

# Konečné podmínky

## 1. EMISE DLUHOPISŮ

„Investhy Real Estate 5,5/2025“

s pevným úrokovým výnosem 5,5 % p.a.,

v celkové předpokládané jmenovité hodnotě až 50 000 000 Kč,

splatných v roce 2025

## VYDÁVANÉ V RÁMCI

dluhopisového programu

společnosti PP Financial a.s. (společnost ke dni

3.3.2022 změnila svou obchodní firmu na

Investhy a.s.)

v maximální celkové jmenovité hodnotě  
nesplacených dluhopisů 1 000 000 000 Kč  
s celkovou dobou trvání programu 10 let

## KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tyto konečné podmínky („**Konečné podmínky**“) představují konečné podmínky nabídky ve smyslu článku 8 odst. 4 nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2017/1129 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES („**Nařízení o prospektu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů („**Dluhopisy**“).

Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen:

- (i) těmito Konečnými podmínkami a
- (ii) základním prospektem společnosti **PP Financial a.s.** (společnost ke dni 3.3.2022 změnila svou obchodní firmu na **Investhy a.s.**), IČ 085 71 465, se sídlem Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24750 („**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2022/012226/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00008/CNB/572 ze dne 4. února 2022, které nabylo právní moci dne 9. února 2022 („**Základní prospekt**“).

Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s těmito Konečnými podmínkami jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.investhy.cz/prilezitosti](http://www.investhy.cz/prilezitosti).

**Tyto Konečné podmínky byly vypracovány pro účely článku 8 odstavce 4 Nařízení o prospektu a musí být vykládány ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.**

**Tyto Konečné podmínky byly uveřejněny shodným způsobem jako Základní prospekt a jeho případné dodatky, tj. na webových stránkách na adrese [www.investhy.cz/prilezitosti](http://www.investhy.cz/prilezitosti) a byly v souladu s právními předpisy sděleny ČNB. Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s těmito Konečnými podmínkami. Součástí těchto Konečných podmínek je také zvláštní shrnutí Emise dluhopisů.**

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2022/012226/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2022/00008/CNB/572 ze dne 4. února 2022, které nabylo právní moci dne 9. února 2022. Základní prospekt je pro účely veřejné nabídky platný po dobu 12 (dvanácti) měsíců od jeho schválení ČNB, tj. do dne 9. února 2023 včetně. [Dojde-li nejpozději k poslednímu dni platnosti Základního prospektu, tj. ke dni 9. února 2023, ke schválení a uveřejnění základního prospektu navazujícího na Základní prospekt („**Následný základní prospekt**“), bude Emitent, za splnění dalších podmínek uvedených v těchto Konečných podmínkách, oprávněn pokračovat ve veřejné nabídce Dluhopisů. Následný základní prospekt a jeho případné dodatky budou uveřejněny na webových stránkách na adrese [www.investhy.cz/prilezitosti](http://www.investhy.cz/prilezitosti)].

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci Dluhopisového programu Emitenta zřízeného v roce 2022, v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1 000 000 000 Kč a dobou trvání programu 10 let („**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. "*Společné emisní podmínky*" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem („**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v těchto Konečných podmínkách mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v těchto Konečných podmínkách jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole 4 Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

Tyto Konečné podmínky byly vyhotoveny dne 14. února 2022 a informace v nich uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů. Po datu těchto Konečných podmínek by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě těchto Konečných podmínek a Základního Prospektu (ve znění případných dodatků), ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu těchto Konečných podmínek uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování těchto Konečných podmínek a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu ani Konečných podmínek v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na zahraničním regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Základního prospektu ze strany ČNB.

Vydání Emise Dluhopisů schválil statutární orgán Emitenta dne 10. února 2022.

#### **Odpovědné osoby**

Osobou odpovědnou za údaje uvedené v těchto Konečných podmínkách je Emitent, tedy společnost **PP Financial a.s.** (společnost ke dni 3.3.2022 změnila svou obchodní firmu na **Investhy a.s.**), IČ 085 71 465, se sídlem Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24750.

