

Oznámení o plnění povinností k 30. červnu 2025

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČ: 054 96 446, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 21947 v souladu s emisními podmínkami uvedenými v Prospektu dluhopisů PSG VAR/29 (ISIN: CZ0003544371) provedla výpočet finančních ukazatelů, u kterých se jako Emitent zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících z výše uvedených dluhopisů vydaných a dosud nesplacených v souladu s příslušnými emisními podmínkami bude ve vztahu k nim vždy splněn každý z následujících finančních ukazatelů:

1. Vlastní kapitál;
2. Zadlužení (Ukazatel LTV);
3. Příjem z nájemného.

Pojmy nedefinované v tomto textu mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Prospektu dluhopisů PSG VAR/29. Pro přepočet mezi měnami euro a koruna česká byl použit kurz České národní banky platný ke dni 30. června 2025, ve výši 24,750. Údaje odkazují na řádky účetních výkazů níže jsou převzaté z konsolidované účetní závěrky Ručitele k 30. června 2025 pakliže není uvedeno jinak.

1. Vlastní kapitál

Emitent se v článku 4.1.1. Prospektu zavázal zajistit, že Vlastní kapitál (konsolidovaný) Ručitele bude do úplného splacení všech dluhopisů činit nejméně 2.500.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy pět set milionů korun českých).

„**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.“

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 Emisních podmínek kráceny poměrně podle příslušných menšinových podílů či akcionářské angažovanosti. Toto ustanovení se k 30. červnu 2025 vztahovalo na společnost Roztyly Sequoia, a.s., IČ: 274 52 751, (dále jen „OPR“) ve které minoritní akcionář vlastnil podíl ve výši 40 % (dále jen „Minorita OPR“) a na společnost Omega Brumlovka, a.s., IČ: 267 31 703, (dále jen „OB“) ve které minoritní akcionář vlastnil podíl ve výši 9 % (dále jen „Minorita OB“). Minorita OPR a Minorita OB společně dále jen jako „Minority“.

A. Vlastní kapitál	4.046.976.000 Kč
B. Menšinový vlastní kapitál	427.607.000 Kč
C. Rozdíl mezi hodnotou nemovitostí stanovenou posudkem a hodnotou nemovitostí vykázanou v konsolidované účetní závěrce = (1) – (2)	5.117.385.460 Kč
(1) Hodnota nemovitostí dle posudků s vyloučením Minorit	26.343.974.250 Kč
(2) Účetní hodnota pozemků a staveb s vyloučením Minorit	21.226.588.790 Kč
Vlastní kapitál = A – B + C	8.736.754.460 Kč

Minimální přípustná výše Vlastního kapitálu po celou dobu emise dluhopisů je 2.500.000.000 Kč, přičemž Emitent prohlašuje, že k 30. červnu 2025 je výše Vlastního kapitálu 8.736.754.460 Kč.

2. Zadlužení (Ukazatel LTV)

Emitent se zavázal v článku 4.2.1. Prospektu, že Ručitel nebo jakákoli osoba ovládaná přímo či nepřímo Ručitelem a náležející do Konsolidované skupiny, včetně Emitenta, neuzavře žádnou transakci (zejména se nestane dlužníkem dle jakékoli úvěrové smlouvy nebo neuskuteční novou investici), v jejímž důsledku (a) hodnota Ukazatele LTV k testovacímu datu uvedenému v tabulce níže překročí nebo bude rovna hodnotě uvedené níže ve vztahu k příslušnému testovacímu datu, nebo (b) způsobí jakékoli zhoršení Ukazatele LTV v případě, kdy je průběžná hodnota Ukazatele LTV již překročena.

Rok	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Ukazatel LTV	80 %	80 %	79 %	78 %	77 %	76 %	75 %

„**Ukazatelem LTV**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí (i) celková výše Zadlužení (konsolidovaného), k (ii) součtu (a) Hodnoty nemovitostí, (b) Peněžních prostředků (konsolidovaných), (c) Čisté hodnoty obchodních podílů a (d) pohledávek Emitenta či Ručitele za společnostmi ve Skupině, které zároveň nejsou členy Konsolidované skupiny.

„**Zadlužením (konsolidovaným)**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí součet zůstatků určených závazků vykázaných v konsolidované řádné nebo pololetní účetní závěrce Ručitele na straně pasiv na řádcích *C.I.1. – Vydání dluhopisů*, *C.I.2 Závazky k úvěrovým institucím (dlouhodobé)* 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 závazky Ručitele vůči jeho akcionářům z akcionářských úvěrů a zápujček Ručiteli se pro účely výpočtu Zadlužení (konsolidovaného) nezapočítávají.

