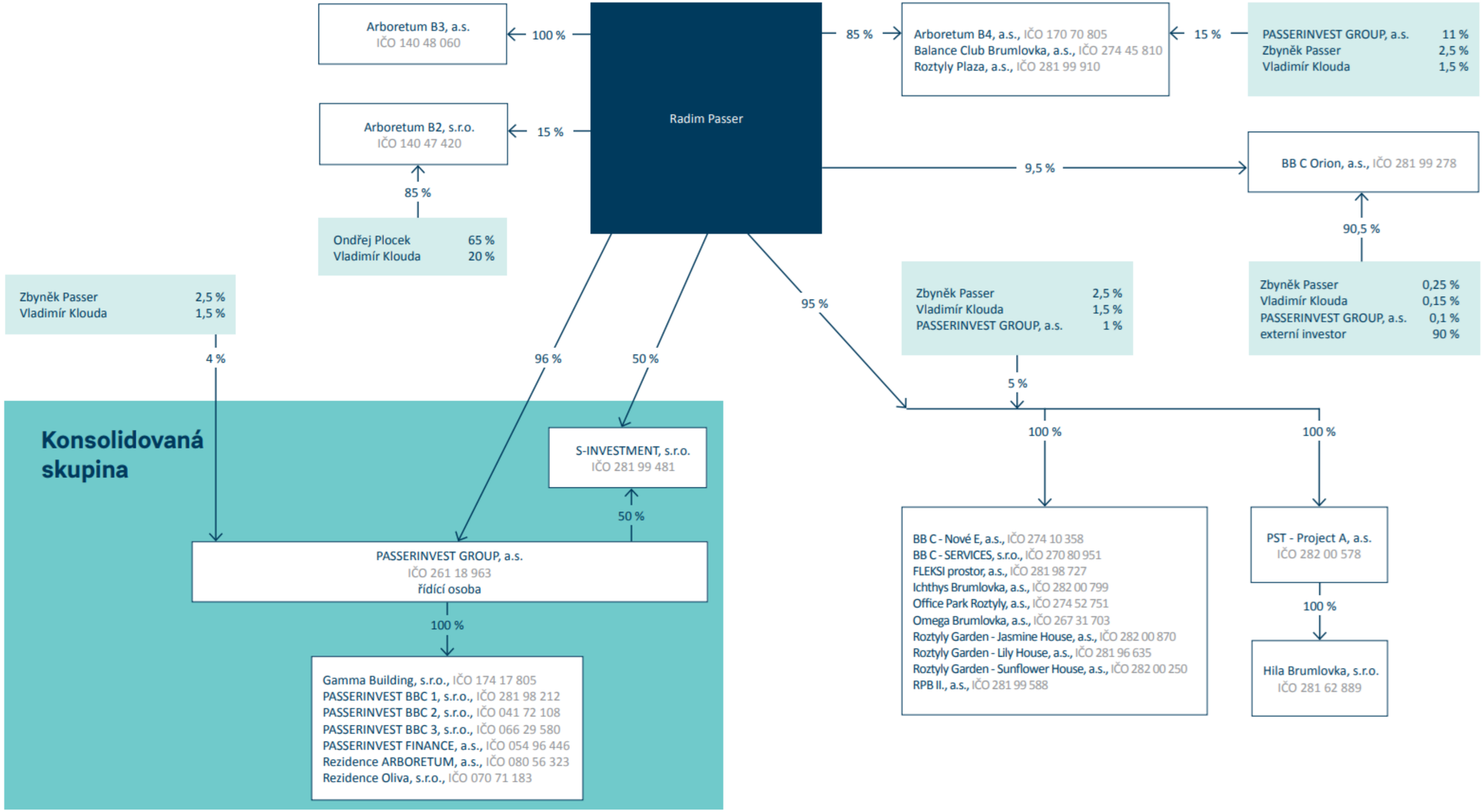
PREZENTACE SKUPINY PASSERINVEST

říjen 2024

Passerinvest

SKUPINA PASSERINVEST
KDO JSME A NA ČEM PRACUJEME

ORGANIGRAM SKUPINY (KONCERNU) PASSERINVEST



Lokality skupiny PASSERINVEST - BRUMLOVKA a NOVÉ ROZTYLY

Passerinvest

PROJEKTY REALIZOVANÉ SKUPINOU PASSERINVEST

Realizované kancelářské a obchodní plochy (v m²)	270 000
Celkem vlastněné plochy (v m²)	220 000
Realizované bytové jednotky (počet)	570
Počet vytvořených pracovních míst	15 000
Celkové investiční výdaje	19 mld. Kč

Passerinvest

DOKONČENÉ PROJEKTY A HISTORIE

Passerinvest

BRUMLOVKA

- OBJEKTY V KONSOLIDAČNÍM CELKU
- PROBÍHAJÍCÍ/PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA KONCERNU PASSERINVEST
- DEVELOPMENT KONCERNU PASSERINVEST AKTUÁLNĚ VLASTNĚNÝ JINÝMI INVESTORY

Passerinvest

* Podíl Konsolidované Skupiny na vlastnictví budovy v procentech

STÁVAJÍCÍ DOKONČENÉ PROJEKTY

v konsolidované skupině k 30. září 2024

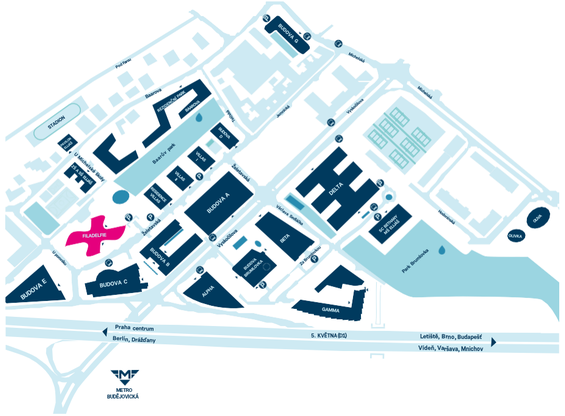
Budova	Rok dokončení (modernizace)	Pronajímatelná plocha (v m²)	Obsazenost
Filadelfie	2010	35 100	98 %
Brumlovka	2007 (2020)	5 800	98 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	-	40 900	98 %
Alpha	2003 (2016)	12 900	100 %
Beta	2005 (2016)	20 100	96 %
Delta	2015	43 300	94 %
Budova G	2013	7 000	85 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-	83 300	95 %
Budova A	2002 (2018)	21 500	100 %
Budova B	1999 (2020)	16 600	100 %
Budova D	2002 (2018)	4 400	100 %
Villas	2002	8 100	100 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	-	50 600	100 %
Gamma Building, s.r.o.	2006	29 700	100 %
Celkem	-	204 500	98 %