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Konečných podmínkách, k datu jejich vyhotovení, v souladu se skutečností a že v Konečných podmínkách nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jejich význam.

Za společnost PP Financial a.s. dne 14. února 2022



Patrik Gančarčík,

jediný člen správní rady

## ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ EMISE DLUHOPISŮ

### 1. ÚVOD

#### 1.1 Název cenných papírů a ISIN

1.1.1 Název: Investhy Real Estate 5,5/2025; ISIN: CZ0003539074.

#### 1.2 Emitent

1.2.1 PP Financial a.s. (společnost ke dni 3.3.2022 změnila svou obchodní firmu na **Investhy a.s.**), IČ: 085 71 465, LEI: 315700ATIB3CQKX9JI82.

1.2.2 Kontaktní údaje Emitenta:

(a) tel.: +420 774 266 281;

(b) e-mail: [info@investhy.cz](mailto:info@investhy.cz); adresa: Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1.

#### 1.3 Schválení prospektu

1.3.1 Prospekt byl schválen Českou národní bankou, tel. 224 411 111, email: [podatelna@cnb.cz](mailto:podatelna@cnb.cz), ID datové schránky: 8tgaiej, se sídlem Na Příkopě 864/28, 115 03 Praha 1, Česká republika, která je orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem v České republice.

1.3.2 Prospekt byl Českou národní bankou schválen pod č. j. 2022/012226/CNB/570 ze dne 4. února 2022, které nabylo právní moci dne 9. února 2022.

#### 1.4 Upozornění

1.4.1 Emitent prohlašuje, že:

- (a) toto Shrnutí je třeba číst jako úvod k prospektu coby unijnímu prospektu pro růst a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů coby cenných papírů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední prospekt jako celek;
- (b) v případě velmi negativního scénáře může investor přijít o veškerý investovaný kapitál do Dluhopisů nebo jeho část;
- (c) v případě, že bude u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v prospektu, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva členských států EU uložena povinnost uhradit náklady na překlad prospektu před zahájením soudního řízení; a
- (d) 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 EMITENTOVÍ

### 2.1 Kdo je emitentem?

2.1.1 PP Financial a.s. (společnost ke dni 3.3.2022 změnila svou obchodní firmu na **Investhy a.s.**), IČ 085 71 465, se sídlem Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24750.

2.1.2 Emitent je akciovou společností vzniklá v říjnu 2019 se sídlem v České republice, založenou a existující podle českého práva. Emitent provozuje svou činnost podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Hlavním předmětem

činnosti Emitenta je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku.

- 2.1.3 Emitent je holdingovou společností české investiční a developerské skupiny Investhy (dále jen „Skupina“). Emitent zastřešuje financování a aktivity celé Skupiny. Strategií Emitenta, resp. společností ze Skupiny, je vyhledávání a velmi pečlivý výběr lukrativních nemovitostí, projektů i pozemků k rozvoji, rekonstrukci či přestavbě.
- 2.1.4 Emitent má ke dni vyhotovení těchto Konečných podmínek jediného akcionáře, kterým je pan Patrik Gančarčík, narozen 9. dubna 1991, bytem Podlesí 1171/6, Ráj, 734 01 Karviná, který vlastní 100 % akcií v Emitentovi, se kterými se pojí 100% podíl na hlasovacích právech v Emitentovi.
- 2.1.5 Jediným členem správní rady Emitenta je taktéž pan Patrik Gančarčík.
- 2.1.6 Auditorem odpovědným za vypracování auditorské zprávy je Ing. David Ficbauer, PhD., číslo auditorského oprávnění KAČR 2135, z auditorské společnosti FIZA, a.s., IČ: 262 523 25, se sídlem Hrozňatova 3, 615 00 Brno.

