Konsolidovaná výroční zpráva 2025.

Passerinvest

OBSAH.

I. ÚVOD **4**
ROK 2025 POHLEDEM RADIMA PASSERA 4
VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2025 6
POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY 13
ORGANIGRAM 14

II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA **15**
BRUMLOVKA – JEDINEČNÝ URBANISTICKÝ CELEK 16
BUDOVY BRUMLOVKY 33
NOVÉ ROZTYLY 49
BUDOVY NA NOVÝCH ROZTYLECH 51
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S. 53
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S. 53
STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST 56
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S. 57
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE 87
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA 89
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2025 93
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ 133

III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK **135**
BRUMLOVKA – KVALITNÍ PROSTŘEDÍ PRO KVALITNÍ ŽIVOT 135

IV. ZÁVĚR **141**
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST (ESG) 141
NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST 142
KONTAKT 147

KAPITOLA I
ÚVOD

ROK 2025 POHLEDEM RADIMA PASSERA

Vážení akcionáři, obchodní partneři a přátelé,

dovolte mi hned v úvodu vyjádřit vděčnost. Vděčnost Pánu Bohu za jeho vedení a požehnání, díky němuž stavíme v jeden čas nejvíce metrů čtverečních v historii firmy, a to i přesto, že podmínky ve stavebnictví nejsou zdaleka ideální. Vděčnost, že můžeme tvořit trvalé hodnoty pro jednotlivce i celou společnost. Vděčnost za každý úspěch a ocenění, které potvrzují smysluplnost naší práce. Vděčnost za tým spolupracovníků, obchodních partnerů a investorů, se kterými neustále posouváme hranice toho, co můžeme společně dokázat. A v neposlední řadě vděčnost za naše nájemce a klienty, jejichž spokojenost je naším hnacím motorem.

Rozvoj Brumlovky stále patří k našim hlavním prioritám. Díky Pánu Bohu jsme toto místo mohli za více než třicet let proměnit v moderní živou čtvrť, která se k naší radosti stala příkladem pro kvalitní, příjemné a promyšlené městské prostředí. Věříme, že kvalitní prostředí formuje kvalitu života, a právě to je smyslem našeho úsilí. Velmi si tak vážíme nejvyššího ohodnocení prestižní mezinárodní certifikace Fitwel, které lokalita Brumlovka získala jako první a jediná v rámci EU a které je důkazem, že cesta, po které se naše společnost již před třemi desítkami let vydala, je správná.

Naším přáním a posláním je dotvořit Brumlovku tak, aby každý dům, každý strom, i každý její kout měly svůj smysl, užitek a řád. Aby tento kvalitní, estetický a kompaktní celek jednoduše dobře sloužil i našim dětem a dalším generacím. A i když je to práce možná na víc než jeden profesní život, z každého dalšího kroku k cíli mám radost. Těší mě, jak roste a získává finální podobu patnáctipodlažní multifunkční budova Hila, která svou unikátní kombinací funkcí přinese nové příležitosti a svým atraktivním designem osvěží centrum Brumlovky. Těší mě, že přípravné práce pokračují i pro výstavbu projektu Orion, který stejně jako Hila nabídne nejmodernější kanceláře, obchody a nájemní bydlení. Zároveň se velmi těším i na další významný projekt, administrativní budovu Omega, která by společně s novým parkem měla urbanisticky uzavřít jižní cíp Brumlovky.

Významný krok jsme učinili také na pražských Roztylech, kde jsme v místě původního brownfieldu Interlov, po mnoha letech jednání a příprav, zahájili ke konci roku výstavbu administrativní budovy Sequoia. Věřím, že se tento výjimečný objekt na strategickém místě stane nejen novou dominantou Prahy, ale rozhodně i jedním z nejlepších projektů na kancelářském trhu u nás.

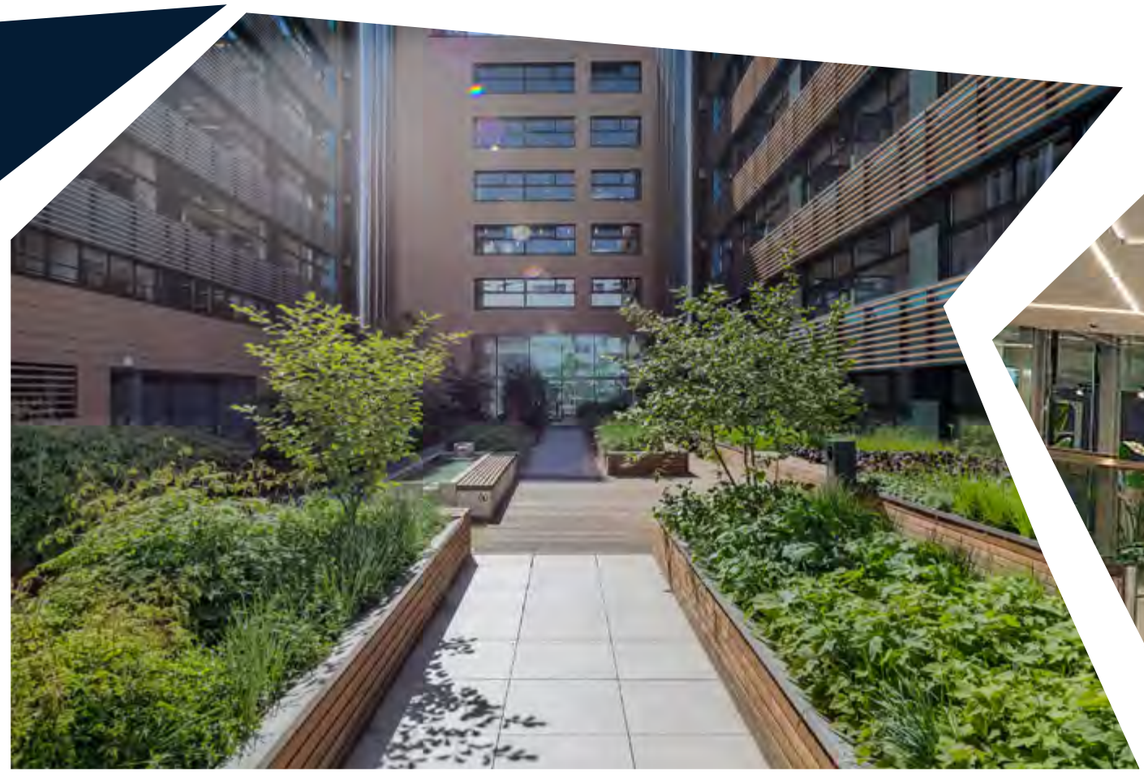
Rok 2025 byl tak pro nás obdobím mimořádného posunu a intenzivního pracovního nasazení. A s pokorou bych si přál, abychom s Boží milostí mohli i nadále pokračovat v cestě, kterou jsme započali, a s odhodláním naplňovat naši dlouhodobou vizi.

Radim Passer
Předseda představenstva, Passerinvest Group, a.s.

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2025

Pronájmy

- Roztyly Plaza – Oracle Czech (3 100 m²)
- Budova B (Brumlovka) – Slavia pojišťovna (2 100 m²)
- Roztyly Plaza – MIBCON (2 100 m²)
- Roztyly Plaza – SCS Software (940 m²) – expanze
- Budova B (Brumlovka) – AB InBev (8 900 m²) – prodloužení
- Beta (Brumlovka) – Generali Česká pojišťovna (6 900 m²) – prodloužení
- Nové obchody a služby na Brumlovce – drogerie Teta, pojišťovna Slavia, nehtové studio
- Celková pronajatost budov Passerinvestu na Brumlovce k 31. 12. 2025 – 97 %



VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2025

Výstavba

- Zahájení výstavby administrativní budovy Sequoia Roztyly
- Zahájení výstavby multifunkčního projektu Orion Brumlovka
- Vydání EIA projektu Rezidence Arboretum Roztyly

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2025

Ocenění

- Lokalita Brumlovka získala prestižní certifikaci Fitwel s nejvyšším hodnocením tří hvězd jako první a jediná v rámci EU, a je tak jednou z pouhých devíti lokalit na světě s takto certifikovaným vnějším a vnitřním veřejným prostorem
- 1. místo pro budovu Roztyly Plaza v evropské soutěži HOF Awards, titul Best of the Best Office Development
- Passerinvest Group mezi 5 nejlepšími v ČR: v rámci ESG ratingu 2025 společnost získala ocenění ESG Excellence TOP 5
- 1. místo pro Passerinvest Group v oborové kategorii „Činnosti v oblasti nemovitostí, služby pro podniky“ CZECH TOP 100 za rok 2025
- 6. místo pro Passerinvest Group v žebříčku 100 nejobdivovanějších firem České republiky CZECH TOP 100 za rok 2025
- Passerinvest Group mezi nejúspěšnějšími firmami v soutěži Českých 100 Nejlepších za rok 2025 (vyhlašuje panevropská společnost pro kulturu, vzdělávání a vědeckotechnickou spolupráci – Comenius)

fitwel
building health for all

HEREBY CERTIFIES THAT

Brumlovka locality

in Prague 4, Prague has achieved a Fitwel 3 Star Rating

Fitwel for Sites: Commercial and Industrial Site vbeta

Built Certification Submitted: September 21, 2022 (ET)

Built Certification Achieved: January 10, 2025 (ET)

Joanna Frank, President & CEO, Center for Active Design

Nadine Rachid, SVP, Standard and Product Development, Center for Active Design

Fitwel & Design is a registered trademark of the U.S. Department of Health & Human Services (HHS). Participation by The Center for Active Design and/or any other organization does not imply endorsement by HHS.

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2025

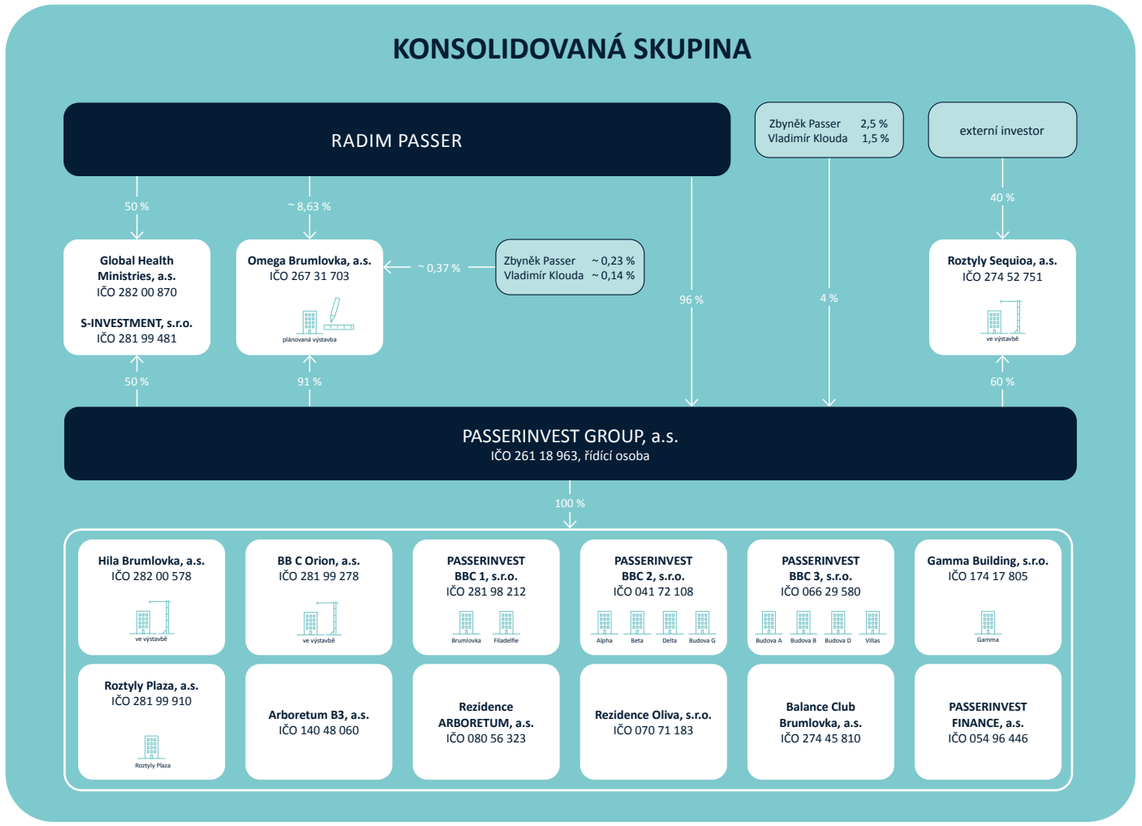
Další

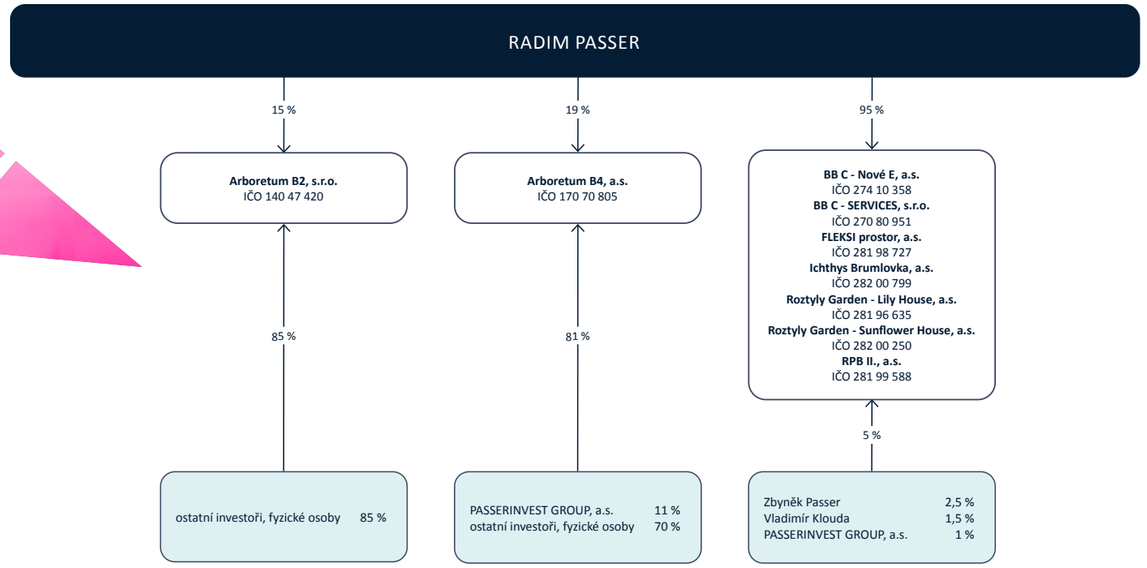
- 92 % dokončených budov v souladu s EU taxonomií
- Získání bankovního financování projektu Hila Brumlovka

POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY

Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za který je vydána tato výroční zpráva, jsou dále označovány jako Konsolidovaná skupina nebo jako konsolidační celek. Tyto společnosti jsou základem širšího podnikatelského uskupení pana Radima Passera, které je v této výroční zprávě označeno jako Koncern Passerinvest. Konsolidující entita, společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje projektové řízení všem společnostem Koncernu Passerinvest a se společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se rovněž podílí na vnitroskupinovém financování. Vzhledem ke komplexním vazbám mezi společnostmi Koncernu Passerinvest se tato výroční zpráva ve své třetí části věnuje také aktivitám mimo vlastní konsolidační celek. Druhá část výroční zprávy se vztahuje pouze ke Konsolidované skupině. Historie Koncernu Passerinvest sahá do počátku devadesátých let minulého století a čítá realizaci desítek realitních projektů. Strategickou činností Koncernu Passerinvest jsou zejména investice (developerské i investiční) v lokalitě Brumlovky v Praze 4, se kterou je především spojován a kterou dlouhodobě rozvíjí. Dále stojí Koncern Passerinvest za rozsáhlým pražským projektem u stanice metra C Roztyly. V této výroční zprávě se pro entity Koncernu Passerinvest dále používá souhrnné obchodní a marketingové označení „Passerinvest“.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





KAPITOLA II KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

Součástí Konsolidované skupiny je na Brumlovce 10 administrativních budov s celkovou pronajímatelnou plochou 201 200 m². Dále sem patří multifunkční budova Brumlovka s 6 200 m² pronajímatelné plochy a menší multifunkční objekt Olivka s plochou 550 m². V roce 2025 pokračovala na Brumlovce výstavba multifunkčního objektu Hila kombinujícího kanceláře, obchody a nájemní bydlení, který po svém dokončení nabídne 22 500 m² kancelářských a obchodních ploch. Koncem téhož roku byly též na Brumlovce zahájeny stavební práce na dalším multifunkčním projektu Orion, který stejně jako Hila nabídne s nájemními byty také 20 150 m² kanceláří a obchodů. Součástí Konsolidované skupiny jsou rovněž projekty, které souvisí s rozvojem lokality Nové Roztyly. Jedná se o administrativní budovu Roztyly Plaza s pronajímatelnou plochou 23 200 m² a administrativní budovu Sequoia s pronajímatelnou plochou 33 130 m², jejíž výstavba byla zahájena ke konci roku 2025.

V roce 2025 byly dokončeny práce na stanovení výměry budov ve vlastnictví Passerinvestu podle metodiky BOMA. Ta představuje mezinárodně uznávaný standard pro měření nájemních ploch. V průběhu roku byla podle této metodiky finálně upravena výměra poslední budovy portfolia, a to objektu Villas. Všechny budovy na Brumlovce i na Roztylech tak nyní mají stanovenou výměru dle BOMA.

BRUMLOVKA – JEDINEČNÝ URBANISTICKÝ CELEK

Passerinvest je jako odpovědný urbanistický developer od roku 1998 úzce spojován převážně s Brumlovkou v Praze 4, která patří mezi největší a nejúspěšnější urbanistické projekty nejen v České republice, ale i v rámci celé Evropy. Před více než sedmadvaceti lety, na počátku rozvoje této lokality, se zde nacházel nepřístupný a zanedbaný brownfield. Díky ambicióznímu urbanistickému plánu, na němž Passerinvest dlouhodobě spolupracuje s ateliérem Aulík Fišer architekti, zde dnes stojí moderní a svébytná městská čtvrť. V rámci konceptu „města krátkých vzdáleností“ zde Passerinvest realizuje výstavbu s administrativním i rezidenčním zaměřením, což umožňuje kombinaci kvalitního bydlení a pracovních příležitostí, systematicky doplněných o prostory obchodů a služeb i míst pro sport a volnočasové aktivity. O celou čtvrť se Passerinvest pečlivě stará, modernizuje ji a zpříjemňuje, ať už výsadbou zeleně, budováním a kultivací veřejného prostoru či pořádáním různorodých akcí pro místní obyvatele, návštěvníky i nájemce zdejších kancelářských budov.

Brumlovka, zaujímající plochu 25 hektarů, je unikátní i díky tomu, že za tímto projektem stojí jediný stavitel a investor. Brumlovku tvoří 12 dokončených administrativních budov, tři rezidenční projekty, multifunkční budova Brumlovka s exkluzivním fitness a wellness centrem, Křesťanská střední a základní škola Elijáš s přilehlým školním pavilonem pro stravování i volnočasové aktivity dětí a Společenské centrum Bethany, v jehož křídle sídlí mateřská škola Elijáš. Patří sem rovněž budova Olivka s kavárnou, další mateřskou školou a připravovaným projektem unikátního modelu železnice. Součástí Brumlovky je také atletický stadion, dva rozsáhlé parky, dětská hřiště a sportoviště, veřejná prostranství a relaxační plochy s vodními prvky situované zejména na Náměstí Brumlovka, Náměstí Ellen G. Whiteové či mezi jednotlivé objekty. V návaznosti na výstavbu zde vznikl rovněž nespočet obchodních jednotek, ať už v přízemí objektů či v rámci obchodních pasáží budov Filadelfie a Brumlovka.

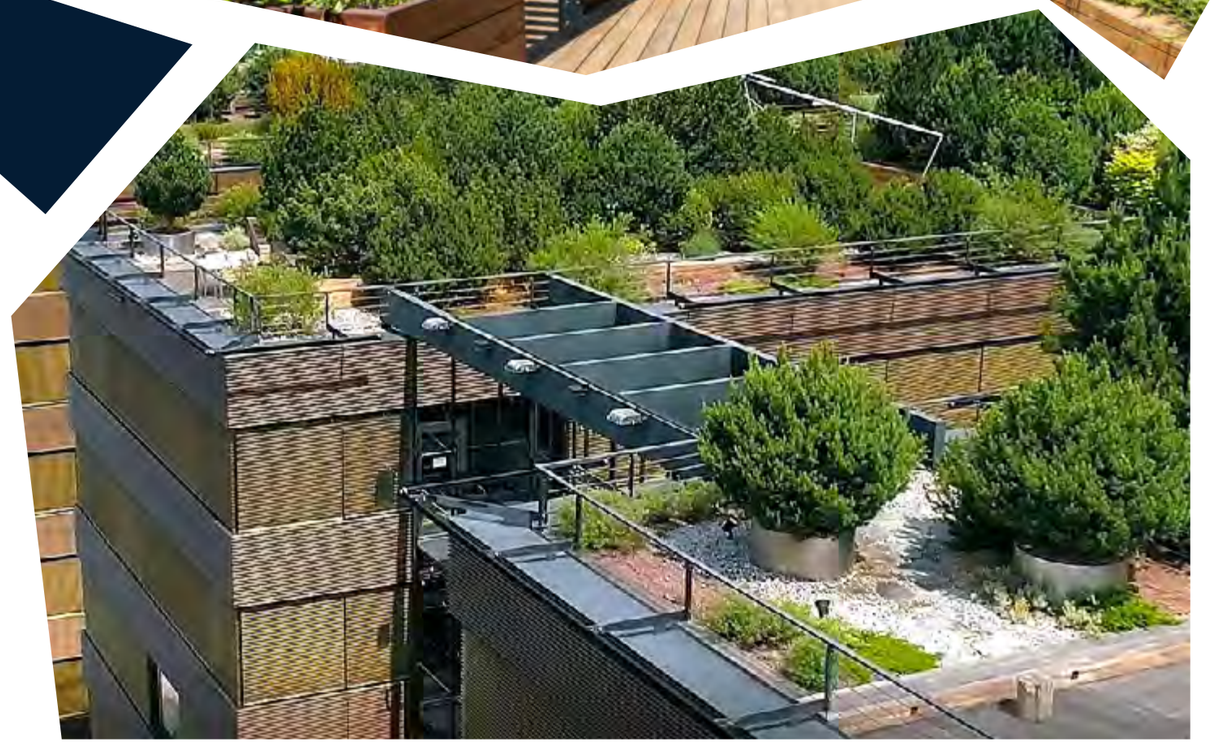
Na Brumlovce jsou nyní ve výstavbě dva projekty kombinující kanceláře, obchody a nájemní bydlení, tedy zcela unikátní koncept nové generace multifunkčních staveb. V jižním cípu Brumlovky je pak v přípravné fázi ještě další, ryze administrativní projekt.

Součástí nové výstavby je tradičně budování a revitalizace veřejného prostoru s důrazem na modrozelenou infrastrukturu. Projekty proto zahrnují například střešní zahrady, systémy pro zadržování a využití dešťové vody, rozsáhlé plochy zeleně i vodní prvky ve veřejném prostoru. Tato opatření přispívají ke zlepšení mikroklimatu, podpoře biodiverzity i celkové kvalitě prostředí a v letních měsících pomáhají snižovat teplotu povrchů a potažmo okolí až o 10–15 °C.

Administrativní budovy na Brumlovce poskytují pracovní místa až 15 tisícům lidí, kteří oceňují zejména výbornou dopravní obslužnost lokality a také rozsáhlou nabídku obchodů, různorodých služeb i pestrých možností stravování – nachází se zde více než 22 restaurací a kaváren. Všechny objekty poskytují svým uživatelům nadstandardní prostředí včetně 11 000 m² střešních teras i zelených vnitrobloků, které jsou bohatě osázené rostlinami a dřevinami a slouží k práci i odpočinku. Ve většině budov jsou nainstalovány ionizační jednotky zajišťující kvalitnější ovzduší a zvýšenou ochranu proti přenosu virů. Téměř každá administrativní budova má v přízemí retailové prostory, díky čemuž jsou v lokalitě Brumlovka dostupné veškeré klíčové obchody a služby jako supermarket, lékárna, drogerie, čistírna, barbershop, pobočky řady bank a mnohé další. Stejně tak jsou nájemcům i návštěvníkům k dispozici veřejná podzemní i nadzemní parkoviště. Ve dvou parcích (Baarův park a Park Brumlovka) s přibližně hektarovou rozlohou jsou k dispozici také místa pro sportovní vyžití a relaxaci, další možnosti poskytuje atletický stadion i unikátní wellness a fitness Balance Club Brumlovka. Výše uvedené doplňuje dalších téměř 15 000 m² venkovních odpočinkových a zelených ploch. Na Brumlovce se navíc pravidelně a zdarma konají nejrůznější vzdělávací, kulturní, sportovní, dětské a společenské akce pro nájemce i širokou veřejnost.

Brumlovka získala certifikaci Fitwel s nejvyšším hodnocením jako jediná v kontinentální Evropě a jako jedna z devíti na světě

Začátkem roku 2025 byla lokalita Brumlovka oceněna prestižní certifikací Fitwel s nejvyšším hodnocením tří hvězd jako první a jediná v rámci EU. Tato americká certifikace, vytvořená na základě více než 7 000 akademických studií s cílem podpořit duševní a fyzickou pohodu, hodnotí areály z pohledu uživatelů a vyhodnocuje zdravotní, ekologické i společenské aspekty. Společnost Passerinvest pro získání ocenění doložila výsledky 68 parametrů a předložila 246 dokumentů. Brumlovka byla oceněna například za podporu zdravého životního stylu, modrozelenou infrastrukturu, zdravé pracovní prostředí, dostupnost dopravy, občanskou vybavenost, podporu kulturního života a řadu dalších oblastí. Získáním nejvyššího stupně certifikace Fitwel se tak Brumlovka zapsala do evropských dějin moderního developmentu stejně jako plně obstála v celosvětové konkurenci.



Portfolio Passerinvestu splňuje požadavky EU taxonomie a nastavuje standardy udržitelného řešení budov

Passerinvest ve spolupráci s poradenskou společností EY provedl v průběhu roku 2025 detailní posouzení svých budov v pražských lokalitách Brumlovka a Nové Roztyly podle požadavků EU taxonomie. Díky rozsahu portfolia jde o jedno z nejucelenějších hodnocení svého druhu v Praze. Výsledky ukázaly, že 92 % budov splňuje kritéria evropské legislativy pro environmentálně udržitelné investice. V absolutních číslech to představuje téměř 200 000 m² na Brumlovce a dalších 23 000 m² na Nových Roztylech. Zbývajících 8 % portfolia tvoří jediný objekt na Brumlovce, který je určen k rekonstrukci. Stejné principy společnost uplatňuje i u projektů ve výstavbě, například u multifunkční budovy Hila na Brumlovce a administrativní budovy Sequoia na Nových Roztylech. V oblasti nemovitostí se hodnotí energetická účinnost, snižování emisí, kvalita vnitřního prostředí, udržitelné využívání vody, ochrana biodiverzity, odolnost vůči klimatickým změnám a celkový dopad výstavby na okolí. Významnou roli v hodnocení sehrává aktivní budování modrozelené infrastruktury, rozsáhlé plochy zeleně na Brumlovce i na Nových Roztylech, střešní zahrady, opatření proti tepelným ostrovům a promyšlené hospodaření s dešťovou vodou.