Passerinvest

Budovy v portfoliu PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

FILADELFIE

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	35 100
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	98 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	10 050 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	172 200 000 €
Rok dokončení (modernizace)	2010
Bankovní financování	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

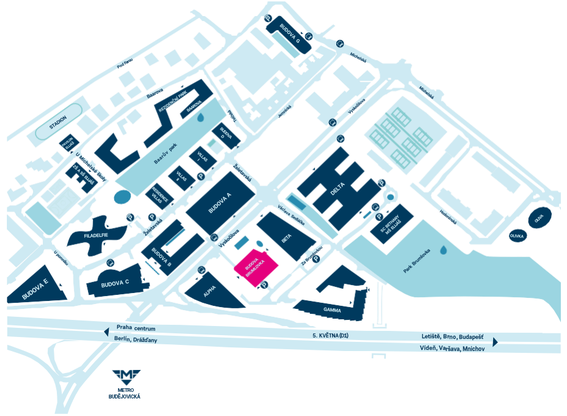


Významní nájemci:

UniCredit Bank, ŠKODA, Passerinvest, albert

Budova BRUMLOVKA

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	5 800
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	98 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	1 630 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	21 000 000 €
Rok dokončení (modernizace)	2007 (2020)
Bankovní financování	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.



Významní nájemci:

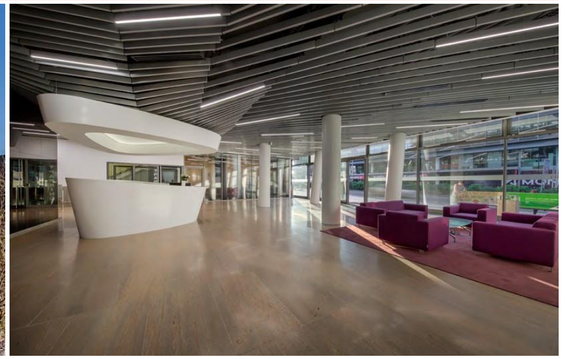
balance club, MARANATHA, GROSSETO, arena

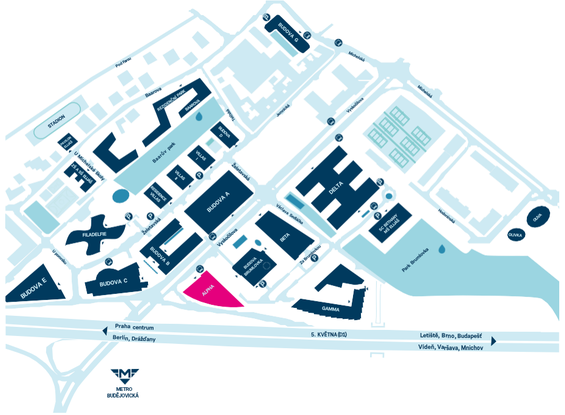
Passerinvest

Budovy v portfoliu PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

ALPHA

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	12 900
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	100 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	2 950 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	46 600 000 €
Rok dokončení (modernizace)	2003 (2016)
Bankovní financování	Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s.





Významní nájemci:

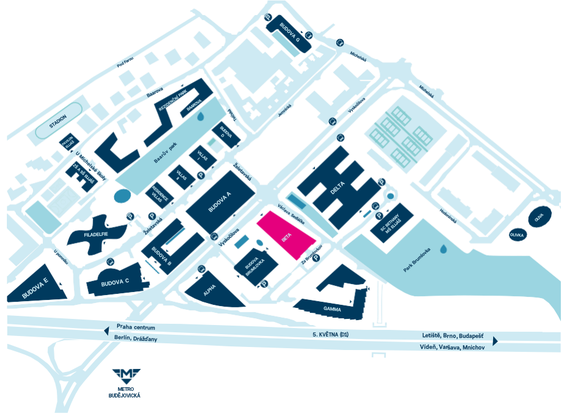
SKUPINA ČEZ

cebia

gorenje

BETA

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	20 100
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	96 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	4 610 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	65 800 000 €
Rok dokončení (modernizace)	2005 (2016)
Bankovní financování	Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s.



Významní nájemci:

GENERALI ČESKÁ POJIŠŤOVNA

Webhelp

DAS

SAVENCIA FROMAGE & DAIRY

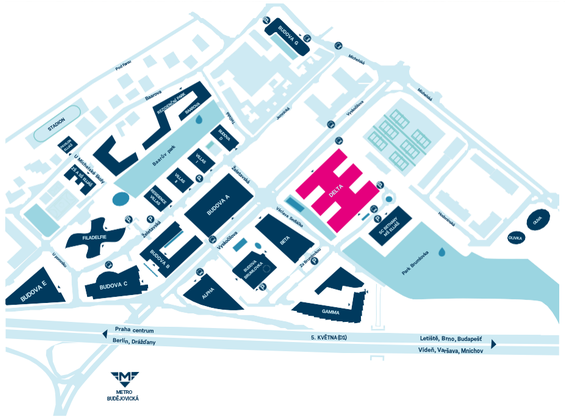
PUMA

Passerinvest

Budovy v portfoliu PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

DELTA

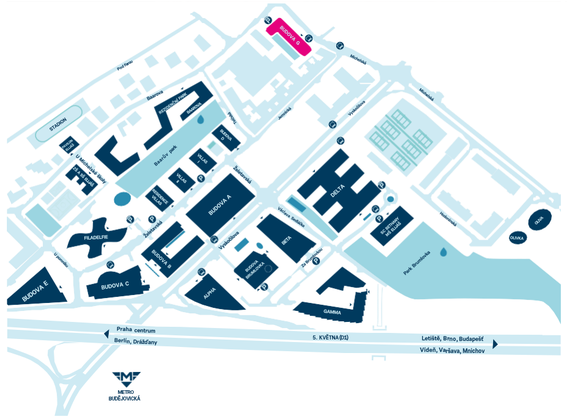
Celková pronajímatelná plocha (v m²)	43 300
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	94 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	10 070 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	158 800 000 €
Rok dokončení (modernizace)	2015
Bankovní financování	Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s.



Významní nájemci:

BUDOVA G

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	7 000
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	85 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	1 480 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	20 200 000 €
Rok dokončení (modernizace)	2013
Bankovní financování	Česká spořitelna, a.s., Komerční banka, a.s.