## 2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o emitentovi?

- 2.2.1 Níže jsou uvedeny hlavní finanční údaje Emitenta k 31. prosinci 2020, které vychází z auditované účetní závěrky Emitenta vypracované ke stejnému dni (včetně srovnávacích údajů k 31. prosinci 2019). Účetní závěrky za roky 2019 i 2020 byly vyhotoveny dle českých účetních standardů a byly ověřena auditorem. Všechny údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

### Rozvaha Emitenta k 31.12.2020 ve srovnání k 31.12.2019

<b>Aktiva</b>				<b>Pasiva</b>			
	AKTIVA	8 642	2 000		PASIVA	8 642	2 000
B.	STÁLÁ AKTIVA	6 003	0	A.	VLASTNÍ KAPITÁL	1 833	2 000
	B.III.1 Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	6 003	0	A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA	2 639	2 000		A.I.1. Základní kapitál	2 000	2 000
C.II.	Pohledávky	2 000	2 000		Výsledek hospodaření za účetní období	-167	0
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	2 093	2 000	B. + C.	CIZÍ ZDROJE	6 809	0
	C.II.1.2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	2 047	2 000	C.	ZÁVAZKY	6 809	0
	C.II.3. Časové rozlišení aktiv	46	0	C.I.	Dlouhodobé závazky	2 150	0
	C.II.3.1. Náklady příštích období	46	0		C.I.1. Vydané dluhopisy	2 150	0
C.IV.	Peněžní prostředky	546	0		C.I.1.1. Vyměnitelné dluhopisy	2 150	0
	C.IV.1. Peněžní prostředky v pokladně	87	0	C.II.	Krátkodobé závazky	4 659	0
	C.IV.2. Peněžní prostředky na účtech	459	0		C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	3 306	0
					C.II.8. Závazky ostatní	1 353	0
					C.II.8.7. Jiné závazky	1 353	0

### Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2020 ve srovnání k 31.12.2019

A.	Výkonová spotřeba	176	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	5	0
A.3.	Služby	171	0
F.	Ostatní provozní náklady	34	0
F.3.	Daně a poplatky	34	0
	Provozní výsledek hospodaření	-210	0
IV.	Výnosové úroky a podobné výnosy	47	0
IV.1.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – ovládaná a ovládající osoba	47	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	4	0
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	4	0
	Finanční výsledek hospodaření	43	0
	Výsledek hospodaření za účetní období	-167	0
	Čistý obrat za účetní období	47	0