Brumlovka – partner pro silné firemní zázemí

Mezi nájemci na Brumlovce figurují významné české i mezinárodní společnosti, jako například ČEZ, MONETA Money Bank, UniCredit Bank, MICROSOFT, HP, ŠKODA AUTO, O2, AB InBev, PRO.MED.CS, ABB, Thales, Tchibo, Puma a mnohé další. K nim se v roce 2025 připojily další významné firmy, ke kterým patří například přední česká společnost Slavia pojišťovna, která si pronajala 2 100 m² pro své sídlo v Budově B a současně zde otevřela i svou pobočku. K významným obchodním transakcím na Brumlovce v roce 2025 patří též dlouhodobé prodloužení nájemní smlouvy se součástí největšího světového pivovarnického koncernu – firmou AB InBev na 8 900 m² kancelářských ploch v Budově B. Nájemní smlouvu na 6 900 m² kanceláří prodloužila také Generali Česká pojišťovna, a to v budově Beta. V rámci retailových jednotek se nabídka služeb na Brumlovce rozšířila o drogerii Teta, která otevřela svou prodejnu ke konci roku 2025 v obchodní pasáži budovy Filadelfie, dále o nehtové studio v obchodní pasáži budovy Brumlovka a také o již výše zmíněnou pobočku pojišťovny Slavia.

Pronajatost budov Passerinvestu na Brumlovce činila v roce 2025 97 %.

Hila – moderní multifunkční projekt nové generace

V roce 2025 pokračovala na Brumlovce výstavba multifunkční budovy Hila, která jako první v rámci lokality propojuje kanceláře, obchody a bydlení v jednom objektu. Po svém dokončení Hila nabídne ve 2.–8. nadzemním podlaží 20 200 m² kanceláří k pronájmu, 71 nájemních bytových jednotek o dispozicích 1+kk–4+kk v 9.–15. nadzemním podlaží a v přízemí obchodní plochy čítající 2 300 m². Budova, která vyrůstá v místě ohraničeném ulicemi Vyskočilova, Jemnická a Želetavská, nabídne také prostorné terasy pro uživatele kanceláří a lodžie s krásnými výhledy pro rezidenty. Čtyři podzemní podlaží pak poskytnou přibližně 418 parkovacích míst určených výhradně nájemcům budovy, včetně příprav nabíjecích stanic pro elektromobily. Plánované dokončení kancelářské části je odhadováno na konec roku 2026 a s úplným dokončením stavby, včetně rezidenční části, se počítá na jaře roku 2027. Hila zcela naplňuje ESG strategii společnosti a bude tak vybavena špičkovými technologiemi, například systémem chlazení a topení sálavými stropy, které reprezentuje nejmodernější a nejkomfortnější pojetí úpravy vnitřního klimatu. Díky promyšlené kombinaci s plánovanými tepelnými čerpadly se bude jednat o vysoce efektivní a provozně ekonomické řešení. Za architektonickým ztvárněním projektu stojí renomované studio Aulík Fišer architekti, dodavatelem stavby je společnost Gemo.

Orion – propojení kanceláří, obchodů a bydlení

Na pozemcích bývalých, resp. přesunutých tenisových kurtů*, na rohu hlavních ulic Vyskočilova a Michelská, byly v průběhu roku 2025 zahájeny stavební práce na dalším multifunkčním projektu Orion. V nejvyšším bodě až osmipodlažní budova, která díky svému umístění bude disponovat perfektní vizibilitou, nabídne 18 000 m² špičkových kancelářských prostor, 2 150 m² obchodních jednotek v přízemí a 134 plně vybavených nájemních bytů o dispozicích 1+kk až 4+kk. V nejvyšších patrech budovy vzniknou rozsáhlé střešní terasy o výměře 2 300 m² se zelení, altánky a posezením. Naopak ve třech podzemních podlažích pak bude k dispozici 491 parkovacích míst s infrastrukturou pro nabíjení elektromobilů. Orion je navržen s mimořádným důrazem na udržitelnost, efektivní hospodaření s energiemi a využití nejmodernějších technologií. Jako všechny novostavby Passerinvestu splní rovněž přísná kritéria EU taxonomie. Energetickou efektivitu zajistí technologie, jako jsou tepelná čerpadla, geotermální vrty, fotovoltaické panely, sálavé stropy a inteligentní systém řízení budovy, který optimalizuje spotřebu energií. Zdravé vnitřní prostředí podpoří nadstandardní výměna vzduchu s ionizací. Součástí projektu je i promyšlené řešení veřejného prostoru. Nově vzniklé schodiště pro pěší, inspirované slavnou sanfranciskou Lombard Street, zlepší průchodnost lokality a zároveň vytvoří přirozenou hlukovou bariéru mezi rušnými ulicemi a novým klidným náměstím s vodní fontánou, zelení a relaxačními místy. Za architektonickým ztvárněním projektu stojí renomované studio Aulík Fišer architekti.

*Nedílnou součástí tohoto projektu se stala výstavba nového tenisového areálu pro Tenisový klub LTC 1927 Praha – Michle, který Passerinvest realizoval v místě bývalých Michelských pekáren. Jeho součástí je osm dvorců s nadstandardní klubovnou včetně zázemí pro hráče i správce, parkoviště pro návštěvníky i moderní technické zázemí pro údržbu. Vybudováním zcela nového areálu Passerinvest jakožto investor podpořil dlouhodobou snahu klubu vytvářet sportovní zázemí pro občany Michle i širšího okolí městské části Praha 4.

Přípravné práce pokračují zároveň u plánované ryze administrativní budovy Omega, která by společně s novým parkem měla urbanisticky uzavřít jižní cíp Brumlovky.

Kvalitu pracovního prostředí spoluutvářejí společenské akce i kultivovaný veřejný prostor

Passerinvest neustále doplňuje veškerou administrativní i rezidenční výstavbu o další prvky občanské vybavenosti, přičemž klade velký důraz na kultivaci veřejného prostoru. Pravidelně tak probíhá údržba i obnova zeleně i zvelebování veřejných ploch. Kromě průběžných investic do rozvoje lokality Passerinvest neustále investuje také do pořádání akcí přístupných široké veřejnosti zcela zdarma, a to mnohdy i za podpory nájemců z Brumlovky. Mezi nejoblíbenější patří cestovatelské, taneční a seznamovací večery, street food festivaly na Náměstí Brumlovka, vzdělávací workshopy a přednášky se zajímavými osobnostmi. Ze sportovních aktivit pak pravidelné lekce běhu a jógy. K nejnavštěvovanějším akcím se řadí tradiční letní koncert, červnový Dětský den a slavnostní rozsvícení vánočního stromku. Do programu na Brumlovce se často zapojují charitativní organizace se svými projekty. Pravidelná spolupráce je například se spolkem seniorů Letokruh, který akce obvykle zpestří svými domácími produkty. Oblibu mezi nájemci i místními si získal bazar oblečení, který se koná vždy na jaře a na podzim.

Úspěšné včelaření na Brumlovce pokračuje

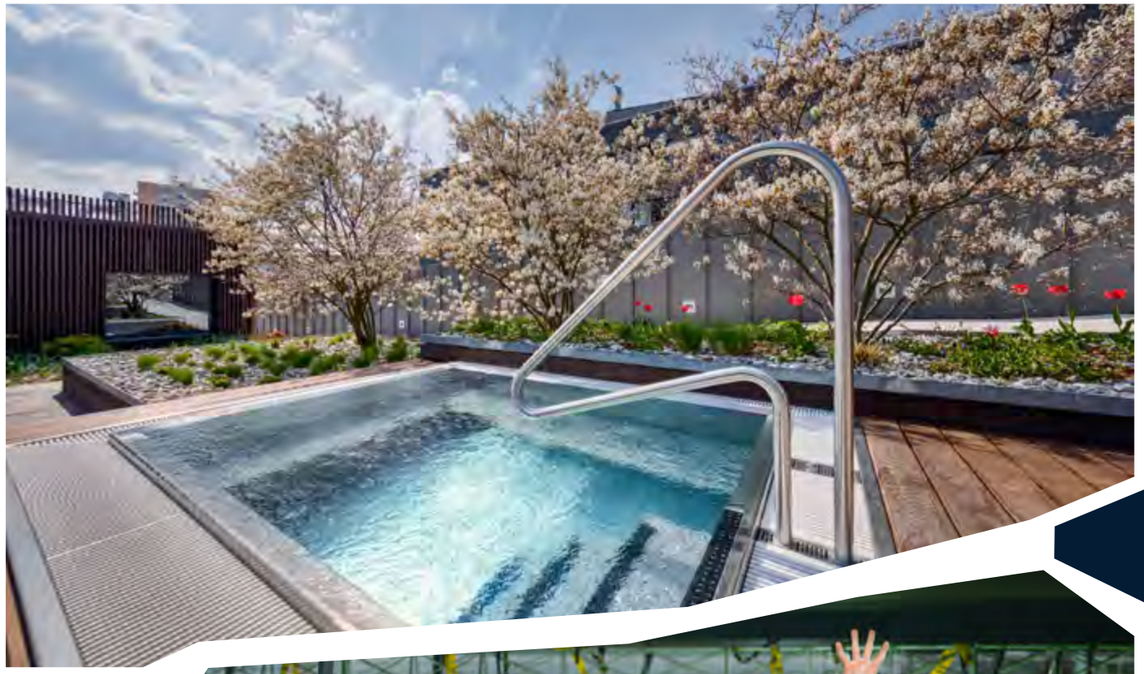
Důkazem, že kvalitní a lahodný med lze dnes úspěšně vyprodukovat i v městském prostředí, jsou i lokality Brumlovka a Nové Roztyly. Počet úlů se zde v roce 2025 rozšířil ze čtyř na osm a celková produkce medu tak vzrostla o 56,5 %. Z osmi úlů se díky sedmi patronům včelstev podařilo stočit celkem 140 kg medu. Včelám se navíc daří zejména díky místním parkům a střešním zahradám plným zeleně a různorodých květin, stejně jako blízkosti Krčského lesa. Včely jsou nenahraditelnou součástí místního ekosystému – zajišťují opylování rostlin, podporují biodiverzitu a napomáhají udržovat zdravé a životaschopné městské prostředí. Při chovu včel jsou využívány digitální nástroje ke sběru a analýze dat o stavu včelstev. Tím jsou získávány nejen cenné informace pro další včelaře, ale snahou je zároveň vzdělávat veřejnost a posilovat vztah lidí k přírodě ve městě. Městské včelaření na Brumlovce symbolizuje také spolupráci mezi komunitou a firmami v této oblasti. Nájemci Brumlovky mohou navíc přijmout patronát nad včelstvem a podpořit tak tento ekologický projekt.

Brumlovka v očích nájemců

Passerinvest uskutečnil v průběhu roku 2025 průzkum spokojenosti mezi vybranými nájemci Brumlovky s cílem získat cenné údaje, inspiraci a podněty pro další rozvoj lokality. Průzkumu se zúčastnilo 19 firem a jeho výsledky ukázaly, že nájemci nejvíce oceňují kvalitní veřejná prostranství, bezpečnost lokality i široký výběr stravovacích možností. Velmi pozitivně hodnotí moderní design vstupních lobby v jednotlivých budovách a rádi využívají střešní terasy. Mezi nejlépe hodnocená místa patří Náměstí Brumlovka, Baarův park a Park Brumlovka, vysoké hodnocení získaly také kulturní a společenské akce, zejména tradiční červnový koncert, cestovatelské a taneční večery, trhy a food festivaly. Nájemci jsou velmi spokojeni rovněž s různorodou nabídkou i kvalitou stravování v místních restauracích, kantýnách a kavárnách. Na základě výsledků průzkumu dochází k dalšímu rozvoji služeb a infrastruktury. V budovách se například rozšiřují kolárny pro nájemce, které reagují na rostoucí popularitu městské cyklistiky, podporují udržitelnou dopravu i zdravý životní styl a zároveň zvyšují komfort zaměstnanců. Současně se navyšuje počet nabíjecích stanic pro elektromobily. Nabídka obchodů a služeb v lokalitě se rozšířila o nehtové studio a barbershop a na autobusových zastávkách byly umístěny digitální informační tabule s příjezdy linek MHD. Průzkum také ukázal, že nejčastěji využívaným dopravním prostředkem na Brumlovku je městská hromadná doprava a místní kyvadlová autobusová doprava v kombinaci s pěší chůzí.

Balance Club Brumlovka: partner pro vitalitu a životní balanc

Nově je součástí Konsolidované skupiny Koncernu Passerinvest wellness a fitness Balance Club Brumlovka, který na Brumlovce působí již od roku 2007. Exkluzivní prostor zaměřený na komplexní péči o fyzickou kondici a duševní pohodu poskytuje na ploše přesahující 5 000 m² svým členům zázemí té nejvyšší kvality. Nabídka zahrnuje špičkově vybavené fitness se stroji Technogym, více než 150 skupinových lekcí týdně a nadstandardní wellness zónu s 25metrovým bazénem, saunami a relaxačním spa. Klub propojuje sportovní aktivity s odbornou péčí v podobě fyzioterapie, osobních tréninků či psychologického poradenství.



Významným milníkem uplynulého období byl festival Balance Fest, uspořádaný u příležitosti 18. narozenin klubu. Tato událost hostila inspirativní osobnosti, mezi nimiž nechyběli odborník na výživu Lukáš Roubík, olympijská vítězka Kateřina Neumannová, nejúspěšnější handicapovaný cyklista Jiří Ježek a nevidomá paralympijská medailistka Pavla Kovaříková. Festival měl i charitativní přesah – jeho prostřednictvím klub podpořil organizaci Rozhledna, která se věnuje pomoci nevidomým. Klub nadále upevňuje komunitního ducha skrze tradiční sportovní akce. Pro milovníky zelených trávníků byl uspořádán golfový turnaj v malebném prostředí Liberce, zatímco příznivci tenisu poměřili své síly na turnaji v novém areálu vybudovaném Passerinvestem v pražské Michli.

Balance Club Brumlovka klade také velký důraz na pohybové aktivity nejmladší generace. Ve spolupráci se ZŠ a MŠ Elijáš probíhají kroužky atletiky a „sportovek", doplněné o závody na atletickém stadionu. Rodiče mohou využít také oblíbený příměstský tábor či kurzy plavání, které jsou určeny jak pro děti, tak nově i pro dospělé. V rámci rozšiřování odborných služeb byla představena nová služba psychologického poradenství. Tým posílila sportovní psycholožka Barbora Matějčková, vítězka inovační soutěže Měníme svět pohybem, pořádané ve spolupráci s FTVS UK. Neustálý vývoj probíhá i v oblasti skupinových cvičení (silových, tanečních či aqua). Každý kvartál obohacují novinky jako jsou například Tension Mobility, Dance Fit či Plyometrie. Klub nezapomíná ani na pomoc seniorům skrze spolupráci s Domovem Sue Ryder. Ta probíhá formou pravidelného dobrovolnictví a přímé finanční podpory určené na nákup fyzioterapeutických pomůcek. Pro maximální uživatelský komfort došlo k dalšímu vylepšení klientské sekce – k online rezervacím tréninků, fyzioterapie a masáží nově přibyla možnost objednat se přes osobní profil i na výše zmíněné psychologické poradenství a také na Diagnostiku.