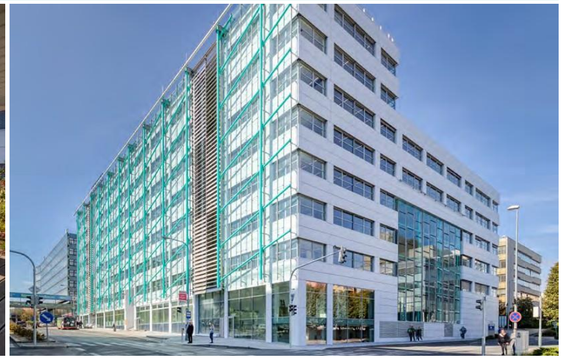
Významní nájemci:

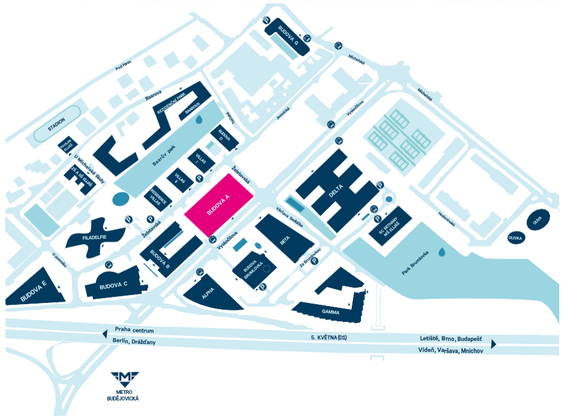
Passerinvest

Budovy v portfoliu PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

BUDOVA A

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	21 500
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	100 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	5 330 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	82 200 000 €
Rok dokončení (modernizace)	2002 (2018)
Bankovní financování	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.



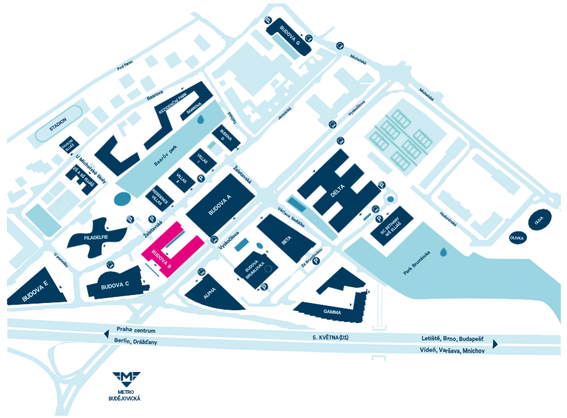


Významní nájemci:

MONETA MONEY BANK

BUDOVA B

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	16 600
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	100 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	3 580 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	56 200 000 €
Rok dokončení (modernizace)	1999 (2020)
Bankovní financování	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.



Významní nájemci:

AB InBev

Alcon

NEWPS.CZ

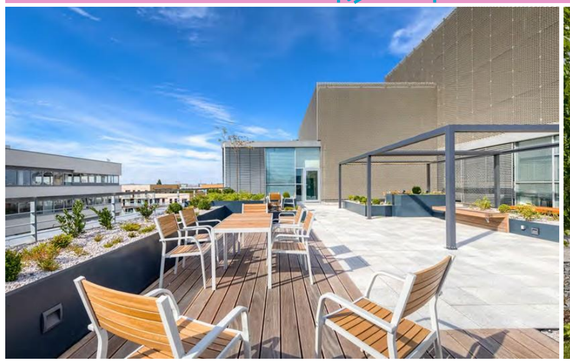
FLEKSI

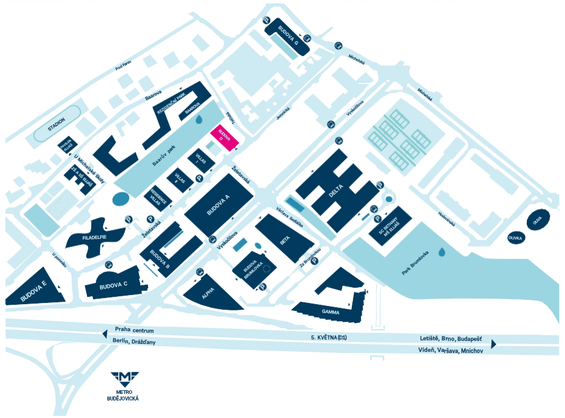
Passerinvest

Budovy v portfoliu PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

BUDOVA D

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	4 400
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	100 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	910 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	11 700 000 €
Rok dokončení (modernizace)	2002 (2018)
Bankovní financování	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.





Významní nájemci:

MARKS & SPENCER

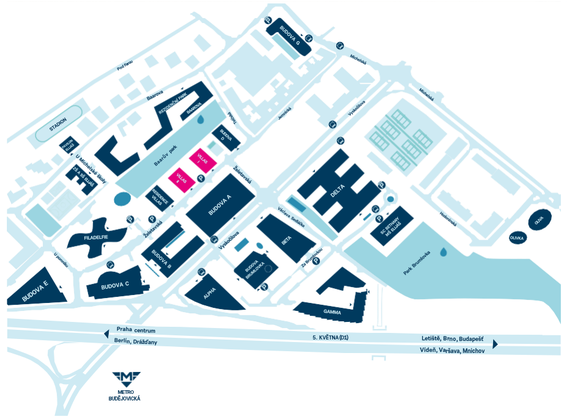
elanor

O2

PROGRAM HEALTH PLUS

VILLAS

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	8 100
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	100 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	1 600 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2021	21 200 000 €
Rok dokončení (modernizace)	2002
Bankovní financování	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.



Významní nájemci:

Tchibo

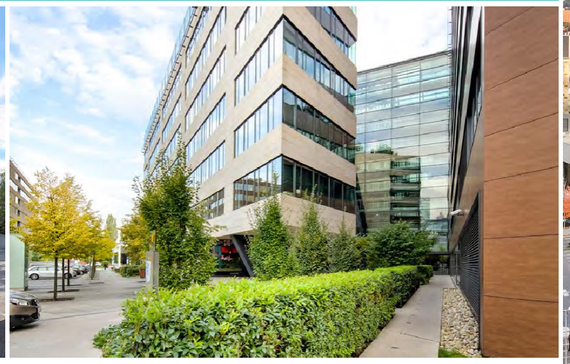
THALES

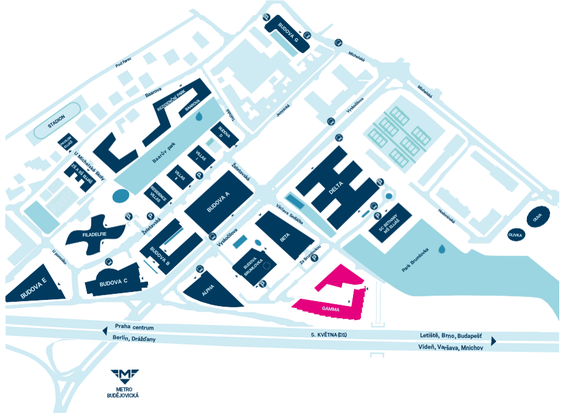
s.Oliver

Passerinvest

GAMMA

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	29 700
Celková obsazenost k 30. 9. 2024	100 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	6 080 000 €
Ocenění od JLL k 31. 12. 2023	90 500 000 €
Rok dokončení	2006
Bankovní financování	Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG





Významní nájemci:

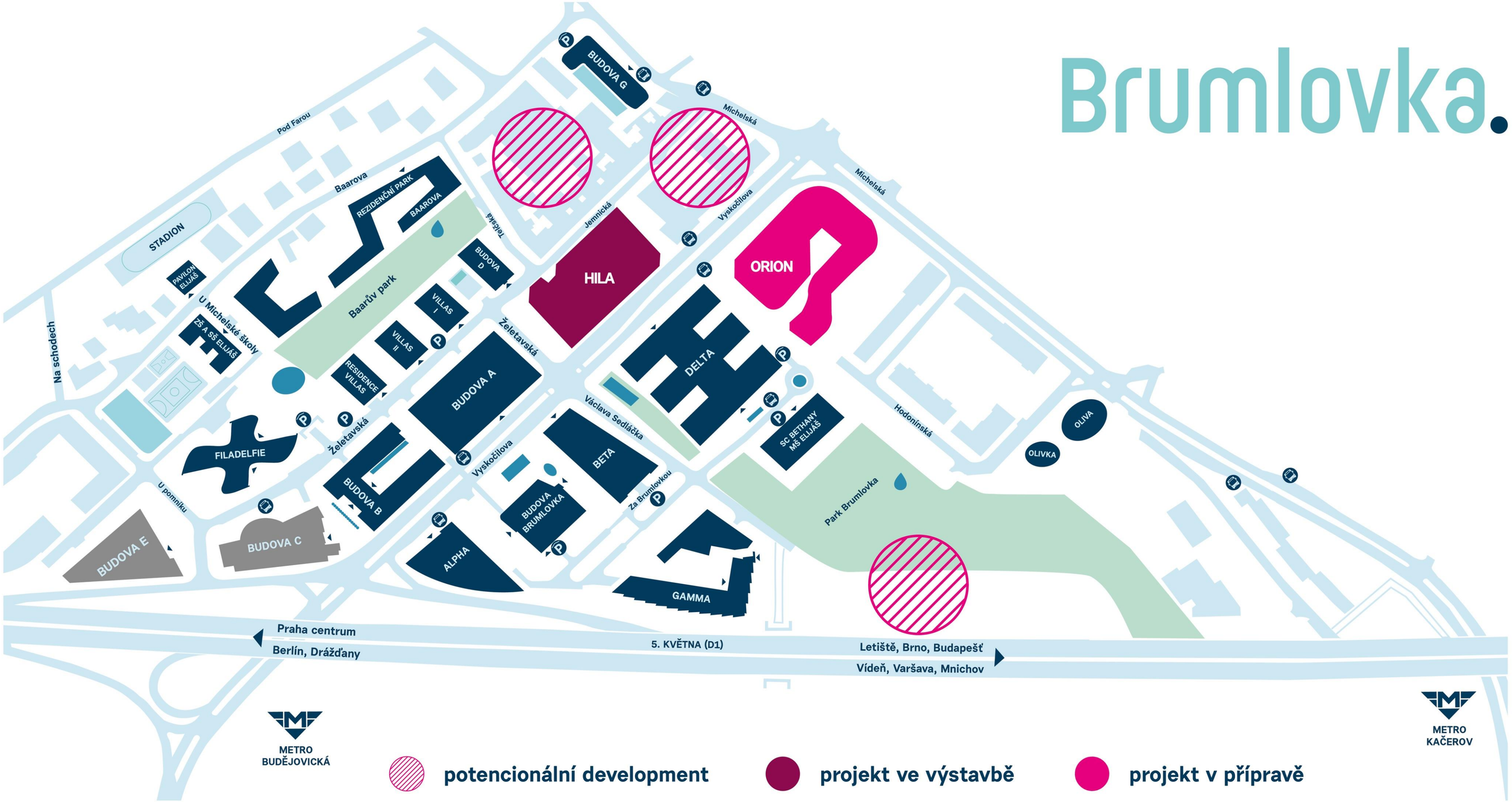
O2

Passerinvest

NOVÉ PROJEKTY BRUMLOVKA

Passerinvest

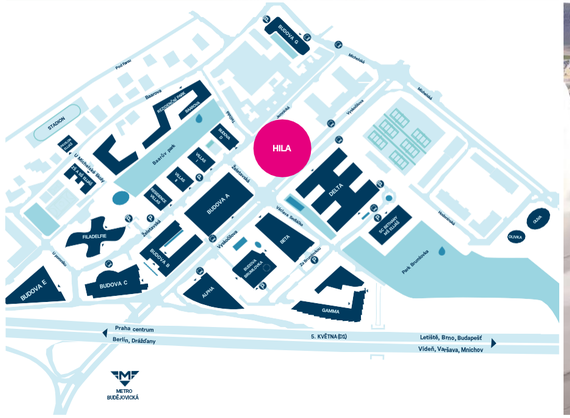
Brumlovka.



BUDOVA G
Michelská
Pod Farou
Baarova
REZIDENČNÍ PARK
BAAROVA
STADION
Telčská
Jemnická
Vyskočilova
Michelská
PAVILON ELIJÁŠ
U Michelské školy
ZŠ A SŠ ELIJÁŠ
Baarův park
BUDOVA D
HILA
ORION
VILLAS I
VILLAS II
Želetavská
RESIDENCE VILLAS
BUDOVA A
DELTA
Na schodech
Václava Sedláčka
SC BETHANY MŠ ELIJÁŠ
Hodonínská
OLIVA
OLIVKA
FILADELFIE
Želetavská
BETA
Vyskočilova
U pomníku
BUDOVA B
BUDOVA BRUMLOVKA
Za Brumlovkou
Park Brumlovka
BUDOVA E
BUDOVA C
ALPHA
GAMMA
Praha centrum
Berlín, Drážďany
5. KVĚTNA (D1)
Letiště, Brno, Budapešť
Vídeň, Varšava, Mnichov
METRO BUDĚJOVICKÁ
METRO KAČEROV
potencionální development
projekt ve výstavbě
projekt v přípravě

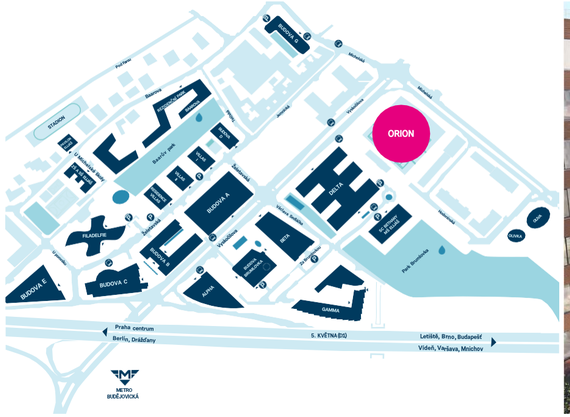
HILA (ve výstavbě)