„**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 Jones Lang LaSalle, Knight Frank, CBRE, Cushman & Wakefield nebo Colliers (či jejich právními nástupci) ne staršími než 12 (dvanáct) měsíců ke dni, ke kterému se hodnotí Ukazatel LTV.

„**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.

„**Čistou hodnotou obchodních podílů**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí součet hodnot veškerých akcií a podílů všech společností, které jsou součástí Skupiny a zároveň nejsou součástí Konsolidované skupiny, stanovených znaleckými oceněními tržní hodnoty takových akcií a podílů, ne staršími než 12 (dvanáct) měsíců ke dni, ke kterému se hodnotí Ukazatel LTV.

„**Konsolidovanou skupinou**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí společně Ručitel a veškeré osoby v příslušném čase přímo či nepřímo ovládané Ručitelem a náležející do konsolidačního celku Ručitele.

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. Toto ustanovení se k 30. červnu 2025 vztahovalo na společnost Roztyly Sequoia, a.s., IČ: 274 52 751, (dále jen „OPR“) ve které minoritní akcionář vlastnil podíl ve výši 40 %

(dále jen „Minorita OPR“) a na společnost Omega Brumlovka, a.s., IČ: 267 31 703, (dále jen „OB“) ve které minoritní akcionář vlastnil podíl ve výši 9 % (dále jen „Minorita OB“). Minorita OPR a Minorita OB společně dále jen jako „Minority“.

A. Zadlužení (konsolidované) = (1) + (2) + (3) + (4) – (5)	15.926.138.000 Kč
(1) C.I.1. Vydané dluhopisy	3.972.269.000 Kč
(2) C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím	11.538.780.000 Kč
(3) C.II.1. Vydané dluhopisy	0 Kč
(4) C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím	415.089.000 Kč
(5) Výše úvěru připadající na Minoritu	0 Kč
B. Hodnota nemovitostí = (1) – (2)	26.343.974.250 Kč
(1) Hodnota nemovitostí dle posudků ke dni 31. prosince 2024	26.861.917.500 Kč
(2) Hodnota nemovitostí dle posudků připadající na Minoritu	517.943.250 Kč
C. Peněžní prostředky (konsolidované) = (1) – (2)	2.459.853.670 Kč
(1) C.IV. Peněžní prostředky	2.469.797.000 Kč
(2) Peněžní prostředky připadající na Minoritu	9.943.330 Kč
D. Čistá hodnota obchodních podílů	0 Kč*
E. Pohledávky Emitenta a Ručitele za společnostmi ve Skupině (mimo Konsolidovanou skupinu)	429.900.000 Kč
Ukazatel LTV = A / (B + C + D + E)	54 %

* neoceňováno, tj. v tomto období se neaplikovalo

K 30. červnu 2025 je maximální přípustná výše Ukazatele LTV ve výši 78 %, přičemž Emitent prohlašuje, že Ukazatel LTV k tomuto datu je ve výši 54 %.

3. Příjem z nájemného

Emitent se dle článku 4.2.2. Prospektu zavazuje zajistit, že ukazatel Podílu nájemného neklesne do úplného splacení všech Dluhopisů pod 4 %.

„**Podílem nájemného**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí poměr: (i) Nájemného (konsolidovaného), k (ii) Upravenému zadlužení (konsolidovanému).

„**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.

„**Upraveným zadlužením (konsolidovaným)**“ se pro účely těchto Emisních podmínek rozumí součet zůstatků úročených 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) a 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. Společnost

Roztyly Plaza, a.s. (IČ: 281 99 910) (dále jen „Plaza“) byla nabyta do Konsolidované skupiny k 10. prosinci 2024, tudíž byla v Konsolidované skupině šest celých kalendářních měsíců a z tohoto důvodu je kalkulováno s jejími příjmy z Nájemného za období zmíněných šesti měsíců a taktéž závazky k úvěrovým institucím vstupující do Upraveného zadlužení budou kalkulovány v poměrné výši šesti dvanáctin.

A. Nájemné (konsolidované)	1.160.955.000 Kč
B. Upravené zadlužení Ručitele = (1) + (2) + (3) + (4) – (5)	15.307.388.000 Kč
(1) C.I.1. Vydané dluhopisy	3.972.269.000 Kč
(2) C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím	11.538.780.000 Kč
(3) C.II.1. Vydané dluhopisy	0 Kč
(4) C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím	415.089.000 Kč
(5) Část úvěru Plaza, která se nezapočte do zadlužení	618.750.000 Kč
Podíl nájemného = A / B	7,58 %

Minimální přípustná výše Podílu nájemného je 4 %, přičemž Emitent prohlašuje, že k 30. červnu 2025 je výše Podílu nájemného 7,58 %.

V Praze dne 29. září 2025

PASSERINVEST FINANCE, a.s.
 Radim Passer
 Předseda představenstva