Vzhledem k prioritě zachovat pro návštěvníky klidné a nadstandardní prostředí nadále platí, že kapacita klubu je plně naplněna. Noví členové jsou přijímáni pouze v rámci uvolněných míst po ukončených členstvích.

NOVÉ ROZTYLY – MÍSTO, KDE VZNIKÁ BUDOUCNOST

Nové Roztyly – rozvoj lokality s jasnou vizí

Další významnou lokalitou v portfoliu Passerinvestu jsou Nové Roztyly, konkrétně brownfield bývalých jatek areálu Interlov, kde postupně vzniká místo pro příjemné bydlení v zeleni, v symbióze se sousedící administrativní funkcí. V první fázi se zde jedná o ryze administrativní budovu Sequoia, jejíž výstavba byla zahájena ke konci roku 2025. Sequoia navazuje na již dokončený projekt administrativní budovy Roztyly Plaza se službami a obchody v přízemí i na čtyřhektarový revitalizovaný park Nové Roztyly. Po svém dokončení Sequoia vytvoří potřebnou bariéru chránící celou lokalitu před hlukem z Jižní spojky a magistrály, na kterou by měl navázat park a bytový projekt s přibližně 650 byty k prodeji i pronájmu pod názvem Rezidence Arboretum. Tento plánovaný bytový projekt získal v roce 2025 stanovisko EIA, které hodnotí, jaký vliv bude mít výstavba a provoz nových bytů na životní prostředí, zdraví obyvatel a kvalitu života v dané lokalitě. S výstavbou Arboreta se počítá nejen s velkoryse pojatou sadovou úpravou a několika přírodními vodními prvky, ale také s výstavbou mateřské školy a klubovny pro spolkové aktivity.

Sequoia – unikátní projekt v rovnováze s městem i přírodou

Jedenáctipodlažní budova navržená architektonickým studiem A8000 představuje další fázi proměny bývalého brownfieldu v živou část města. Budova, jejíž název i architektonický koncept odkazují na majestátnost sekvojí, vytváří přirozené rozhraní mezi frekventovanými dopravními tepnami a klidem Krčského lesa. Po svém dokončení, které je plánováno na první čtvrtletí roku 2028, budova nabídne celkem 33 130 m² pronajímatelné plochy, z toho více než 32 700 m² kanceláří a 375 m² obchodních ploch. Budova má 11 administrativních a 4 garážová podlaží, která poskytnou 488 parkovacích míst. Nájemci budou mít k dispozici variabilní uspořádání prostor v rámci až 3 778 m² kancelářských ploch na jednom podlaží, kantýnu s kavárnou, obchodní prostor a sdílené zasedací prostory až pro 200 osob. Součástí projektu je velkorysá střešní terasa se zelení, relaxačními zónami a výhledy na Krčský les. Kantýna s kavárnou bude propojena lávkou s přilehlým parkem. Díky umístění na hlavní pražské cyklostezce bude nájemcům k dispozici kolárna se šatnami a sprchami. Elektromobilita je podpořena nabíjecími stanicemi pro elektromobily, ale i zásuvkami pro elektrokola. Projekt Sequoia získá nejvyšší úroveň environmentální certifikace BREEAM Outstanding. Bude vybavena tepelnými čerpadly, fotovoltaickými panely a sálavými stropy s rychlou odezvou, které přispívají k vysokému tepelnému komfortu a zároveň nízké spotřebě energie. Zdravé pracovní prostředí podpoří centrální ionizace i technologická připravenost objektu dodávat nadstandardní dodávku čerstvého vzduchu na úrovni 50 m^3 na osobu za hodinu. Systém venkovního stínění reguluje tepelné zisky ze slunečního záření přes den a současně omezuje světelný smog v nočních hodinách. Celková dodaná energie budovy odpovídá třídě A s hodnotou 35 kWh na metr čtvereční za rok, průkaz energetické náročnosti budovy cílí na klasifikaci B. Díky své poloze na křížení Jižní spojky a magistrály (napojení na D1) se Sequoia stane jednou z nejviditelnějších administrativních budov v Praze. Denně ji bude míjet více než 200 tisíc projíždějících vozidel, což představuje mimořádnou příležitost pro umístění firemního označení a budování silné značky. Přímé napojení na Pražský okruh a dálnici D1, blízkost stanice metra C Roztyly a autobusového terminálu městských, příměstských i mezinárodních linek, stejně jako přítomnost hlavní pražské cyklostezky zajišťují budově excelentní dostupnost doslova odkudkoli. Za projektem stojí dva investoři, společnosti Passerinvest a Gemo, která je zároveň zhotovitelem stavby.

Roztyly Plaza – kanceláře u metra a zároveň Krčského lesa

Administrativní budova Roztyly Plaza, dokončená na jaře 2024, je významnou součástí rozvoje této lokality. Ve srovnání s obdobnými projekty vyčnívá svou jedinečnou kombinací moderního designu, nadstandardních služeb, výhodného umístění, technologických inovací a prostředí navrženého tak, aby podporovalo nejen produktivitu, ale i zdraví, spokojenost a celkový wellbeing svých nájemců. Velkou předností tohoto projektu je kromě skvělé dopravní dostupnosti i jeho propojení s přírodou díky těsné blízkosti Krčského lesa a městského parku Nové Roztyly, které tvoří ideální místo pro teambuildingy, pikniky, relaxaci, ale i nejrůznější sportovní aktivity. Budova disponuje celkem 21 700 m² kanceláří v 7 nadzemních podlažích, s výměrou typického patra až 3 700 m², a dále pak 1 600 m² obchodních ploch v přízemí. Strategické umístění budovy přímo u stanice metra a autobusového terminálu Roztyly zajišťuje vynikající dostupnost MHD. Kanceláře jsou výborně dostupné i automobilem z dálnice D1 i Městského okruhu. Parkování je zajištěno na 460 stáních ve 4 podzemních podlažích jak pro nájemce, tak pro veřejnost. K dispozici je nájemcům také kolárna se zázemím. Pro práci i odpočinek během pracovního dne je určena rozlehlá střešní terasa se zahradní úpravou a venkovním sezením nebo velkolepé vstupní atrium s relaxačními zákoutími a vodními prvky včetně zavěšeného 5,5 tuny vážícího uměleckého díla ztvárňujícího anděla. Díky spojení moderní architektury a nejnovějších technologií se budova vyznačuje energetickou efektivitou a prvotřídním pracovním prostředím pro nájemce. V roce 2025 v rámci 10. ročníku prestižní soutěže HOF Awards (Hall of Fame – Best of the Best) získala Roztyly Plaza nejvyšší ocenění – titul nejlepší z nejlepších kancelářských projektů roku (Best of the Best Office Development of the Year).

Téměř polovinu kancelářských ploch si na třech nejvyšších nadzemních podlažích pronajala společnost SCS Software zabývající se tvorbou počítačových her, která se v roce 2025 rozrostla o dalších 940 m². Velkoryse pojatá Roztyly Plaza zaujala v tomtéž roce další významné společnosti, které si ji vybrali za své sídlo. Patří k nim přední česká poradenská a technologická společnost MIBCON a Oracle Czech, pobočka jedné z nejvýznamnějších IT firem na světě. Obchodní jednotky v přízemí jsou již plně obsazeny a k občanské vybavenosti této části lokality tak přispívají moderní kantýna s kavárnou Perfect Canteen, lékárna, specializovaný obchod s ekologickými energetickými systémy, pobočka finančního poradenství a moderní fitness centrum na ploše téměř 1 200 m².

Park Nové Roztyly – příjemné místo pro sport i odpočinek

Čtyřhektarový park Nové Roztyly, do jehož revitalizace bylo investováno již přes 45 milionů korun, Passerinvest neustále zvelebuje. Přírodní park si tak získává stále větší oblibu jako příjemné místo pro trávení volného času, a to zejména díky mnoha aktivitám, které jsou tu po celý rok zdarma k dispozici všem bez věkového rozdílu. Využít lze běžecké a cyklistické trasy, dětské hřiště, zacvičit si na workoutovém, fitness či parkourovém hřišti nebo si zahrát discgolf. Od května do září zde probíhají již tradičně pravidelné bezplatné lekce jógy, lekce běhu i lekce venkovního fitness. Jako každý rok zde i v roce 2025 Passerinvest uspořádal dětský den pro rodiny s dětmi spojený s komentovanou prohlídkou budovy Roztyly Plaza, která se setkala s velkým zájmem. Prvním rokem se administrativní budova Roztyly Plaza zapojila do festivalu Open House a těšila se z vysoké návštěvnosti z řad nejen odborné veřejnosti. O aktuálním dění, zajímavých historických faktech i kuriozitách je veřejnost během roku pravidelně informována prostřednictvím online magazínu Krčák žije provozovaného Passerinvestem, který tímto způsobem přispívá k rozšíření povědomí občanů o budoucích záměrech s touto lokalitou i o ní samotné.

MAPA BRUMLOVKY

OBJEKTY V KONSOLIDAČNÍM CELKU

PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA KONCERNU PASSERINVEST

DEVELOPMENT KONCERNU PASSERINVEST AKTUÁLNĚ VLASTNĚNÝ JINÝMI INVESTORY

ALPHA

Vlastník budovy:	**PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**12 900**
Počet podzemních parkovacích stání:	**230**
Počet nadzemních podlaží:	**8**
Počet podzemních podlaží:	**4**
Rok dokončení/modernizace:	**2003/2016**
Architekt:	**Aulík Fišer architekti**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**100 %**

Osmipodlažní budova Alpha patří mezi nejvýraznější kancelářské projekty na Brumlovce. Je nepřehlédnutelná zejména díky své charakteristické obloukové fasádě, která elegantně kopíruje sjezd z magistrály 5. května na Vyskočilovu ulici. Unikátní architektonické zpracování se odráží nejen v exteriéru, ale i v interiéru – skleněná dvorana přes všechna patra nabízí působivý pohled jak z přízemí, tak z nejvyšších podlaží. Jedním z nejoblíbenějších míst nájemců je zelená střešní terasa osazená vzácnými dřevinami a pohodlným posezením, kde mohou načerpat energii během pracovního dne. Nově je v budově nájemcům k dispozici také kolárna, jež zvyšuje komfort uživatelů budovy a podporuje zdravý a udržitelný životní styl. Budova se navíc pyšní skvělou dopravní dostupností – hned u vstupu je autobusová zastávka Brumlovka a stanice metra Budějovická jen pár minut pěšky. V přízemí budovy najdou nájemci kantýnu, jež je otevřena i pro veřejnost, a bistro PuzzlePasta, které láká na čerstvé saláty a těstoviny. Nabídku v lokalitě pak doplňuje kreativní papírnictví Papýrek, ideální místo pro všechny milovníky stylových kancelářských potřeb.

Kvalitu a komfort budovy Alpha oceňují především její dlouhodobí nájemci, mezi které patří významné české i mezinárodní společnosti, jako například ČEZ, Cebia či GORENJE. Firma GORENJE, která patří k hlavním evropským výrobcům kuchyňských spotřebičů, prodloužila v budově pronájem svých prostor na několik dalších let.

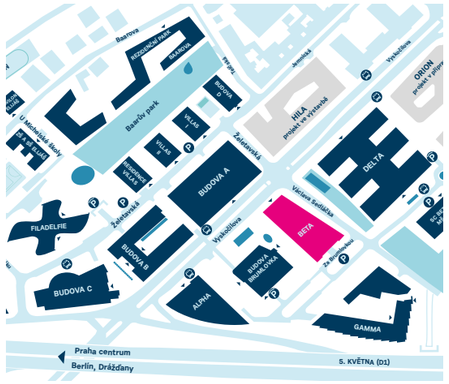
Významní nájemci: SKUPINA ČEZ, cebia, gorenje

BETA

Vlastník budovy:	**PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**20 100**
Počet podzemních parkovacích stání:	**330**
Počet nadzemních podlaží:	**9**
Počet podzemních podlaží:	**3**
Rok dokončení/modernizace:	**2005/2016**
Architekt:	**Aulík Fišer architekti**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**96 %**

Administrativní budova Beta vyniká svou strategickou polohou v srdci Brumlovky. Nájemcům i veřejnosti nabízí širokou škálu gastronomických možností – v přízemí se nachází Ugo Freshbar, indická restaurace Dhaba Beas, kavárna Costa Coffee a stylová vietnamská restaurace Dian, které během jarních a letních měsíců zpříjemňují posezení venkovními zahrádkami s výhledem na Náměstí Brumlovka. To je po celý rok živým místem setkávání, sezónních trhů a kulturních akcí. V přízemí se nachází také showroom prémiových domácích spotřebičů Asko, vyznačujících se moderním designem a vysokou kvalitou. Pro chvíle odpočinku mají nájemci Bety k dispozici střešní terasu s pohodlným posezením, zatímco další terasa je vyhrazena pro nájemce posledního patra. Interiér budovy působí elegantně a nadčasově díky promyšlené kombinaci přírodních materiálů, jako jsou dřevo, kámen a sklo.

Také Betě zůstávají věrní její stávající nájemci, kteří zde oceňují zejména komfortní pracovní prostředí a centrální umístění. V roce 2025 zde prodloužila smlouvu na téměř 6 900 m² kanceláří společnost Generali Česká pojišťovna, dále pak specialista na marketing Enterprise Marketing Solutions a mezinárodní společnost LUTO Automotive CZ specializující se na zajišťování pracovníků pro automobilový průmysl, logistiku a stavebnictví. Díky flexibilitě nabízí Beta kvalitní pracovní prostředí i těm, kteří hledají pro své podnikání komornější prostory. K těm patří například TIMKEN POLSKA, součást globální společnosti zajišťující ložiska a komponenty pro přenos energie pro průmyslová odvětví, která zde plánuje sídlit i v dalších letech.