2.2.2 Výrok auditora k finančním údajům předkládaným v rámci výše uvedených účetních závěrek byl bez výhrad.

### 2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro emitenta?

2.3.1 Nejvýznamnější rizikové faktory obsažené v Prospektu specifické pro Emitenta jsou:

<b>Riziko pohybu cen nemovitostí</b>	Tržní hodnota nemovitostí podléhá změnám, a tak bude každá společnost ve Skupině vlastníčí nemovitost podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. 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 společnosti ve Skupině ohledně prodeje nemovitostí. Pokud se bude jednat o společnost ve Skupině, která je příjemcem financování od Emitenta, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.
<b>Rizika spojená s nájmem nemovitostí</b>	Část podnikání Skupiny bude závislá na včasném a řádném placení nájemného a dalších plateb ze strany nájemců. Vzhledem ke zvýšení nákladů na pronájem (zejména ceny energií, plynu a vody) může dojít k situaci, kdy nájemníci nemusejí být schopni platit nájemné včas (dojde ke zdržení cashflow), anebo přestanou nájemné platit zcela. Tyto scénáře mohou mít za následek snížení možnosti vyplácet krátkodobé závazky skupiny, což mohou být právě úroky z dluhopisů. V případě předčasného ukončení smlouvy ze strany většího množství nájemců by tento stav mohl mít podstatný dopad na hospodářské výsledky společností ze Skupiny.
<b>Závislost Emitenta na podnikání společností ve Skupině</b>	Emitent plánuje finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů využít k poskytování finančních prostředků formou úvěru, zápůjčky nebo na základě jiného podobného závazku společností ve Skupině. Konkrétní společnost ze Skupiny, která od Emitenta takové financování obdrží, poté získané prostředky použije pro financování svých provozních a investičních výdajů (již poskytnutá zápůjčka byla poskytnuta pro financování provozních výdajů). Splácení dluhů úvěrované společnosti ve Skupině vůči Emitentovi je poté závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ve Skupině.
<b>Riziko likvidity</b>	Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. Dluhopisy emitované malými nebankovními emitenty mohou mít minimální likviditu. Tato skutečnost může vést k tomu, že investoři budou muset držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.
<b>Riziko konkurence</b>	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 nebudou schopny reagovat odpovídajícím způsobem na konkurenční prostředí, což by mohlo vést ke zhoršení hospodářské situace společností ve Skupině, kterým Emitent poskytne finanční prostředky získané Emisemi dluhopisů.
<b>Riziko růstu pořizovacích nákladů a poklesu výnosů</b>	Výsledek nemovitostního projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je např. pořizovací cena nemovitosti, náklady na rekonstrukci, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovaný rozpočet. Toto navýšení se nepříznivě projeví v celkové ziskovosti investičního projektu. To může na straně Emitenta vést ke zvýšení nákladů a následně ke snížení zisku, což může ve výsledku vést u Emitenta k poklesu schopnosti splácet závazky z Dluhopisů.
<b>Riziko subdodavatelů</b>	Opatření zavedená kvůli pandemii COVID-19 mohou mít vzhledem k oboru podnikání Emitenta nepříznivý dopad v podobě výpadku pracovní síly či dodávaného materiálu. U dodavatelů v podobě projektantů a architektů je vzhledem k jejich vysoké schopnosti přizpůsobit se situaci a relativně krátkému zpoždění z důvodu omezení práce orgánů veřejné moci toto riziko omezenější. S výpadkem pracovní síly se mohou ve větší míře potýkat dodavatelé v podobě stavebních firem, zejména firmy s vysokým podílem agenturních dělníků.
<b>Kreditní riziko</b>	Kreditní riziko nabývá na relevanci nejen v případě negativní ekonomické situace Emitenta, resp. při vyhlášení nepříznivých hospodářských výsledků, ale také např. neschopnosti třetích osob splatit své dluhy z finančních nebo obchodních vztahů s Emitentem nebo při změnách v ekonomice, typicky navýšení úrokových měr. Emitent je vystaven kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Emitent vystaven v případě, že dojde k narušení toku cash-flow Emitenta.
<b>Rizika související s pandemií COVID- 19</b>	Emitent vnímá dopady probíhající pandemie v podobě nedostatku a zdražení stavebního materiálu, zvýšení nákladu na energie, zdržení ze stran činnosti stavebních úřadů a snížení poptávky po jednotlivých nemovitostech (strach investorů z nedostatku peněz a hrožících lockdownů). Zmíněné faktory mohou ovlivnit podnikání Emitenta a mít za následek zpoždění v realizaci stavebních projektů a jejich vyšší nákladovost.
<b>Riziko nově založené společnosti a riziko společnosti s krátkou historií</b>	Emitent je společností vzniklou dne 2. října 2019, působí tedy na realitním trhu pouze krátce. Doposud se Emitent zabýval hlavně investicemi do nájemního bydlení. Zatím nevlastní žádnou nemovitost. V důsledku nedostatečných zkušeností může dojít k učinění nesprávných podnikatelských rozhodnutí, která mohou mít za následek nižší než plánované hospodářské výsledky Emitenta. To může vést na straně Emitenta k nižším než plánovaným provozním nebo finančním výnosům, případně k vyšším než plánovaným provozním nebo finančním nákladům, snížení zisku, a následkem toho k prodlení s vyplácením výnosu z Dluhopisů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů, respektive k nezaplacení výnosu nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů.

### 3. KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

#### 3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

- 3.1.1 Dluhopisy jsou listinným cenným papírem vydávaným dle zákona č. 190/2004, o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů („**ZDluh**“). Jmenovitá hodnota Dluhopisů činí 10 000,- Kč (CZK). Dluhopisy nejsou zajištěny.
- 3.1.2 Dluhopisy budou vydány dne 1. 4. 2022 („**Datum emise**“). Dluhopisy budou splatné dne 1. 4. 2025 („**Den splatnosti**“).
- 3.1.3 Výnos Dluhopisů je stanoven pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,5 % ročně a je splatný kvartálně, a to vždy k 15. dni v měsíci následujícím po měsíci, kdy skončilo výnosové období (1. 7., 1. 10., 1. 1. a 1. 4.). První výplata výnosu tedy bude splatná ke dni 15. 7. 2022. Poslední část Výnosu bude splatná společně s Dluhopisem.
- 3.1.4 Rozhodný den je stanoven na patnáctý (15.) kalendářní den před Dnem splatnosti nebo před termínem výplaty výnosu Dluhopisů.