Celková pronajímatelná plocha (v m²)	26 750
Kanceláře (m2)	20 400
Byty na pronájem (m2)	(71 bytů) 4 350
Obchody (m2)	2 000
Podzemní parking (PS)	428
Očekávaná kolaudace	2Q 2027


HILA
BUDOVA B
BUDOVA A
BUDOVA C
BUDOVA E
PLAZA
DELTA
GAMMA
STADION
Hlavní jízda
Plaveckého stadionu
Pavlínin
Rozvoje
Pavlínina
Nádražní
Nádražní
Kolejní
Kolejní
Kolej

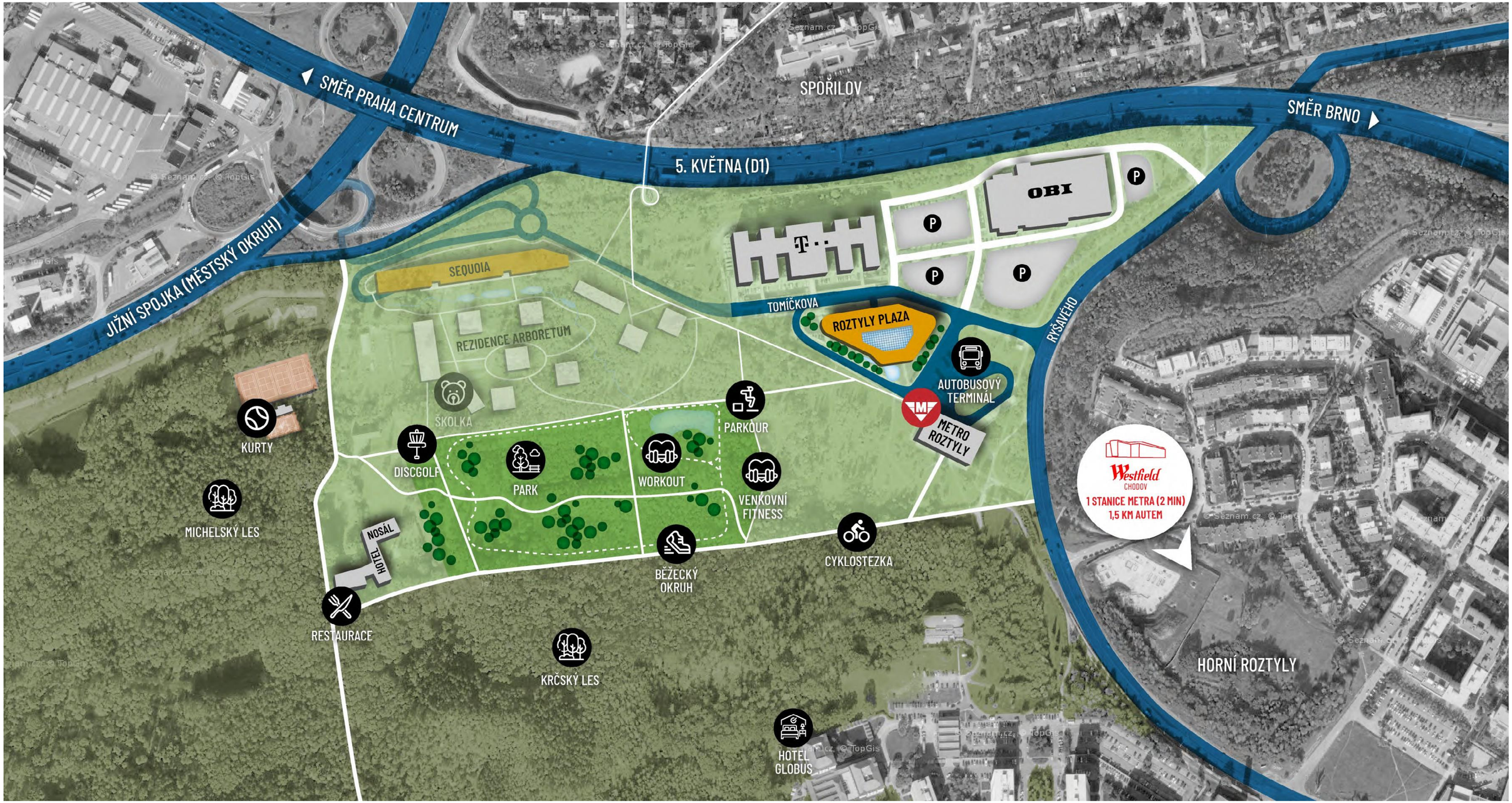
ORION (v přípravě)

Celková pronajímatelná plocha (předpoklad v m²)	28 000
Plánované využití	kanceláře + bydlení + obchody
Aktuální stav	probíhá řízení za účelem získání společného povolení


ORION
BUDOVA B
BUDOVA A
BUDOVA C
BUDOVA E
PLAZOLFE
STADION
Hlavní jízdní pruh
Pavlínin
Rozvoj
Nádražní
Vodičkův
Mikulášská
Nové Sídliště
Kolínská
Sokolovská
Prosecká
Kolínská
Sokolovská
Prosecká
Plzeňská
Plzeňská
Plzeň Brumlovka
Plzeňská
Plzeňská
Plzeňská