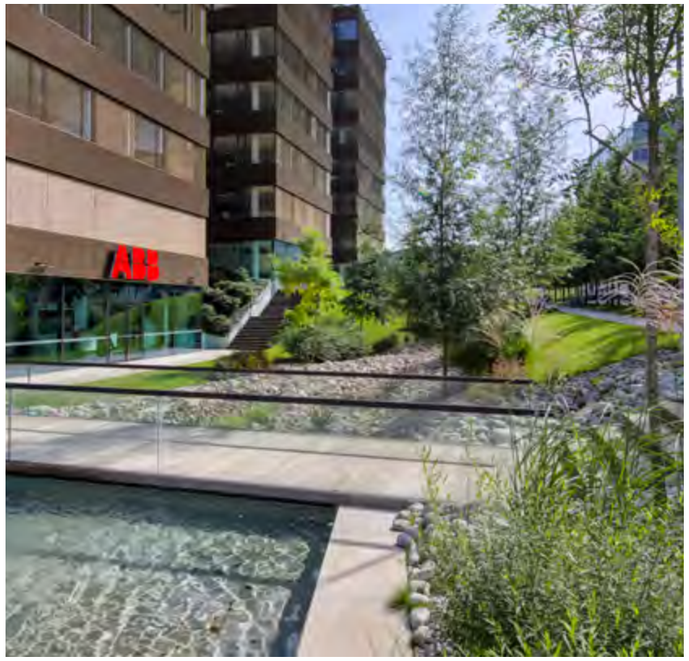
Významní nájemci: SAVENCIA FROMAGE & DAIRY, FLEKSI, DAS, GENERALI ČESKÁ POJIŠŤOVNA, PUMA

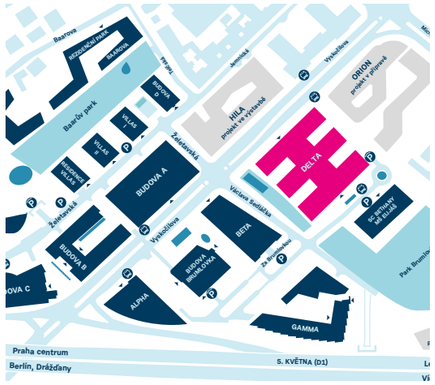
DELTA

Vlastník budovy:	**PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**43 300**
Počet podzemních parkovacích stání:	**880**
Počet nadzemních podlaží:	**8**
Počet podzemních podlaží:	**6**
Rok dokončení:	**2015**
Architekt:	**Aulík Fišer architekti**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**94 %**

Administrativní budova Delta patří k největším a nejzelenějším projektům na Brumlovce. Skládá se ze dvou oddělených budov ve tvaru "H", které jsou propojeny praktickými lávkami, jež umožňují vytvoření unikátní kancelářské plochy až o ploše 5 200 m² na jednom podlaží. Mezi největší přednosti budovy patří rozsáhlá střešní terasa s bohatou vegetací a relaxačními zónami. Na technické části terasy jsou umístěné včelí úly, které také přispívají k ekologickému charakteru projektu. V budově je nájemcům k dispozici také společná kolárna, která umožňuje bezpečné a pohodlné uskladnění jízdních kol přímo v objektu. V přízemí budovy je nájemcům i široké veřejnosti k dispozici kantýna a dále restaurace Turnovská pivnice. Západní část budovy je obklopena zeleným pásem s umělým říčním korytem zachycujícím dešťovou vodu. Na jih budovy pak navazuje Park Brumlovka, který přidává objektu další hodnotu v podobě příjemného okolí s možností odpočinku během pracovního dne.

Delta je sídlem významných českých i mezinárodních firem. K těm se v průběhu roku 2025 připojila i firma ABB Robotics Czech Republic, průkopník v budoucnosti robotiky. Nájemní smlouvu v budově prodloužila i jeho mateřská společnost ABB, světový lídr v oblasti robotiky a automatizace. Sídlo v Deltě má i nadále přední česká stavební společnost Gemo.





Významní nájemci: Hewlett Packard Enterprise, Microsoft, PROMEDICA Praha a.s., ABB

BUDOVA G

Vlastník budovy:	**PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**7 000**
Počet podzemních parkovacích stání:	**140**
Počet nadzemních podlaží:	**4**
Počet podzemních podlaží:	**3**
Rok dokončení:	**2013**
Architekt:	**A8000**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**78 %**

Administrativní Budova G, která se nachází v horní části Michelské ulice, vyniká nejen výbornou dopravní dostupností. Nájemci i jejich hosté oceňují dostatek parkovacích míst v podzemních garážích a také autobusovou zastávku přímo před budovou. Skrytý vnitroblok, neviditelný z ulice, nabízí rozsáhlé relaxační zóny s bohatou zelení a krytým posezením, přičemž přístup k nim je možný i z jakékoliv přízemní retailové jednotky. Stejně jako další budovy na Brumlovce, i komorně pojatá Budova G disponuje prostornou střešní terasou se zelení, která poskytuje nádherný výhled do okolí. Zaměstnanci si zde užívají chvíle odpočinku nejen během obědové pauzy, ale i kdykoli v průběhu pracovního dne. Obchodní prostory v přízemí jsou plně obsazeny spektrem různých obchodů a služeb.

V roce 2025 prodloužila nájemní smlouvu v budově společnost Klüber Lubrication CZ, dceřiná společnost německého koncernu specializujícího se na vývoj a prodej průmyslových maziv.

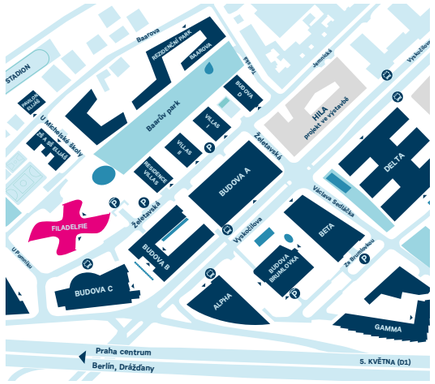
Významní nájemci: ŠKODA JS The Power of Nuclear Engineering, MARS, Sii

FILADELFIE

Vlastník budovy:	**PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**35 100**
Počet podzemních parkovacích stání:	**940**
Počet nadzemních podlaží:	**17**
Počet podzemních podlaží:	**6**
Rok dokončení:	**2010**
Architekt:	**DAM architekti**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**100 %**

Atraktivní budova Filadelfie, dominanta Brumlovky, patří mezi přední kancelářské projekty díky své jedinečné architektuře, skvělé lokalitě i impozantním výhledům do všech světových stran. Skleněná fasáda budovy zajišťuje dostatek přirozeného světla a vzdušného prostoru, což nájemcům umožňuje vychutnávat si panoramatické výhledy z každého místa. Interiér vstupního lobby, který je oživen dvěma vertikálními zelenými stěnami, vybízí k setkávání i neformálním pracovním schůzkám. K dispozici jsou nájemcům také dvě střešní terasy se zelení a relaxačními zónami. Nově je v budově nájemcům k dispozici také kolárna, která podporuje ekologickou dopravu a zdravý životní styl. V budově se nachází kantýna, 3 restaurace a obchodní pasáž v přízemí, kde najdete supermarket Albert, kavárnu, květinářství, klenotnictví, kosmetické studio a další obchody a služby. Atraktivitu budovy zvyšuje také její okolí, které tvoří zejména Baarův park s velkou vodní fontánou a odpočinkovými místy včetně oblíbeného hřiště na pétanque. Dvě podlaží v budově obývá také společnost FLEKSI prostor, která zde nabízí 3 900 m² flexibilních kanceláří a coworkingových i eventových prostor.

Obchodní pasáž v přízemí je oblíbená nejenom mezi nájemci, ale i obyvateli této lokality. V roce 2025 zde otevřela svou pobočku oblíbená drogerie Teta a v dalším období zde bude i nadále své služby nabízet květinářství Romantika, designový obchod s dámskými oděvy Meera Design a cvičení Body Express.

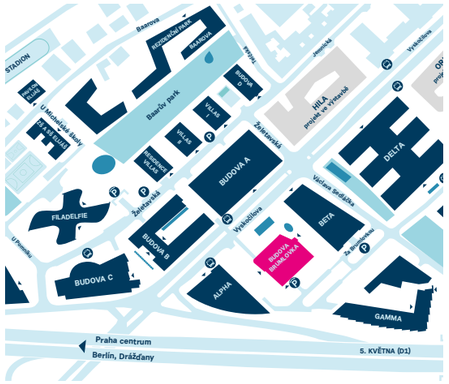


Významní nájemci: UniCredit Bank, FLEKSI, ŠKODA, Passerinvest, albert

BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	**PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**6 200**
Počet podzemních parkovacích stání:	**140**
Počet nadzemních podlaží:	**4**
Počet podzemních podlaží:	**3**
Rok dokončení:	**2007**
Architekt:	**Aulík Fišer architekti**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**100 %**

Budova Brumlovka, situovaná v srdci Brumlovky u stejnojmenného náměstí, okamžitě zaujme svou jedinečnou a originální architekturou. Na třech podlažích naleznete luxusní wellness a fitness Balance Club Brumlovka, který nabízí širokou škálu služeb. Součástí je 25metrový bazén s pozvolným vstupem a vyhřívanou vodou na 28 °C, moderní fitness a cardio zóna, studia pro skupinové lekce a rozlehlá relaxační část s různými typy saun a vířivkou na střešních terasách. V přízemí budovy se nachází obchodní pasáž, kde si můžete vychutnat italskou kuchyni v restauraci Grosseto nebo poobědvat v oblíbené vegetariánské restauraci Maranatha. Pro milovníky italských delikates je zde obchod Bianco&Rosso, kavárna Coffee Perk pro vynikající kávu a příjemné občerstvení od ranních hodin nebo obchod se sportovním vybavením Arena. Velmi oblíbené a navštěvované je nové nehtové studio Fantasy Nails a nechybí ani prodejna tisku a tabákových výrobků Don Pealo. Pasáž je také sídlem Broker Consulting, poradce v oblasti financí a realit, a Lens Optik, specialisty na oční optiku. Prostor Brumlovka Centroom slouží jako multimediální centrum pro prezentaci projektů Koncernu Passerinvest a jako edukativní prostor zaměřený na urbanistickou výstavbu. V podzemním parkovišti je pak k dispozici nájemcům i veřejnosti Automyčka Collection a ve 2. nadzemním podlaží luxusní kadeřnický salon Lady Li.

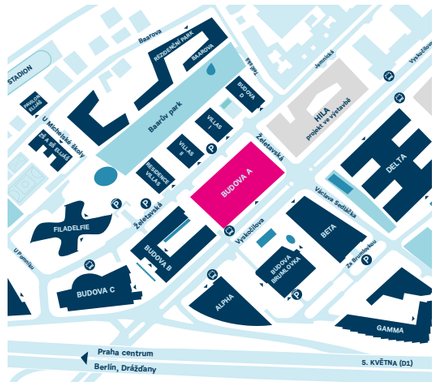


Významní nájemci: balance club BRUMLOVKA, MARANATHA, GROSSETO PIZZERIA RESTORANTE, arena

BUDOVA A

Vlastník budovy:	**PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**22 100**
Počet podzemních parkovacích stání:	**370**
Počet nadzemních podlaží:	**8**
Počet podzemních podlaží:	**4**
Rok dokončení/modernizace:	**2002/2018**
Architekt:	**A8000**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**100 %**

Administrativní Budova A leží přímo na ulici Vyskočilova, v centru Brumlovky, u stejnojmenné autobusové zastávky s výborným spojením k metru trasy C – Budějovická. Její jedinečný vzhled podtrhuje barevně měnitelné nasvícení fasády, které jí dodává dynamiku a nezaměnitelný charakter, stejně jako nadčasová jednoduchost a čistota dispozičního řešení. Při kompletní rekonstrukci v roce 2018 byly vyměněny původní omítky za elegantní bílé kazety a ocelová konstrukce směrem na Vyskočilovu ulici byla zvýrazněna tyrkysovým nátěrem. Prosklený vršek atria umožňuje přirozenému dennímu světlu prostupovat celým prostorem, což vytváří příjemnou atmosféru v budově po celý den. Atriu dominuje fascinující barevný světelný vodopád, který sahá od osmého patra až do přízemí. Na 7. nadzemním podlaží mohou zaměstnanci využívat střešní zahradu o rozloze 1 400 m², která je vybavena altánky, zelení a relaxačními zónami – ideálním místem pro odpočinek a relaxaci během pracovního dne. Další zelené plochy jsou součástí prosklených atrií v přízemí. Recepce budovy, navržená v souladu s vizuálním stylem MONETA Bank, která zde sídlí od roku 2019, vítá návštěvníky v moderním a elegantním stylu. K dispozici je i veřejná kantýna, která nabízí široký výběr jídel pro nájemce i veřejnost.