- 3.1.5 Převoditelnost Dluhopisů není omezena; k převodu Dluhopisů dochází rubopisem a smlouvou k okamžiku jeho předání. K účinnosti převodu Dluhopisu vůči Emitentovi se vyžaduje oznámení změny osoby vlastníka Dluhopisu Emitentovi a předložení Dluhopisu s nepřetržitou řadou rubopisů Emitentovi nebo jiný důkaz o tom, že příslušná osoba je vlastníkem Dluhopisu.
- 3.1.6 Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 50 000 000,- Kč (slovy: padesát milionů korun českých) („**Maximální celková jmenovitá hodnota emise**“). Počet vydávaných Dluhopisů v rámci této Emise tak bude 5 000 kusů. Emitent je oprávněn vydat Dluhopisy v menší celkové jmenovité hodnotě Emise, než činí její předpokládaná celková jmenovitá hodnota.
- 3.1.7 S Dluhopisy je spojeno zejména právo vlastníků dluhopisů na splacení Dluhopisu (výplatu jejich jmenovité hodnoty), za určitých podmínek právo žádat o předčasné splacení Dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů. S Dluhopisy je dále spojeno právo Emitenta na základě jeho rozhodnutí předčasně Dluhopisy splatit kdykoliv, a to i částečně. S Dluhopisy je dále spojeno právo vlastníků Dluhopisů účastnit se a hlasovat na schůzích vlastníků Dluhopisů.
- 3.1.8 Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k odkoupení všech Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude celá jmenovitá hodnota každého Dluhopisu Emitentem splacena jednorázově ke stanovenému Dni splatnosti. Dluhopis a výnos z něho bude Emitentem splacen bezhotovostním převodem osobám zapsaným v seznamu vlastníků Dluhopisů.
- 3.1.9 Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a srovnatelným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

### 3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?

- 3.2.1 Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, mnohostranném obchodním systému, trhu pro růst malých a středních podniků či jiném trhu cenných papírů, ani v České republice ani v zahraničí.

### 3.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

- 3.3.1 Za nabízené Dluhopisy není poskytnuta záruka ve smyslu Nařízení 2017/1129.

### 3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

- 3.4.1 Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy jsou:

<p><b>Schopnost Emitenta splatit Dluhopisy</b></p>	<p>Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností (např. podnikatelský neúspěch) může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen splácet jmenovitou hodnotu Dluhopisů a případné výnosy dluhopisů a hodnota pro Vlastníky dluhopisů při splacení může být nižší než výše jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nulová. Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nezajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za nezajištěné pohledávky Vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po upokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů.</p>
--	---



<b>Absence pojištění z pohledávek Dluhopisů</b>	Na pohledávky Vlastníků dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostat 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.
<b>Rizika vyplývající z možnosti dalšího dluhového financování Emitenta</b>	Emitent nemá žádné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování (úvěru, zápůjčky, vydání dalších dluhopisů, navýšení maximálního objemu Dluhopisového programu atd.) Emitenta může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování Emitentem nedošlo.
<b>Riziko předčasného splacení Dluhopisů</b>	Emitent je oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluh nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů předčasně splatit ke dni uvedenému v takovém oznámení. Pokud Emitent splatí Dluhopisy některé Emise dluhopisů před datem jejich splatnosti, vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení Dluhopisů. Emitent může učinit rozhodnutí splatit Dluhopisy předčasně zejména v případě, že výnosy z konkrétních devizových financovaných z prostředků získaných z příslušné Emise dluhopisů budou dosaženy ve výši dohodnuté v Dluhopisovém prospektu, než veškerých dluhů Emitenta z příslušné Emise dluhopisů předtím, než nastane Den konečné splatnosti Emise dluhopisů.
<b>Riziko úrokové sazby Dluhopisů</b>	Investor by si měl být vědom, že ceny Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem a výše tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu tržních úrokových měr, dojde zároveň k růstu cen Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem na trhu a naopak. Držitele Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem tak může postihnout riziko poklesu ceny takového Dluhopisu, pokud by se zvýšily tržní úrokové sazby. Platí také pravidlo, že čím je splatnost Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem delší, tím citlivější je cena Dluhopisu na růst tržních úrokových měr.