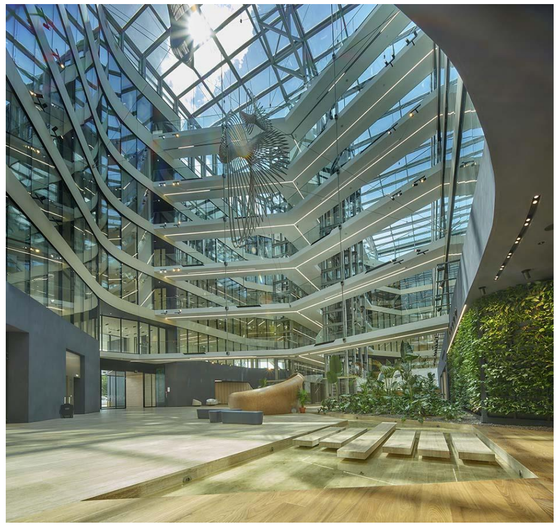
PROJEKTY
NOVÉ ROZTYLY

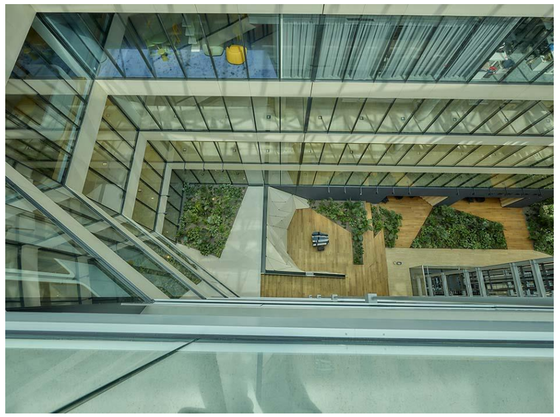
Passerinvest


SMĚR PRAHA CENTRUM
SPOŘILOV
SMĚR BRNO
5. KVĚTNA (D1)
JIŽNÍ SPOJKA (MĚSTSKÝ OKRUH)
OBI
SEQUOIA
REZIDENCE ARBORETUM
TOMÍČKOVA
ROZTYLY PLAZA
RYŠAVÉHO
AUTOBUSOVÝ TERMINÁL
METRO ROZTYLY
ŠKOLKA
PARKOUR
KURTY
DISCGOLF
PARK
WORKOUT
VENKOVNÍ FITNESS
MICHELSKÝ LES
NOSÁL
HOTEL
BĚŽECKÝ OKRUH
CYKLOSTEZKA
RESTAURACE
KRČSKÝ LES
HOTEL GLOBUS
Westfield CHODOV
1 STANICE METRA (2 MIN)
1,5 KM AUTEM
HORNÍ ROZTYLY

ROZTYLY PLAZA (dokončeno)

Vlastník budovy:	Roztyly Plaza, a.s.
Celková pronajímatelná plocha (v m²)	23 300
Aktuální obsazenost	56 %
Roční nájemné při plné obsazenosti	5 740 000 €
Bankovní financování	Raiffeisenbank, a.s.



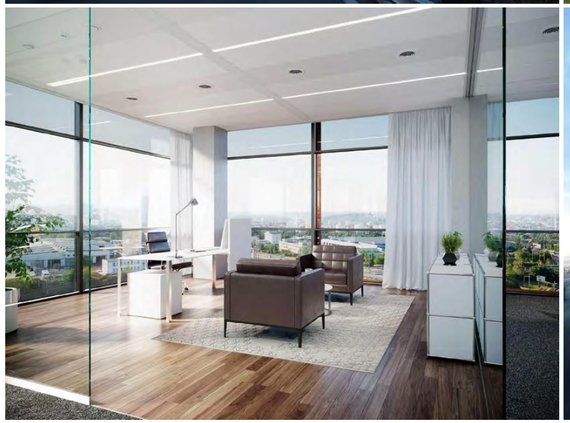


Významní nájemci: SCS SOFTWARE VOLVO TSC Spectre

Passerinvest

SEQUOIA (v přípravě)

Celková plánovaná plocha (v m²)	33 000
Kanceláře (m2)	33 000
Podzemní parking (PS)	550
Aktuální stav	vydané pravomocné společné povolení



Passerinvest

ARBORETUM (v přípravě)

Celková plánovaná plocha (v m²)	30 000
Počet bytových jednotek	500
Aktuální stav	projekční práce

Passerinvest

VYBRANÉ EKONOMICKÉ ÚDAJE

Passerinvest

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA RUČITELE

k 30. červnu 2024 (v tis. Kč)

	30. 6. 2024	31.12.2023	31. 12. 2022
Aktiva (v tis. Kč)	20 943 496	21 449 973	23 082 859
Pozemky	1 736 055	1 688 055	1 733 174
Budovy	12 718 728	12 950 494	13 280 028
Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	3 532 792	3 372 949	2 642 750
Účty v bankách	1 195 694	1 648 499	3 136 915
Ostatní položky aktiv	1 760 227	1 789 976	2 289 992
Pasiva (v tis. Kč)	20 943 496	21 449 973	23 082 859
Vlastní kapitál	3 820 247	3 877 981	5 238 259
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	494 547	642 048	799 796
Vydané dluhopisy	2 996 066	2 973 134	3 052 600
Odložený daňový závazek	1 669 532	1 698 649	1 674 241
Bankovní úvěry a výpomoci	11 207 329	11 253 374	10 798 606
Ostatní položky pasiv	755 775	1 004 787	1 519 357

Passerinvest

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY RUČITELE

za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024 (v tis. Kč)

Položka	1H 2024	1H 2023	2023	2022
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb*	772 452	1 316 934	2 026 120	1 244 411
Výkonová spotřeba	-219 741	-165 814	-403 507	-366 940
Osobní náklady	-52 365	-52 365	-106 270	-90 424
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé (odpisy)	-245 540	-247 370	-495 195	-448 925
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – dočasné	0	0	-948	0
Ostatní položky provozních výnosů a nákladů	-6 715	-445 283	-451 210	-6 176
Provozní výsledek hospodaření	248 091	406 102	568 990	331 946
Výnosové úroky	107 393	111 973	223 734	230 720
Nákladové úroky	-328 338	-277 394	-603 434	-337 104
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	-9 723	2 704	1 324	98 984
Finanční výsledek hospodaření	-230 668	-162 717	-378 376	-7 400
Výsledek hospodaření před zdaněním	17 423	243 385	190 614	324 546
Daň z příjmů	-29 135	-58 304	-221 946	-77 491
Výsledek hospodaření po zdanění	-11 712	185 081	-31 332	247 055
* z toho příjem z nájemného	537 731	468 603	953 631	857 055
** Výsledek hospodaření po zdanění před odpisy	233 828	432 451	463 863	695 980