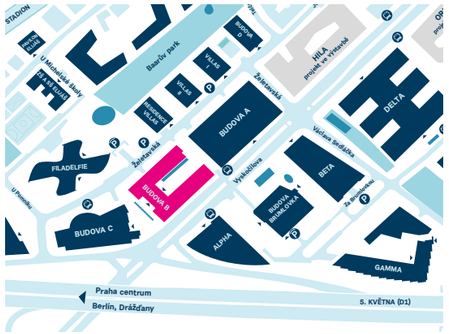
Významní nájemci: MONETA MONEY BANK

BUDOVA B

Vlastník budovy:	**PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**16 700**
Počet podzemních parkovacích stání:	**170**
Počet nadzemních podlaží:	**8**
Počet podzemních podlaží:	**3**
Rok dokončení/modernizace:	**1999/2020**
Architekt:	**Aulík Fišer architekti**
Architekt modernizace:	**A8000**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**100 %**

Administrativní Budova B leží přímo na hlavní ulici Vyskočilova u Náměstí Ellen G. Whiteové. Po kompletní revitalizaci v letech 2019/2020 se opět stala symbolem prvotřídního pracovního prostředí vybaveného nejmodernějšími technologiemi. Stejně tak prošlo inovací i okolí objektu. Hlavní vstup do budovy vás přivítá vzrostlými stromy, posezením a tryskovými fontánami. Z druhé strany budovy se nachází okouzlující atrium, kde přírodní prvky, lavičky a fontány nabízejí ideální prostor pro relaxaci během pracovního dne. Pro nájemce je navíc k dispozici exkluzivní střešní terasa s bohatou zelení a relaxačními zónami. Mezi nájemci se nachází i inovativní společnost FLEKSI, která na třech nadzemních podlažích vybudovala prvotřídní designové servisované kanceláře a coworkingové a eventové prostory. Obchodní prostory v přízemí jsou atraktivní zejména svou polohou na hlavní Vyskočilovu třídu. Najdete zde Anthony's, luxusní pánský butik, a pro milovníky čerstvého pečiva a kvalitní kávy je nezbytnou zastávkou pekárna a kavárna Zrno Zrnko, která se nachází na rohu Vyskočilovy ulice a Náměstí Ellen G. Whiteové. Prostor směrem na Želetavskou ulici má pronajaté pro své servisní centrum společnost Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic), světový lídr v péči o zrak.

V roce 2025 si více než 2 100 m² kancelářských ploch pronajala v Budově B česká pojišťovací společnost Slavia pojišťovna, která svou novou pobočkou obsadila i volnou retailovou jednotku směrovanou na hlavní Vyskočilovu ulici. Novým nájemcem budovy je také IT firma BIZ DATA, specialista na vývoj a správu softwaru zejména pro pojišťovnictví a finanční instituce. Spokojená je ve svých kancelářích na Brumlovce také firma Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic), která zde v budově prodloužila nájemní smlouvu na další období. Stejně tak i součást největšího světového pivovarnického koncernu, společnost Anheuser-Busch InBev Czech a přední česká bezpečností agentura G4S Secure Solutions (CZ) plánují zde v Budově B setrvat několik dalších let.

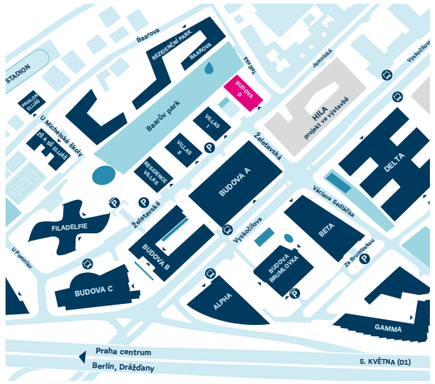


Významní nájemci: AB InBev, Alcon, NEWPS.CZ, FLEKSI

BUDOVA D

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	4 400
Počet podzemních parkovacích stání:	60
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt projektu:	Petr Kordovský
Architekt modernizace:	Michal Bernart a Igor Hobza, Momon
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	86 %

Administrativní Budova D zasazená na roh ulic Jemnická a Želetavská patří na Brumlovce ke komornějším projektům. To jí však neubírá na atraktivitě. Budova prošla v minulosti rozsáhlou rekonstrukcí, díky které se může pyšnit zcela novou recepcí a vstupním lobby. Modernizací prošlo i veškeré sociální zařízení a část budovy byla opláštěna tahokovem. Všem nájemcům je k dispozici terasa s bohatou zelení a řadou relaxačních míst, další soukromá terasa je součástí kancelářských prostor v 6. nadzemním podlaží. Také blízké okolí prošlo nedávno výraznou proměnou. Přímo u budovy vznikl atraktivní relaxační prostor s posezením a lehátky, jehož část je chráněná proti slunci i dešti. Velkou přidanou hodnotou budovy je její umístění v těsné blízkosti Baarova parku s velkou vodní fontánou, kde lze příjemně relaxovat například během obědové pauzy. Nájemci se v parku mohou také zdravě odreagovat při hře pétanque na zdejším hřišti.



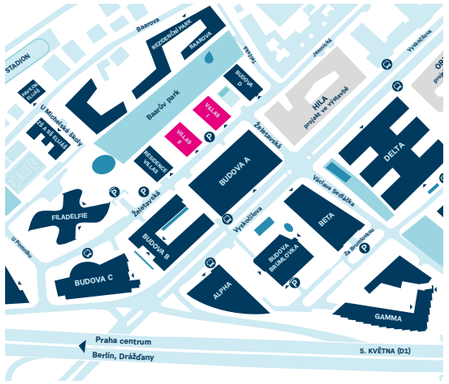
Významní nájemci: MARKS & SPENCER, elanor, PROGRAM HEALTH PLUS, SKUPINA ČEZ

VILLAS

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	8 000
Počet podzemních parkovacích stání:	210
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2002
Architekt projektu:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	95 %

Administrativní komplex Villas tvoří dvě elegantní budovy propojené společným přízemím, které vytvářejí harmonické a inspirativní pracovní prostředí. Nachází se v klidné části Brumlovky, přímo u malebného Baarova parku, ideálního místa pro odpočinek během obědové pauzy nebo přátelskou partii pétanque na místním hřišti. Vstup do obou recepcí je z ulice Želetavská, která svým charakterem připomíná příjemnou pěší zónu s bohatou zelení a relaxačními prvky. Další venkovní odpočinková zóna přímo u budovy nabízí zastřešené posezení chránící před deštěm i letním sluncem. Pohodlná designová lehátka a stylové sezení si rychle získaly oblibu zaměstnanců místních firem jako ideální místo pro krátkou pauzu či neformální setkání. Architektonicky poutavý design budovy doplňují skleněné slunolamy a dlouhé pásy oken, které do interiérů přivádějí dostatek přirozeného světla, čímž přispívají k příjemné atmosféře a celkovému komfortu v kanceláři.

Mezi dlouholeté nájemce, kteří si cení jak funkčnosti a architektonického charakteru budovy, tak i jejího umístění, patří investiční společnost v oblasti nemovitostí Dobrov&Family Group, česká pobočka německé farmaceutické skupiny M.C.M. Klosterfrau Healthcare, dále s.Oliver CZ, česká pobočka německé fashion značky, dále pak významná pojišťovací společnost Generali Česká pojišťovna a marketingová firma Digital Machine. Všechny tyto společnosti prodloužily v roce 2025 své nájemní smlouvy na další období a budou se tedy těšit ze svých příjemných kanceláří i v příštích letech.

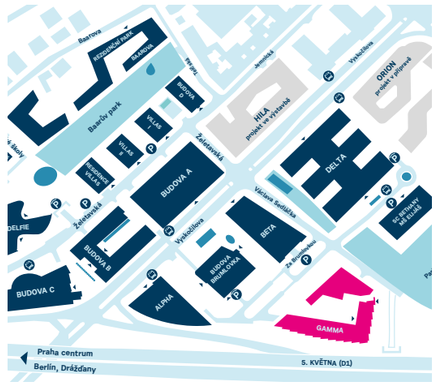


Významní nájemci: Tchibo, THALES, s.Oliver

GAMMA

Vlastník budovy:	**Gamma Building, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**31 600**
Počet podzemních parkovacích stání:	**510**
Počet nadzemních podlaží:	**10**
Počet podzemních podlaží:	**3**
Rok dokončení:	**2006**
Architekt:	**Aulík Fišer architekti**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**100 %**

Administrativní budova Gamma se díky svému jedinečnému architektonickému designu řadí mezi nejimpozantnější moderní kancelářské objekty na Brumlovce. Prosvětlenému a prostornému vstupnímu atriu dominují plně prosklené panoramatické výtahy. Obě části budovy jsou propojeny elegantními lávkami a moderními jednacími místnostmi, které zasahují přes dvě nadzemní podlaží do samotného atria. Prosklená střecha zajišťuje dostatek přirozeného světla. Interiéry v atriu využívají přírodní materiály a dokonale tak vyvažují velké prosklené plochy. Na střeše budovy se nachází rozlehlá střešní zahrada, která je v 8. patře doplněna menší terasou. Přestože fasáda budovy kopíruje linii pražské magistrály, její zakřivený půdorys a pečlivě navržený plášť zajišťují vynikající protihlukovou izolaci kancelářských prostor. Z druhé strany budova přímo navazuje na krásný Park Brumlovka, ideální místo pro odpočinek či pauzu na oběd. Celou budovu má exkluzivně v pronájmu lídr v oblasti telekomunikací, společnost O2 Czech Republic.

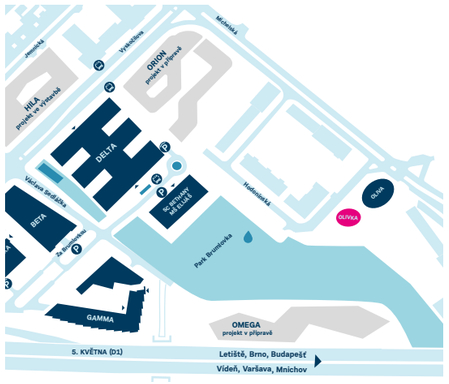


Významní nájemci: O2

OLIVKA

Vlastník budovy:	**Rezidence Oliva, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**550**
Zahrada v m²:	**122**
Počet nadzemních podlaží:	**2**
Rok dokončení:	**2022**
Architekt:	**A69 – architekti**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**91 %**

Dvoupodlažní multifunkční objekt se nachází přímo u Parku Brumlovka, kterému poskytuje příjemné zázemí v podobě kavárny a veřejných toalet. V architektonicky působivé Olivce, která vyrostla současně s rezidenčním projektem Rezidence Oliva, působí česko-anglická mateřská škola Genius School a v přízemí útulná kavárna rodinného typu Café Parkofka. Ta si svými domácími dezerty a výbornou zmrzlinou rychle získala velkou oblibu jak mezi nájemci, tak i místní komunitou. Kavárna disponuje venkovním posezením, což je příjemné zejména v teplém počasí. Velkým lákadlem Olivky bude v budoucnu stálá výstava pohyblivého modelu železnice zaujímajícího plochu přes 110 m², který věrně zobrazuje území části Švýcarských Alp. Na dokončení unikátního modelu se intenzivně pracuje.

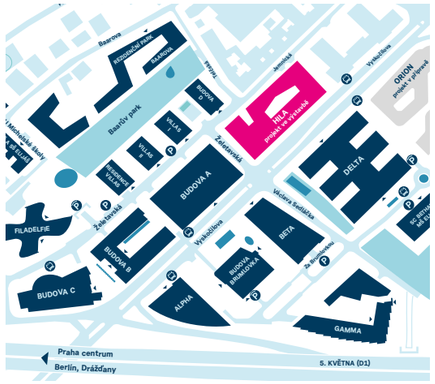


Významní nájemci: GENIUS KINDERGARTEN, Café Parkofka

HILA (ve výstavbě)

Vlastník budovy:	**Hila Brumlovka, s.r.o.**
Celková pronajímatelná plocha kanceláří a obchodů v m²:	**22 500**
Počet nájemních bytů:	**71**
Počet podzemních parkovacích stání:	**418**
Počet nadzemních podlaží:	**15**
Počet podzemních podlaží:	**3**
Architekt:	**Aulík Fišer architekti**

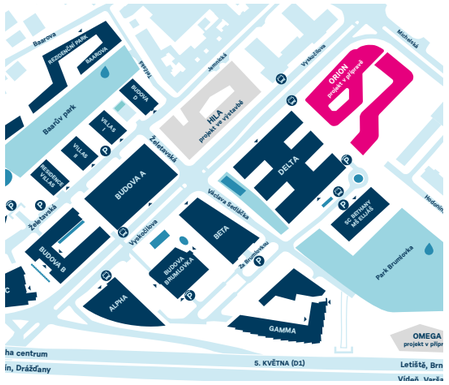
Výstavba architektonicky velmi atraktivního multifunkčního objektu Hila byla na Brumlovce zahájena v květnu 2024. Budova, vyrůstající na rohu ulic Vyskočilova, Želetavská a Jemnická, poskytne po svém dokončení v rámci svých 20 200 m² kancelářských ploch (2.–8. nadzemní podlaží) špičkové, uživatelsky komfortní a zdravé pracovní prostředí, dále 71 nájemních bytových jednotek o dispozici 1+kk až 4+kk (9.–15. nadzemním podlaží) a v přízemí obchodní plochy čítající 2 300 m². To vše v rámci jednoho objektu. Budova nabízí také prostorné terasy pro uživatele kanceláří a lodžie s krásnými výhledy pro rezidenty. Obchodní jednotky jsou přístupné jak z okolních ulic, tak z příjemné obchodní pasáže. Tři podzemní podlaží poskytují 418 parkovacích míst určených výhradně nájemcům budovy, včetně příprav nabíjecích stanic pro elektromobily. Budova je vybavena systémem chlazení a topení sálavými stropy, který reprezentuje nejmodernější pojetí úpravy vnitřního klimatu. Díky promyšlené kombinaci s tepelnými čerpadly se jedná o vysoce efektivní a provozně ekonomické řešení. K dalším technologickým benefitům objektu patří například ionizace vzduchu, otevíratelná okna či LED osvětlení s inteligentním řízením. Hila má také vynikající dopravní dostupnost, autobusová zastávka je přímo před budovou a k metru trasy C Budějovická či Kačerov jsou to pouhé dvě zastávky či pár minut pěšky.



