
BB C - Building GAMMA, a.s.

C Zprostředkování prodeje a pronájmu
Objem tržeb za rok 2013 činil 7,6 mil. Kč.

Projekty:

Rezidenční park Baarova, a.s.
BB C - Building G, a.s.

D Asset Management
(řízení dokončených projektů v investiční fázi)
Objem tržeb za rok 2013 činil 6,7 mil. Kč.

Projekty:

BB C - Nová Brumlovka, a.s.
BB Centrum - FILADELFIE, a.s.
BB C - SERVICES, s.r.o.
BBC Investments, a. s.
MARANATHA o.s.

Ostatní tržby
Objem tržeb za rok 2013 činil 12,7 mil. Kč.

Činnosti:

Podnájem prostor
Tržby z prodeje majetku
Kurzové rozdíly
Ostatní

E Finanční činnost
(poskytování půjček)
Celkový objem poskytnutých půjček k 31. 12. 2013 činí 647,6 mil. Kč.

Výše úroků z půjček za rok 2013 činila 6,2 mil. Kč, od 1. 1. 2014 jsou půjčky poskytovány bezúročně.

Projekty:

BB C - Building DELTA, a.s.
BB C - Building G, a.s.
BB C - Building OMEGA, a.s.
BB C - Nová Brumlovka, a.s.
BB Centrum - FILADELFIE, a.s.
BB C - SERVICES, s.r.o.
BBC Investments, a.s.
Karolína Development, a.s.
Real Estate OSTRAVA, a.s.
Office Park Roztyly, a.s.
North Star Centre - Birch House, a.s.
PST - Project A, a.s.
PST - Project E, a.s.



Budova G – BB Centrum



Budova Gamma – BB Centrum

A Projektové řízení

Emitent obstarává pro projektové společnosti kompletní služby zajišťující úspěšnou realizaci developerského projektu. Tato činnost zahrnuje obvykle:

- vyhledání a akvizice vhodného území pro developerský projekt;
- případná změna územního plánu, studie dopadů stavby na životní prostředí (EIA), územního rozhodnutí a stavebního povolení;
- zajištění všech dodavatelských kontraktů jako jsou architekti, generální dodavatel stavby, technický dozor a podobně;
- získání bankovního financování pro developerskou část projektu;
- řízení stavby;
- pronájem nebo prodej dokončených prostor;
- administrativní podpora, vedení účetnictví;
- zajištění dlouhodobého financování.

B Property management (provozní správa)

Property manager zajišťuje běžný provoz budovy tak, aby nájemci budovy měli veškerý komfort při užívání pronajatých prostor. Do jeho hlavní kompetence patří zajištění veškerých dodávek médií (energie, teplo, chlazení, voda) a veškerých dalších dodavatelů služeb pro nájemce, jako je úklid, ostraha nebo provoz jídelny, zpracování reportů, vyúčtování služeb.

C Zprostředkování pronájmů

Klíčem úspěchu každé komerční budovy je sjednání pronájmu se solidními nájemci za férových a dlouhodobě udržitelných podmínek.

D Asset management

V případě komerčních nemovitostí spočívá hlavní úloha asset manažera v udržení stálého cash flow budovy plynoucího z nájemních smluv a tím maximalizovat hodnotu spravovaného majetku. Asset manažer tedy zpravidla jménem majitele vyjednává a renegociuje podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu (Property management). Důležitou úlohou asset managementu je spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě, že se majitelé rozhodnou pro ukončení investice, asset manažer může připravit a vyjednat prodej aktiva.

E Finanční činnost

Emitent využívá kapitál vložený akcionáři k poskytování půjček do projektových společností skupiny Passerinvest.



Budova Brumlovka – BB Centrum

OCEŇENÍ SPOLEČNOSTI

Emitent se každoročně umísťuje na předních místech v žebříčku Czech Top 100 v hodnocení nejobdivovanějších firem. V roce 2014 získal v kategorii „Činnosti v oblasti nemovitostí a služby pro podniky“ 1. místo. Ve stejném roce pak Emitent obdržel také prestižní ocenění Czech Superbrands 2014.



UPOZORNĚNÍ

Předmětné sdělení nepředstavuje osobní investiční poradenství ani investiční doporučení, která by zohledňovala individuální situaci investora, zejména ve smyslu jeho odborných znalostí a zkušeností v oblasti investic, či dokonce jeho finanční situaci, investiční cíle nebo vztah k riziku. Předmětné sdělení slouží pouze pro informační účely a není návrhem na uzavření smlouvy.

Investor nese kreditní riziko Emitenta investičního nástroje. Další informace o rizicích jsou dostupné v prospektu dluhopisu a v materiálu Investiční služby v UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Dříve, než se rozhodnete investovat, seznamte se s příslušným prospektem dluhopisu a jeho emisními podmínkami. Dále se seznamte s legislativními podmínkami investice, devizovými omezeními a daňovými důsledky investice. Případné zdanění závisí na osobních poměrech investora a může se měnit.

Jakákoliv informace o očekávaném finančním vývoji obsažená v tomto dokumentu je založena na subjektivních odhadech, předpokladech a na skutečnostech, které ještě nenastaly. Takové odhady a předpoklady jsou založeny na názorech a analýzách, které mohou nebo nemusí být správné, proto Emitent ani Hlavní manažer nečiní žádné ujištění ani nepřebírá žádnou odpovědnost za to, že odhadovaných a předpokládaných výsledků bude skutečně dosaženo.

Tento dokument může obsahovat informace, které jsou důvěrné, a které tvoří obchodní tajemství Emitenta, nebo Hlavního manažera. Tento dokument

je určen výhradně osobám, kterým jej Hlavní manažer nebo Emitent předal. Žádná část tohoto dokumentu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Emitenta nebo Hlavního manažera předána nebo zpřístupněna jakékoliv třetí osobě. Příjemce se převzetím tohoto dokumentu zavazuje, že žádnou část tohoto dokumentu nebude reprodukovat, publikovat, nebo ji předávat třetím osobám, a že se všemi informacemi obsaženými v tomto dokumentu bude nakládat jako s důvěrnými a tvořícími obchodní tajemství Emitenta nebo Hlavního manažera.

Veškeré informace použité při tvorbě nebo obsažené v textu tohoto dokumentu pocházejí nebo jsou založeny na zdrojích, které Emitent považuje za důvěryhodné a věnoval obsahu veškerou péči.

Osoby, do jejichž držení se předmětné sdělení nebo prospekt dluhopisu dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoli dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Tento dokument byl připraven společností PASSERINVEST GROUP, a.s. ve spolupráci s UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.