Passerinvest

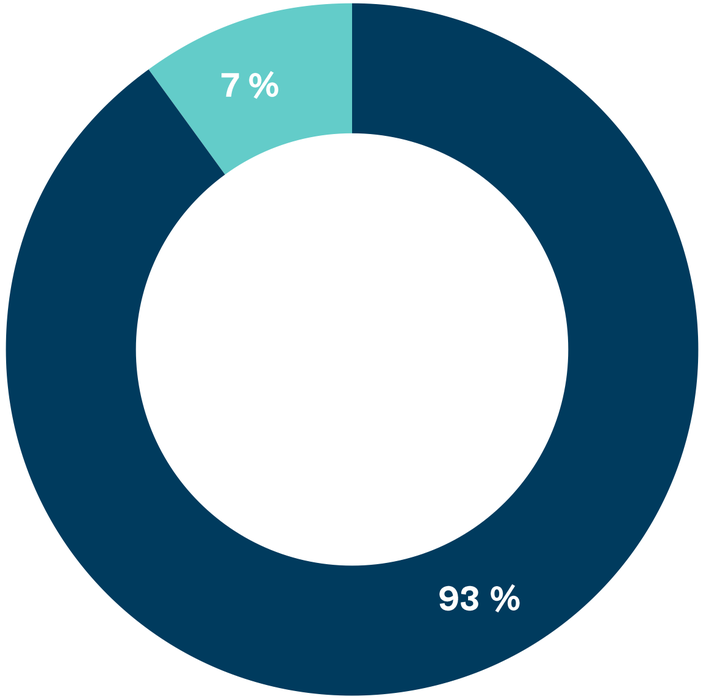
FINANČNÍ ÚDAJE STÁVAJÍCÍCH PROJEKTŮ

v konsolidované skupině k 31. prosinci 2023

Budova	Příjem při plné obsazenosti	Zasmluvněný příjem	Obsazenost	Externí ocenění budov JLL	Bankovní úvěr	LTV
Filadelfie	9 470 000 €	9 440 000 €	100 %	172 200 000 €	-	-
Brumlovka	1 590 000 €	1 590 000 €	100 %	21 000 000 €	-	-
PASSERINVEST BBC 1, a.s.	11 060 000 €	11 030 000 €	100 %	193 200 000 €	129 293 750 €	67 %
Alpha	2 840 000 €	2 840 000 €	100 %	46 600 000 €	-	-
Beta	4 350 000 €	4 200 000 €	97 %	65 800 000 €	-	-
Delta	9 380 000 €	9 110 000 €	97 %	158 800 000 €	-	-
Budova G	1 360 000 €	1 160 000 €	85 %	20 200 000 €	-	-
PASSERINVEST BBC 2, a.s.	17 930 000 €	17 310 000 €	97 %	291 400 000 €	166 222 732 €	57 %
Budova A	5 050 000 €	5 050 000 €	100 %	82 200 000 €	-	-
Budova B	3 470 000 €	3 470 000 €	100 %	56 200 000 €	-	-
Budova D	860 000 €	860 000 €	100 %	11 700 000 €	-	-
Villas	1 580 000 €	1 575 000 €	100 %	21 200 000 €	-	-
PASSERINVEST BBC 3, a.s.	10 960 000 €	10 955 000 €	100 %	171 300 000 €	112 125 000 €	65 %
Gamma Building, s.r.o.	5 570 000 €	5 570 000 €	100 %	90 500 000 €	47 500 000 €	52 %
Celkem	45 520 000 €	44 865 000 €	99 %	746 400 000 €	455 141 482 €	61 %

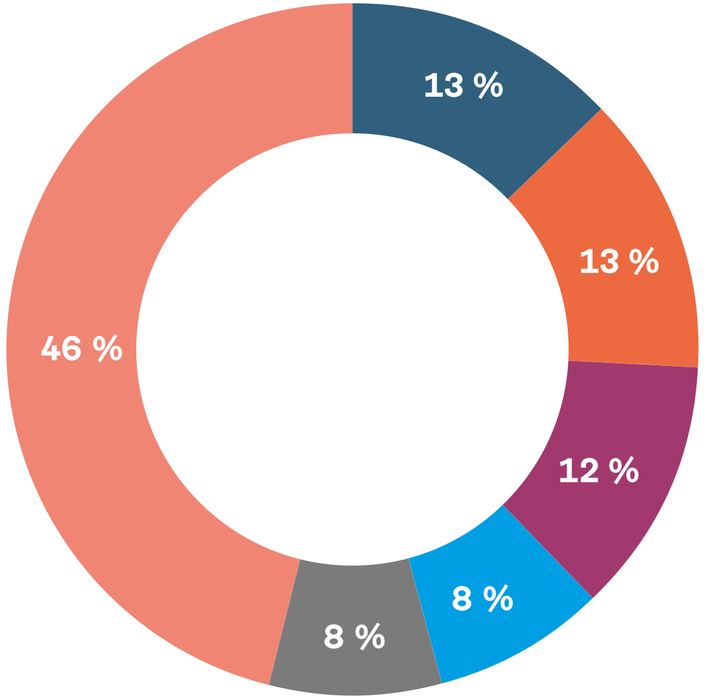
Passerinvest

Příjmy z nájemného dle typu ploch



Office	93 %
Retail	7 %

Příjmy z nájemného dle největších nájemců



O2 Czech Republic	13 %
UniCredit Bank	13 %
MONETA Money Bank	12 %
HP	8 %
Microsoft	8 %
Ostatní	46 %

Passerinvest

PŘEHLED EXTERNÍHO FINANCOVÁNÍ

v konsolidované skupině k 30. září 2024

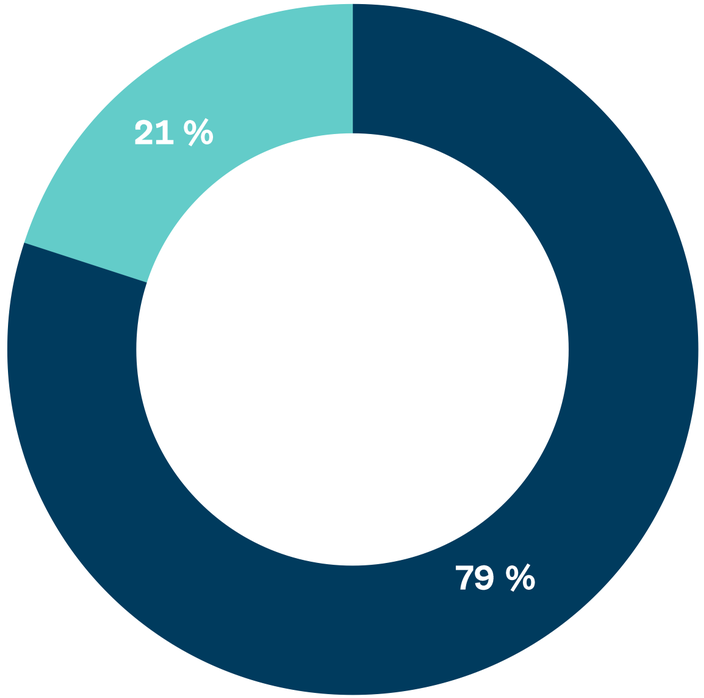
Společnost	Věřitel	Zůstatek úvěru
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	125 440 625 €
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna, a.s., a Komerční banka, a.s.	162 372 409 €
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.	108 750 000 €
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG	47 500 000 €
Celkem		444 063 034 €

DLUHOPISOVÉ FINANCOVÁNÍ

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Status	neveřejná	neveřejná	veřejná	neveřejná	neveřejná	veřejná
Prodaný objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	18 684 000 €	6 500 000 €	40 000 000 €	729 210 000 Kč
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022	04.01.2023	31.01.2023	31.03.2023
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029	30.06.2027	31.01.2030	31.03.2028
Celkem						119 433 835 €