ORION (ve výstavbě)

Vlastník budovy:	**BB C Orion, a.s.**
Celková pronajímatelná plocha kanceláří a obchodů v m²:	**20 150**
Počet nájemních bytů:	**134**
Počet podzemních parkovacích stání:	**491**
Počet nadzemních podlaží:	**8**
Počet podzemních podlaží:	**3**
Architekt:	**Aulík Fišer architekti**

Výstavba multifunkčního projektu Orion byla na Brumlovce zahájena na podzim 2025. Po budově Hila se jedná již o druhý projekt, který zde nabídne kombinaci administrativních prostor, nájemních bytů a obchodů. V nejvyšším bodě až osmipodlažní budova na rozhraní ulic Vyskočilova a Michelská poskytne 18 000 m² špičkových kancelářských prostor, 2 150 m² obchodních jednotek v přízemí a 134 plně vybavených nájemních bytů o dispozicích 1+kk až 4+kk. V nejvyšších patrech budovy vzniknou rozsáhlé střešní terasy o výměře 2 300 m² se zelení, altánky a posezením. Naopak ve třech podzemních podlažích pak bude k dispozici 491 parkovacích míst s infrastrukturou pro nabíjení elektromobilů. Orion je navržen s mimořádným důrazem na udržitelnost, efektivní hospodaření s energiemi a využití nejmodernějších technologií. Budova bude usilovat o získání prestižní certifikace LEED Platinum a průkazu energetické náročnosti kategorie A (PENB A). Splní rovněž přísná kritéria EU taxonomie. Energetickou efektivitu zajistí technologie, jako jsou tepelná čerpadla, geotermální vrty, fotovoltaické panely či sálavé stropy. Zdravé vnitřní prostředí podpoří nadstandardní výměna vzduchu s ionizací a inteligentní systém řízení budovy, který optimalizuje spotřebu energií. Součástí projektu je i promyšlené řešení veřejného prostoru. Nově vzniklé schodiště pro pěší, inspirované slavnou sanfranciskou Lombard Street, zlepší průchodnost lokality a zároveň vytvoří přirozenou hlukovou bariéru mezi rušnými ulicemi a novým klidným náměstím s vodní fontánou, zelení a relaxačními místy, které nejenže zlepší mikroklima celého okolí, ale nabídne zároveň prostor k odpočinku i neformálním setkáním, jak pro nájemce kanceláří, tak pro nájemníky bytů i širokou veřejnost.



MAPA NOVÉ ROZYTLY

OBJEKTY V KONSOLIDAČNÍM CELKU

PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA KONCERNU PASSERINVEST

*** Podíl Konsolidované skupiny na vlastnictví budovy v procentech**

ROZTYLY PLAZA

Vlastník budovy:	**Roztyly Plaza, a.s.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**23 200**
Počet podzemních parkovacích stání:	**460**
Počet nadzemních podlaží:	**7**
Počet podzemních podlaží:	**4**
Rok dokončení:	**2024**
Architekt:	**Aulík Fišer architekti**
Celková obsazenost k 31. 12. 2025:	**84 %**

Architektonicky výjimečná budova Roztyly Plaza vyrostla v lokalitě Nové Roztyly přímo u stanice metra trasy C Roztyly. Elegantní objekt se zaoblenou prosklenou fasádou umožňující proniknout dostatku denního světla do kanceláří aspiruje na získání certifikátu BREEAM Excellent. Velkolepému vstupnímu atriu s relaxačními zákoutími a vodními prvky dominuje umělecké ztvárnění anděla levitujícího pod prosklenou střechou. Pro práci i odpočinek během pracovního dne je nájemcům určena rozlehlá střešní terasa se zahradní úpravou a posezením.

Nájemci také velmi oceňují moderní kantýnu přímo v budově, která nabízí nejen kvalitní obědové menu, ale i občerstvení po celý den. Strategické umístění budovy přímo u metra a autobusového terminálu zajišťuje vynikající dostupnost MHD. Kanceláře jsou výborně dostupné také automobilem z dálnice D1 i Městského okruhu. Parkování v podzemních garážích je zajištěno jak pro nájemce, tak pro veřejnost (100 míst P+R). V bezprostředním sousedství projektu se nachází park Nové Roztyly, který vybízí ke krátké procházce přírodou či rozmanitým sportovním aktivitám. Pro veřejnost jsou v parku zdarma pravidelně pořádány skupinové lekce jógy nebo běhy v přilehlém Krčském lese, volně lze využít i fitness na street workoutovém hřišti nebo parkourové hřiště.

K firmám, které oceňují strategické umístění budovy přímo u metra a současně největšího zeleného území v Praze, Krčského lesa, se v roce 2025 přidala přední česká poradenská a technologická společnost MIBCON a pobočka jedné z nejvýznamnějších IT firem na světě, Oracle Czech. České vývojářské studio zabývající se tvorbou počítačových her SCS Software, které obsadilo v předchozím roce téměř polovinu kancelářských ploch v budově, se v roce 2025 rozrostlo o dalších více než 900 m².

Významní nájemci:

SCS SOFTWARE

VOLVO

MAX FITNESS

SEQUOIA (ve výstavbě)

Vlastník budovy:	**Roztyly Sequoia, a.s.**
Celková pronajímatelná plocha v m²:	**33 130**
Počet podzemních parkovacích stání:	**488**
Počet nadzemních podlaží:	**11**
Počet podzemních podlaží:	**4**
Architekt:	**A8000**

Výstavba administrativní budovy Sequoia byla zahájena ke konci roku 2025. Atraktivní projekt, jehož název i architektonický koncept odkazují na majestátnost sekvojí, vytváří přirozené rozhraní mezi frekventovanými dopravními tepnami a klidem Krčského lesa. Po svém dokončení Sequoia nabídne celkem 33 130 m² pronajímatelné plochy, z toho více než 32 700 m² kanceláří a 375 m² obchodních ploch. Budova má 11 administrativních a 4 garážová podlaží, která poskytnou 488 parkovacích míst. Nájemci budou mít k dispozici variabilní uspořádání prostor v rámci až 3 778 m² kancelářských ploch na jednom podlaží, kantýnu s kavárnou, obchodní prostor a sdílené zasedací prostory až pro 200 osob. To vše s důrazem na uživatelský komfort v moderních kancelářích, stejně jako na soudobé nároky na udržitelný ekonomický provoz s velmi nízkou spotřebou energií. Součástí projektu je velkorysá střešní terasa se zelení, relaxačními zónami a výhledy na Krčský les. Kantýna s kavárnou bude propojena lávkou s přilehlým parkem. Díky umístění na hlavní pražské cyklostezce bude nájemcům k dispozici kolárna se šatnami a sprchami. Elektromobilita je podpořena nabíjecími stanicemi pro elektromobily, ale i zásuvkami pro elektrokola. Projekt Sequoia získá nejvyšší úroveň environmentální certifikace BREEAM Outstanding. Budova bude vybavena tepelnými čerpadly, fotovoltaickými panely a sálavými stropy s rychlou odezvou, které přispívají k vysokému tepelnému komfortu a zároveň nízké spotřebě energie. Zdravé pracovní prostředí podpoří centrální ionizace i nadstandardní dodávka čerstvého vzduchu na úrovni 50 m³ na osobu za hodinu. Systém venkovního stínění reguluje tepelné zisky ze slunečního záření přes den a současně omezuje světelný smog v nočních hodinách. Celková dodaná energie budovy odpovídá třídě A s hodnotou 35 kWh na metr čtvereční za rok, průkaz energetické náročnosti budovy cílí na klasifikaci B. Přímé napojení na Pražský okruh a dálnici D1, blízkost stanice metra C Roztyly a autobusového terminálu městských, příměstských i mezinárodních linek, stejně jako přítomnost hlavní pražské cyklostezky zajišťují budově excelentní dostupnost doslova odkudkoli.

PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.

Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST

Společnost	Statutární orgán
Arboretum B3, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Balance Club Brumlovka, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
BB C Orion, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Gamma Building, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
Global Health Ministries, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Hila Brumlovka, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Omega Brumlovka, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Rezidence ARBORETUM, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Rezidence Oliva, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
Roztyly Plaza, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Roztyly Sequoia, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
S-INVESTMENT, s.r.o.	Radim Passer, jednatel

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Tato zpráva představenstva obsahuje shrnutí základních informací a nejvýznamnější finanční skutečnosti o Konsolidované skupině. Podrobnější údaje jsou standardně uváděny v konsolidované účetní závěrce, která je součástí této Výroční zprávy.

1. Konsolidovaná skupina Passerinvest

Konsolidovanou skupinu Passerinvest v roce 2025 tvoří 17 společností včetně ovládací osoby. Součástí konsolidačního celku jsou zejména společnosti vlastnící dokončené budovy určené k pronájmu a společnosti, pod jejichž hlavičkou jsou realizovány developerské projekty v různých stádiích rozpracovanosti. Součástí Konsolidované skupiny jsou dále společnosti zaměřené na ostatní doplňkové aktivity mimo oblast nemovitostí, a to provozování fitcentra či vývoj aplikace pro zdravý životní styl.

Ovládající osobou je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která zároveň zajišťuje prostřednictvím svých zaměstnanců veškeré korporátní, finanční, provozní a ostatní činnosti pro ovládané osoby.

Aktivity jednotlivých firem jsou podrobněji popsány níže. Pro identifikaci společností je dále používán plný název, případně interní zkratka.

Přehled společností v konsolidaci v roce 2025 (tabulka č. 1)

Poř. č.	Název	Právní forma	Interní zkratka	IČO	Zaměření / účel	Postavení společnosti	Obchodní podíl
1	PASSERINVEST GROUP,	a.s.	PSG	261 18 963	správa skupiny	ovládající osoba	X
2	PASSERINVEST FINANCE,	a.s.	FIN	054 96 446	financování skupiny	ovládaná osoba	100 %
3	PASSERINVEST BBC 1,	s.r.o.	BB1	281 98 212	dokončené budovy	ovládaná osoba	100 %
4	PASSERINVEST BBC 2,	s.r.o.	BB2	041 72 108	dokončené budovy	ovládaná osoba	100 %
5	PASSERINVEST BBC 3,	s.r.o.	BB3	066 29 580	dokončené budovy	ovládaná osoba	100 %
6	Gamma Building,	s.r.o.	GAM	174 17 805	dokončená budova	ovládaná osoba	100 %
7	Roztyly Plaza,	a.s.	PLZ	281 99 910	dokončená budova	ovládaná osoba	100 %
8	Rezidence Oliva,	s.r.o.	OLV	070 71 183	dokončená budova	ovládaná osoba	100 %
9	Hila Brumlovka,	a.s.	HIL	282 00 578	projekt ve výstavbě	ovládaná osoba	100 %
10	BB C Orion,	a.s.	ORN	281 99 278	projekt ve výstavbě	ovládaná osoba	100 %
11	Rezidence ARBORETUM,	a.s.	ARB	080 56 323	projekt v přípravě	ovládaná osoba	100 %
12	Arboretum B3,	a.s.	AB3	140 48 060	projekt v přípravě	ovládaná osoba	100 %
13	Balance Club Brumlovka,	a.s.	BCB	274 45 810	fitness, wellness	ovládaná osoba	100 %
14	Omega Brumlovka,	a.s.	OMG	267 31 703	projekt v přípravě	ovládaná osoba	91 %
15	Roztyly Sequoia,	a.s.	SQA	274 52 751	projekt ve výstavbě	ovládaná osoba	60 %
16	S-INVESTMENT,	s.r.o.	SIN	281 99 481	projekt v přípravě	ovládaná osoba	50 %
17	Global Health Ministries,	a.s.	GHM	282 00 870	péče o zdraví	ovládaná osoba	50 %

Na konci roku 2024 došlo k významnému rozšíření Konsolidované skupiny z původních 9 na 17 společností vlivem nákupu podílů jednotlivých společností od dosavadních akcionářů – fyzických osob. V roce 2025 pak došlo k rozšíření o společnost Balance Club Brumlovka, a.s., a současně k redukci o jednu společnost v souvislosti s fúzí firem PST - Project A, a.s., a Hila Brumlovka, s.r.o.

Důvody nákupu těchto nových společností a projektů jsou zejména následující:

- navýšení hodnoty aktiv Konsolidované skupiny a posílení finančních kovenantů dluhopisových emisí
- příprava struktury na případný vstup minoritního externího investora
- zpřehlednění majetkových vztahů pro financující partnery

Základní obchodní strategií Konsolidované skupiny je budování a kvalitní management portfolia komerčních budov zejména v pražských lokalitách Brumlovka a Nové Roztyly. Těmto urbanistickým projektům jsou v této výroční zprávě věnovány samostatné kapitoly.

Konsolidovaná skupina a nemovitosti ve vlastnictví jejích členů jsou financovány v kombinaci vlastních zdrojů, seniorních bankovních úvěrů a dluhopisů emitovaných společností PASSERINVEST FINANCE, a.s. Financování členů skupiny probíhá formou kombinace vkladu vlastního kapitálu (převážně příplatky do ostatních kapitálových fondů) a vnitroskupinových zápůjček a úvěrů tak, aby byl zachován optimální poměr vlastního kapitálu a cizích zdrojů.

Prostřednictvím financování a projektového řízení je Konsolidovaná skupina zapojena také do dalších developerských aktivit Koncernu Passerinvest – části mimo Konsolidovanou skupinu, které jsou zaměřeny taktéž na oblasti Brumlovka a Nové Roztyly.

Do roku 2007 společnosti Koncernu Passerinvest rozvíjely lokalitu Brumlovka obvyklým developerským postupem, kdy dokončené a pronajaté projekty byly prodány dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem do roku 2008 úspěšně realizovaly devět kancelářských budov. Od roku 2009 již další prodeje nemovitostních projektů nebyly uskutečňovány a budovy zůstaly ve vlastním portfoliu. Primárním důvodem byl pokles developerských marží, pokles cen komerčních nemovitostí v důsledku realitního cyklu, nedostatku likvidity na finančním trhu a horší podmínky bankovního financování, obtížné získávání nových pozemků pro výstavbu a prodlužování schvalovacích procesů u nových projektů v developerské části. Všechny tyto důvody vedly ke strategickému rozhodnutí z roku 2014 dlouhodobě alokovat kapitál v této prémiové lokalitě a využít synergie vlastnictví více budov v jedné lokalitě. Většina dříve prodaných nemovitostí byla z výše uvedených důvodů v následujících letech odkoupena zpět.

a) Společnosti vlastnící dokončené (zkolaudované) budovy

Společnosti Konsolidované skupiny vlastní dvanáct moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu Brumlovka v lokalitě Praha 4 – Michle a multifunkční budovu Roztyly Plaza u stanice metra Roztyly v Praze 11. K rozvahovému dni spravovala Konsolidovaná skupina 231 150 m^2 komerčních ploch. Bližší informace ke zmíněným nemovitostem včetně obsazenosti jsou uvedeny níže a dále na samostatných kartách budov, které jsou součástí této výroční zprávy.