#### **4. KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE CENNÝCH PAPÍRŮ**

##### **4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?**

- 4.1.1 Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice. Veřejná nabídka poběží ode dne 1. 3. 2022 do dne 9. 2. 2023 včetně, a v případě schválení následného základního prospektu až do 9. 2. 2024.
- 4.1.2 Emitent hodlá Dluhopisy až do celkové jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů (tj. až do 50 000 000,- Kč) nabízet kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (retailovým) investorům.
- 4.1.3 Minimální objem upisovaných Dluhopisů je 5 ks (pět kusů) Dluhopisů. Maximální objem upisovaných Dluhopisů požadovaný jedním investorem v objednávce je omezen Maximální celkovou jmenovitou hodnotou emise.
- 4.1.4 Emitent je oprávněn objem upsaných Dluhopisů investory dle svého výhradního uvážení krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty Emise Dluhopisů.
- 4.1.5 Při veřejné nabídce činěné Emitentem bude upisovaná cena (emisní kurz) za nabízené Dluhopisy do Data emise rovna 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Po Datu emise se emisní kurz jednoho Dluhopisu rovná součtu 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu a odpovídajícího alikvótního výnosu Dluhopisu ke dni úpisu (koupí) Dluhopisu.
- 4.1.6 Investorům nebudou v rámci veřejné nabídky a úpisu Dluhopisů účtovány Emitentem žádné náklady či poplatky. Investorům však mohou v souvislosti s upsáním, resp. koupí Dluhopisů vzniknout náklady spojené s poplatkem či přepočtem kurzu v rámci hrazení

kupní ceny (Emisního kurzu) upisovaných Dluhopisů pomocí zahraniční měny, náklady spojené s převzetím Dluhopisů či náklady na komunikaci s Emitentem. Zároveň může být investorům účtován případný tzv. vstupní poplatek, a to až do výše 1 % z částky placené investorem za úpis, resp. koupi Dluhopisů, související s náklady na distribuci Dluhopisů; takový případný vstupní poplatek může být účtován Emitentem.

#### **4.2 Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?**

- 4.2.1 Prospekt byl vyhotoven za účelem veřejné nabídky nabízených Dluhopisů.
- 4.2.2 Dluhopisy budou nabízeny za účelem financování developerské činnosti Emitenta, resp. Skupiny („Záměr“).
- 4.2.3 Emitent se domnívá, že celkové náklady všech Emisí Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nepřekročí 10 % z celkové jmenovité hodnoty všech nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu. Čistý výnos z Emise Dluhopisů bude použit na Záměr.
- 4.2.4 Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.
- 4.2.5 Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
- 4.2.6 Emitent prohlašuje, že si není vědom žádného střetu zájmů týkajících se nabídky Dluhopisů.

#### **4.3 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?**

- 4.3.1 Osobou nabízející cenné papíry je Emitent.

## ČÁST A / DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 ZDluh.

Tento Doplněk spolu se Emisními podmínkami tvoří podmínky Dluhopisového programu níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány společností **PP Financial a.s.** (společnost ke dni 3.3.2022 změnila svou obchodní firmu na **Investhy a.s.**), IČ 085 71 465, se sídlem Václavské náměstí 846/1, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24750, LEI 315700ATIB3CQKX9JI82. S Dluhopisovým programem bude možné se seznámit v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.investhy.cz](http://www.investhy.cz) v sekci Pro investory.

Dluhopisy jsou vydávány jako první emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1 000 000 000 Kč, s dobou trvání programu 10 let (dále jen „**Dluhopisový program**“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu. Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami. Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „nepoužije se“.