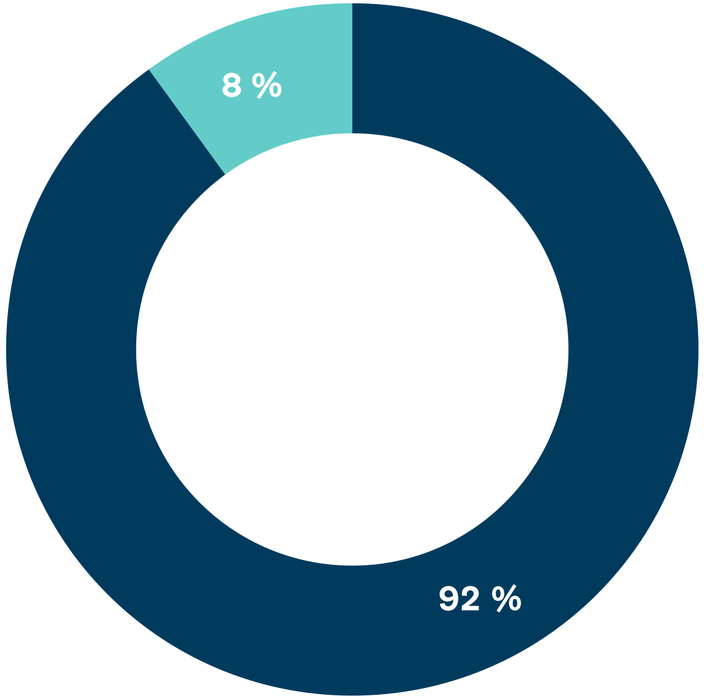
Passerinvest

Druh financování



Bankovní	444 063 034 €	79 %
Dluhopisové	119 433 801 €	21 %
Celkem	563 496 835 €	100 %

Měna financování



EUR	519 247 034 €	92 %
CZK	44 249 801 €	8 %
Celkem	563 496 835 €	100 %

Passerinvest

ESG

Passerinvest

KOMPLEXNÍ STRATEGIE

E

RESPEKT K ŽIVOTNÍMU PROSTŘEDÍ

6 PITNÁ VODA, KANALIZACE · 7 DOSTUPNÉ A ČISTÉ ENERGIE · 9 PRŮMYSL, INOVACE A INFRASTRUKTURA · 12 ODPOVĚDNÁ VÝROBA A SPOTŘEBA · 13 KLIMATICKÁ OPATŘENÍ

Naším cílem je zavést udržitelný a šetrný přístup při výstavbě i provozu budov. Přispíváme k ochraně přírodních zdrojů a aktivně hledáme možnosti snížení našeho negativního dopadu na životní prostředí.

- Snížit naši uhlíkovou stopu o 40 % do roku 2030 oproti 2021
- Snížit energetickou intenzitu o 25 % do roku 2030 oproti 2021
- Do roku 2030 postupně snižovat množství produkovaného nerecyklovaného odpadu a spotřebované vody
- Plnění kritérií EU taxonomie včetně parametru průkazu energetické náročnosti (PENB)

Efektivní využití energií a snižování emisí

Šetrné vodní a odpadové hospodářství

Podpora biologické rozmanitosti

S

PÉČE O NÁJEMCE A ZAMĚSTNANCE & FORMOVÁNÍ A PODPORA MÍSTNÍHO ROZVOJE

11 UDRŽITELNÁ MĚSTA A OBCE · 16 MÍR, SPRAVEDLNOST A SILNÉ INSTITUCE

Chceme být nadále lídrem v kvalitě služeb poskytovaných našim nájemcům. Jejich spokojenost i spokojenost našich zaměstnanců je pro nás prioritou.
&
Naší trvalou snahou je být zodpovědným stavitelem, správcem, sousedem a partnerem, který svým přístupem podporuje společenský rozvoj a vytváří dlouhodobé hodnoty pro společnost.

- Dosáhnout dlouhodobé spokojenosti nájemců a klientů
- Udržet fluktuaci zaměstnanců na nízké úrovni

&

- Rozvíjet nadstandardní partnerské vztahy v rámci místních komunit
- Vyhodnocovat a maximalizovat sociální hodnotu projektu pro místní komunity

Maximalizace spokojenosti nájemců

Spokojenost a rozvoj zaměstnanců

Utváření bezpečného a zdravého prostředí

Výstavba respektující lokalitu

Podpora místních ekonomik a komunit

Spolupráce a sousedská pospolitost

G

ETICKÉ A TRANSPARENTNÍ ŘÍZENÍ

13 KLIMATICKÁ OPATŘENÍ · 16 MÍR, SPRAVEDLNOST A SILNÉ INSTITUCE

Naše společnost stojí na morálních a etických hodnotách zakotvených v biblickém Desateru. Naší prioritou je ctít tyto hodnoty jak ve vztahu k našim zaměstnancům, tak i obchodním partnerům.

- Průběžné naplňování Etického kodexu společnosti
- Efektivní ochrana oznamovatelů
- Uplatňování Etického kodexu pro dodavatele v rámci dodavatelského řetězce

Zajištění transparentního, zodpovědného řízení

Dodržování morálních a etických hodnot

Udržitelné řízení dodavatelského řetězce

Passerinvest

E NA BRUMLOVCE

- ÚSPORY ENERGIÍ V RÁMCI BUDOV
- EU TAXONOMIE VČETNĚ PARAMETRU PRŮKAZU ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI (PENB)
- CERTIFIKACE BUDOV
- MODROZELENÁ INFRASTRUKTURA
- Školení a semináře pro zájmové skupiny
- Odpadová politika
- Patronát včel

Passerinvest

S NA BRUMLOVCE

- PODPORA ZDRAVÉHO ŽIVOTNÍHO STYLU
- CHARITATIVNÍ INICIACE
- PRŮZKUMY SPOKOJENOSTI
- Kvalita ovzduší, vody
- Dopravní obslužnost
- Fitwel
- Bezpečné pracovní prostředí
- Diskuze o nově vznikajících projektech
- Dobročinnost a dobrovolnictví
- Hluk
- Edukativní akce a aktivity pro veřejnost
- Kariérní plány, školící programy

Passerinvest

G NA BRUMLOVCE

- **ETICKÝ KODEX SPOLEČNOSTI**
  - Whisleblowing (Ochrana oznamovatelů)
  - AML (Opatření proti korupci a praní špinavých peněz)
  - GDPR (Ochrana osobních údajů)
- **ETICKÝ KODEX PRO DODAVATELE**
- **ESG COMMITTEE**
- **PARTNERSTVÍ**
  - Asociace společenské odpovědnosti
  - Česká rada pro šetrné budovy
  - Business Leaders Forum
- **PRÁCE S LOKÁLNÍMI DODAVATELI, PODPORA NÁJEMCŮ**
- **PRŮZKUMY PRO STAKEHOLDERY**

Passerinvest

DĚKUJEME

Passerinvest