<u>OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ</u>	
<b>Název Dluhopisů:</b>	Investhy Real Estate 5,5/2025
<b>ISIN Dluhopisů:</b>	CZ0003539074
<b>Číslování Dluhopisů:</b>	0001 – 5 000
<b>Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:</b>	10 000,- Kč (deset tisíc korun českých)
<b>Celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise Dluhopisů:</b>	50 000 000,- Kč (padesát milionů korun českých)
<b>Počet Dluhopisů:</b>	5 000 ks (pět tisíc kusů)
<b>Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:</b>	koruna česká (CZK)
<b>Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení:</b>	Ne, Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota emise Dluhopisů.

<u>DATUM A ZPŮSOB ÚPISU EMISE DLUHOPISŮ</u>	
<b>Datum emise:</b>	1. 4. 2022
<b>Lhůta pro upisování emise dluhopisů:</b>	do 1. 1. 2025

<b>Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů:</b>	Investoři budou moci Dluhopisy upsat na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory. Místem úpisu je sídlo Emitenta. Vydání Dluhopisů zabezpečuje Emitent vlastními silami.
<b>Způsob a lhůta předání Dluhopisů:</b>	Dluhopis bude upisovateli předán do 20 (dvaceti) kalendářních dnů od data úhrady celého emisního kurzu, a to v sídle Emitenta v pracovní dny od 10:00 do 16:30 hodin.
<b>Způsob splacení emisního kurzu:</b>	bezhotovostně na bankovní účet Emitenta číslo 20011516/5500
<b>Způsob vydávání Dluhopisů:</b>	jednorázově

<u>VÝNOSY</u>	
<b>Úrokový výnos:</b>	pevný
<b>Zlomek dní:</b>	30E/360
<b>Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem</b>	
Nominální úroková sazba:	5,5 % p.a.
Výplata úrokových výnosů:	kvartálně
Den výplaty úroků a datum, od kterého se úrok stává splatným:	15. den v měsíci následujícím po měsíci, kdy skončilo výnosové období

<u>SPLACENÍ DLUHOPISŮ</u>	
<b>Den konečné splatnosti dluhopisů:</b>	1. 4. 2025
<b>Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta:</b>	ano

<u>SCHŮZE VLASTNÍKŮ DLUHOPISŮ</u>	
Společný zástupce vlastníků Dluhopisů:	nebyl ustanoven

## ČÁST B / INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

1. Podmínky veřejné nabídky cenných papírů		
1.1.	<b>Podmínky platné pro nabídku</b>	Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.
	<b>Země, v níž je veřejná nabídka prováděna</b>	Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky v České republice.
1.2	<b>Celkový veřejně nabízený objem</b>	50 000 000,- Kč (padesát milionů korun českých)
1.3	<b>Lhůta veřejné nabídky</b>	od 1. 3. 2022 do 9. 2. 2023, a v případě schválení následného základního prospektu až do 9. 2. 2024
	<b>Popis postupu pro žádost / místo upisování nebo koupě Dluhopisů</b>	Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem a budou informováni o možnosti úpisu nebo koupě Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o úpis nebo koupí Dluhopisů, budou s ním podmínky úpisu (upisovaná – přidělená jmenovitá hodnota) nebo koupě projednány před podpisem smlouvy o úpisu nebo koupí Dluhopisů, jejíž uzavření bude podmíněno dodáním dokladu totožnosti. Smlouva o úpisu nebo koupí Dluhopisů bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem.
1.4	<b>Možnost snížení upisovaných částek</b>	Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k upsání více Dluhopisů, než je celková předpokládaná jmenovitá hodnota emise, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, upsaný objem krátit za účelem dodržení předpokládané jmenovité hodnoty emise tím způsobem, že sníží počet jím upsaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu upsaných Dluhopisů (tzn. počtu upsaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu upsaných Dluhopisů byl u všech upisovatelů stejný s tím, že výsledný počet upsaných Dluhopisů se u každého upisovatele zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi. Investorovi bude oznámena celková konečná jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů ve Smlouvě o úpisu. Pokud by došlo ke krácení objemu upsaných Dluhopisů, bude zkrácený objem neprodleně oznámen investorovi. Obchodování s Dluhopisy není, v případě krácení objemu upsaných Dluhopisů investorům, možné započít před tímto oznámením.
1.5	<b>Minimální a maximální částka žádosti o úpis</b>	Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat nebo koupit, bude

		činit 5 Dluhopisů. Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena Maximální celkovou jmenovitou hodnotou emise.
1.6	<b>Metoda a lhůty pro splacení cenných papírů a pro jejich doručení</b>	Splacení bude probíhat bezhotovostně na účet vlastníků Dluhopisů. Upisovatelé jsou povinni uhradit částku za Dluhopisy bezhotovostně na bankovní účet Emitenta a ve lhůtách uvedených ve smlouvě o úpisu, nejpozději však do 30 dnů od úpisu. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat způsobem sjednaným ve smlouvě o úpisu Dluhopisů.“
1.7	<b>Zveřejnění výsledků nabídky</b>	Výsledky nabídky budou zveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce Emitenta <a href="http://www.investhy.cz">www.investhy.cz</a> , v sekci Pro investory.
<b>2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů</b>		
2.1	<b>Kategorie potenciálních investorů</b>	Emitent bude Dluhopisy až do celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního trhu.
	<b>Č. tranše</b>	Dluhopisy nejsou vydávány v tranších.
	<b>Č. série</b>	nepoužije se
<b>3. Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b>		
3.1	<b>Postup pro oznamování přidělené částky žadatelům</b>	Žadateli bude na jeho adresu oznámena celková konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena zároveň s jejich vydáním. Obchodování s Dluhopisy není možné započít před tímto oznámením.
<b>4. Stanovení ceny</b>		
4.1	<b>Cena za nabízené Dluhopisy</b>	Cena k datu emise: cena za nabízené Dluhopisy bude rovna 100 % jmenovité hodnoty upsaných Dluhopisů; cena po datu emise: k částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po Datu emise bude připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos. Aktuální cena bude zveřejněna v sídle Emitenta.
4.2	<b>Náklady a daně účtované na vrub investorů</b>	Investorům nebudou ze strany Emitenta účtovány žádné náklady. Příjem z Dluhopisů vyplácený investorům obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úrokových výnosů Dluhopisů). Podrobnější informace o daňovém režimu uplatňovaném na území České republiky lze nalézt v emisních podmínkách, které jsou součástí tohoto prospektu.
<b>5. Umístění a upisování</b>		
5.1	<b>Název a adresa koordinátora nabídky</b>	nepoužije se

5.2	<b>Název a adresa platebních zástupců a depozitních zástupců</b>	nepoužije se
5.3	<b>Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise na základě pevného závazku, a název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise bez pevného závazku nebo na základě nezávazných ujednání.</b>	nepoužije se
5.4	<b>Datum uzavření dohody o upsání</b>	nepoužije se
<b>6. Další informace</b>		
6.1	<b>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce</b>	Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.
6.2	<b>Důvody nabídky, použití výnosů a náklady Emise/nabídky</b>	Dluhopisy jsou nabízeny za účelem financování developerské činnosti Emitenta. Výtěžek emise bude použit k následujícím účelům řazeným dle priorit Emitenta: financování developerských projektů Flathouse Kbely a Ostravské zahrady popsanych v Základním prospektu.
6.3	<b>Poradci</b>	Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně těchto Konečných podmínek.
6.4	<b>Údaje od třetích stran uvedené v Konečných podmínkách / zdroj informací</b>	nepoužije se

# ADRESÁŘ

## EMITENT

**PP Financial a.s.** (společnost ke dni 3.3.2022 změnila svou obchodní firmu na **Investhy a.s.**)

Václavské náměstí 846/1  
110 00 Praha 1 – Nové Město

## PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

**KLB Legal, s.r.o., advokátní kancelář**

Letenská 121/8  
118 00 Praha 1 – Malá Strana

## AUDITOR EMITENTA

**FIZA a.s.**

Hrozňatova 3  
615 00 Brno