Základní údaje o budovách v portfoliu (tabulka č. 2)

Společnost	Budova	Rok dokončení (modernizace)	Pronajímatelná plocha (v m^2)	Obsazenost k 31. 12. 2025	Obsazenost k 31. 12. 2024
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Filadelfie	2010	35 100	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Brumlovka	2007 (2020)	6 200	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Alpha	2003 (2016)	12 900	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Beta	2005 (2016)	20 100	96,00 %	96,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Delta	2015	43 300	94,00 %	94,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Budova G	2013	7 000	78,00 %	85,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova A	2002 (2018)	22 100	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova B	1999 (2020)	16 700	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova D	2002 (2018)	4 400	86,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Villas	2002	8 000	94,00 %	97,00 %
Gamma Building, s.r.o.	Gamma	2006	31 600	100,00 %	100,00 %
Rezidence Oliva, s.r.o.	Olivka	2022	550	91,00 %	91,00 %
Roztyly Plaza, a.s.	Roztyly Plaza	2024	23 200	84,00 %	57,00 %
Celkem			**231 150**	**96,00 %**	**94,00 %**

Celková obsazenost vychází z podepsaných nájemních smluv a smluv o smlouvách budoucích nájemních k příslušnému datu. Průměrná obsazenost výše uvedených budov k 31. 12. 2025 činila 96 %, k 31. 12. 2024 pak 94 %.

Hlavní činností společností Konsolidované skupiny byl ve sledovaném období, stejně jako v minulých letech, pronájem vlastních nemovitostí. Dá se říct, že i v roce 2025 pokračoval pozitivní trend v této činnosti podnikání, jehož výsledkem je skutečnost, že se na vlastněných objektech podařilo udržet velmi vysoké procento obsazenosti a dosáhnout velmi dobrých provozních výsledků hospodaření. Tento stav svědčí o kvalitě nabízených prostor a zároveň o intenzivní a profesionální práci s klienty. Mimo obnovování nájemních kontraktů na starších budovách se zaměřujeme na dopronájem zbylých ploch v budově Roztyly Plaza.

Většina budov z majetkového portfolia prošla v minulosti celkovou nebo alespoň částečnou rekonstrukcí tak, aby byla v plnohodnotném standardu třídy A. Za zmínku stojí zejména významné kompletní rekonstrukce Budovy A a Budovy B. Konsolidovaná skupina zamýšlí realizovat další rekonstrukce v příštích letech u těch budov, kde dojde k ukončení doby nájmu podstatné části pronajímatelných ploch, případně realizovat dílčí rekonstrukce či investice do technologických zařízení budov. Cílem skupiny je udržovat portfolio budov v nejvyšším standardu.

Společnosti Konsolidované skupiny kromě ovládající osoby PASSERINVEST GROUP, a.s., a dceřiné společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., mají projektový charakter. Jedná se o jednoúčelové entity založené za účelem vlastnictví, případně investiční přípravy a výstavby vždy jednoho nebo více konkrétních projektů. Tyto projektové společnosti nemají vlastní zaměstnance a jsou řízeny mateřskou společností PASSERINVEST GROUP, a.s. Většina původních jednoúčelových projektových společností vlastnících pouze jednu budovu byla v minulých letech sloučena realizací fúzí do větších investičních celků – společností BB1, BB2 a BB3. Účelem těchto fúzí bylo zjednodušení organizační struktury a úspora provozních nákladů, refinancování původních bankovních úvěrů jedním seniorním bankovním úvěrem, využití synergických efektů při pronájmu prostor ve více budovách v jedné lokalitě jedním pronajímatelem, snížení rizika neobsazenosti a rozložení rizika do většího portfolia a příprava portfolia na vstup externího investora za účelem získání nového kapitálu do Konsolidované skupiny. Seznam projektových společností a jimi vlastněných budov udává tabulka č. 2.

b) Společnosti s developerskými projekty ve výstavby či v přípravě

Hila Brumlovka, a.s. / budova Hila:

V roce 2025 proběhla fúze Hila Brumlovka, s.r.o., sloučením do nástupnické entity PST – Project A, a.s., která byla přejmenována na Hila Brumlovka, a.s. Plánovaná multifunkční budova Hila v areálu Brumlovky je umístěna podél ulice Vyskočilova vedle Budovy A a naproti budově Delta a má velmi dobrou vizibilitu. Budova Hila je multifunkční objekt s plánovanou kapacitou cca 18 750 m2 čistých podlahových kancelářských ploch, 2 300 m2 maloobchodních ploch, 71 nájemních bytů s plochou 4 350 m2, 400 m2 skladovacích prostor a 430 podzemních parkovacích stání. Budova je v pokročilé fázi výstavby, která byla zahájena v březnu 2024. Generálním zhotovitelem stavby je společnost GEMO, a.s. Plánované dokončení je aktuálně v 1. čtvrtletí 2027. Financování výstavby dosud probíhalo z dodavatelského úvěru ve výši 500 mil. Kč poskytnutého

společností FINCO OLOMOUC s.r.o. ze skupiny GEMO, který byl již dočerpán a nyní v dubnu 2026 na úrovni PASSERINVEST FINANCE, a.s. konvertován do další privátní emise dluhopisů. Do poloviny tohoto roku bude do projektu poskytnuta zbylá výše ekvitních prostředků. Byla uzavřena úvěrová smlouva na financování seniorním bankovním úvěrem s Raiffeisenbank, a.s. Zahájení čerpání bankovního úvěru se předpokládá na konci června 2026. Průběžně probíhá vyhledávání a jednání s potenciálními klienty na pronájem kancelářských a maloobchodních prostor. Došlo k uzavření předběžné obchodní dohody s jedním nájemcem na pronájem cca 1 100 m2 kancelářských ploch a probíhá proces uzavření budoucí nájemní smlouvy.

BB C Orion, a.s. / budova Orion:

Plánovaná multifunkční budova Orion v areálu Brumlovky na místě původního tenisového areálu Tenisového klubu LTC 1927 Praha – Michle na rohu ulic Vyskočilova a Michelská. Orion je multifunkční objekt skládající se ze 2 nadzemních částí s celkovou plánovanou kapacitou cca 16 600 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 1 500 m² privátních teras, 2 100 m² maloobchodních ploch, 134 nájemních bytů s podlahovou plochou 6 500 m², 500 m² skladovacích prostor a 575 podzemních parkovacích stání. V dubnu 2026 byla vložena do katastru nemovitostí kupní smlouva na poslední zbývající pozemek nabytý od MČ Praha 4 a projekt má dokončenou kompletní majetkoprávní přípravu. Na výstavbu budovy Orion bylo dne 6. 11. 2024 vydáno společné povolení. V rámci přípravy území během roku 2025 byla provedena úprava komunikace Vyskočilova a veškeré přeložky inženýrských sítí (plynovod, vodovod, teplovod). V listopadu 2025 byla zahájena výstavba, zatím pouze samostatné menší stavební části, tj. stavební jámy, pažení a betonáž základové spáry. S potenciálním generálním dodavatelem GEMO, a.s., jsou vedena cenová jednání, která zatím nebyla dokončena. Je pravděpodobné, že bude zahájeno výběrové řízení na subdodavatele monolitické konstrukce objektu a další významné subdodávky. Dosud je uvažováno pravděpodobné dokončení výstavby do konce roku 2028. Průběžně probíhá vyhledávání a jednání s potenciálními klienty na pronájem kancelářských a maloobchodních prostor. V závislosti na postupu realizace výstavby zahájíme výběrové řízení na výběr financující banky.

Roztyly Sequoia, a.s. / budova Sequoia:

Společnost vlastní veškeré pozemky pro výstavbu budovy Sequoia v lokalitě Nové Roztyly. Administrativní budova Sequoia je objekt s plánovanou kapacitu cca 30 300 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 150 m² privátní lodžie, 900 m² ploch skladů a 550 podzemních parkovacích stání. Za účelem získání dalšího kapitálu v listopadu 2024 do projektu vstoupila jako joint venture partner společnost GEMO HOLDING, a.s., které byl převeden podíl 40 % akcií. Projekt má dokončenou majetkoprávní přípravu i schvalovací proces. Na výstavbu samotné budovy bylo dne 20. 6. 2024 vydáno společné povolení, které nabylo právní moci 31. 7. 2024. Dále byly vydány veškerá navazující povolení podmiňující výstavbu budovy Sequoia – stavební povolení na komunikaci Prodloužená Tomíčkova, vodoprávní rozhodnutí a povolení kácení dřevin. Probíhá stavební řízení pro vydání společného povolení na estakádu Tomíčkova, což je druhá etapa výstavby komunikace Prodloužená Tomíčkova umožňující dopravní napojení objektu ve směru z centra. Komunikace Prodloužená Tomíčkova je podmiňující investicí jak pro budovu/projekt Sequoia, tak pro vedlejší rezidenční projekt Rezidence Arboretum, Arboretum B2 a Arboretum B3. Dne 1. 8. 2025 byla s generálním dodavatelem GEMO, a.s., uzavřena smlouva o dílo na výstavbu objektu Sequoia, tak i souvisejících staveb přeložek inženýrských sítí a komunikace Prodloužená Tomíčkova. Následně v srpnu 2025 byla zahájena výstavba, v první etapě zahájení zbylých přeložek inženýrských sítí a komunikace Prodloužená Tomíčkova a hned poté samotného objektu Sequoia. Dokončení výstavby a kolaudace se očekává v prvním čtvrtletí roku 2028.V současné době probíhá finální fáze výběrového řízení bankovního financování výstavby projektu. Uzavření úvěrové smlouvy s vybranou bankou očekáváme na podzim 2026. Zahájení čerpání úvěru očekáváme na začátku roku 2027 po proinvestování ekvitních prostředků. Probíhá jednání s potenciálními zájemci o pronájem kancelářských ploch.

Omega Brumlovka, a.s. / budova Omega:

Plánovaná budova Omega v areálu Brumlovka za budovami Gamma a Delta. Budova bude mít klíčovou polohu hned vedle ulice 5. května a bude mít excelentní vizibilitu. Administrativní budova Omega je objekt s plánovanou kapacitou cca 33 000 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 1 500 m² privátních teras, 300 m² maloobchodních ploch, 1 000 m² skladovacích prostor a 700 podzemních parkovacích stání. Společnost vlastní všechny potřebné pozemky pro výstavbu. Parkování vozidel ŘSD dle směnné smlouvy bylo vymístěno z pozemků do jiné lokality, takže pozemky jsou připraveny na realizaci projektu. Byla dokončena dokumentace pro společné územní a stavební řízení a probíhá její projednávání a zajišťování stanovisek v rámci schvalovacího procesu. Probíhá realizace přeložky teplovodu. Vydání společného povolení očekáváme na podzim 2026. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně předběžně předpokládáme, že bude stavba zahájena během roku 2027 s plánovaným dokončením do konce roku 2030. Průběžně probíhá vyhledávání a jednání s potenciálními klienty na pronájem kancelářských prostor.

Rezidence ARBORETUM, a.s. / bytová výstavba Roztyly

Záměrem je realizace bytového projektu za účelem prodeje. Projekt aktuálně zahrnuje 414 bytových jednotek na prodej, tj. ve vyjádření čistých podlahových ploch bytů cca 26 500 m², 3 000 m² balkónů a teras, 1 700 m² sklepů a 520 podzemních parkovacích stání. Dále projekt zahrnuje 500 m² nebytové prostory (školka + klubovna) a k tomu 6 povrchových stání. Proces posouzení vlivu stavby na životní prostředí byl v dubnu 2025 dokončen vydáním závěru zjišťovacího řízení s kladným výsledkem. Proběhl rozhodovací proces o finální skladbě bytů v projektů. Na základě rozhodnutí byla dokončena dokumentace pro povolení záměru do finální podoby a bylo zahájeno její projednávání. Zahájení stavebního řízení očekáváme v průběhu podzimu 2026. Vydání společného povolení očekáváme v 1. polovině roku 2027. Zahájení výstavby očekáváme v 7/2027 a její dokončení v 6/2030. Po vydání společného povolení zahájíme prodej bytových jednotek, který bude probíhat, vzhledem k jejich objemu, v několika etapách. Jedná se orientační termíny podmíněné řadou faktorů a jedná se o optimistický scénář dokončení projektu.

Arboretum B3, a.s. / budova Arboretum B3:

Jedná se o entitu, která vlastní pozemky pro výstavbu plánované rezidenční budovy Arboretum B3 v lokalitě Nové Roztyly bezprostředně navazující na budovu Sequoia. Objekt Arboretum B3 má plánovanou kapacitu 5 400 m² ploch bytů pro nájemní bydlení, 132 m² maloobchodních ploch, 75 m² sklepů a 48 podzemních parkovacích stání. Byla zpracována projektová dokumentace pro povolení záměru, a bylo zahájeno její projednávání. Příprava projektové dokumentace, její projednávání a celý schvalovací proces je realizován

společně s hlavním projektem Rezidence Arboretum. Vydání společného povolení předpokládáme v 1. polovině roku 2027. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně předběžně předpokládáme, že bude zahájena v období 7/2027 s plánovaným dokončením v 6/2030.

S-INVESTMENT, s.r.o. / pozemky Štětkovice
Záměr realizace výstavby domova pro seniory a penzionu se sportovním zázemím víceúčelového hřiště v obci Štětkovice, okr. Příbram. Projekt je z 50 % v konsolidačním celku vlastněn PASSERINVEST GROUP, a.s., druhých 50 % podílu vlastní pan Radim Passer. Byla uzavřena kupní smlouva na všechny potřebné pozemky. V roce 2023 proběhlo schválení změny územního plánu, která umožňuje realizaci záměru. Byla vypracována projektová dokumentace v úrovni podrobné studie, proběhly IG a HG průzkumy a zpracování podrobného výškopisu a polohopisu. Proběhlo rozpracování studie projektu v několika variantách. V další přípravě se bude pokračovat po rozhodnutí akcionářů o konečné variantě projektu a jeho časování. Po rozhodnutí akcionářů bude následovat příprava projektové dokumentace pro povolení záměru a zahájení stavebního řízení. Další příprava je do takového rozhodnutí pozastavena.

c) Ostatní společnosti

Balance Club Brumlovka, a.s. / provoz fitcentra
Projektová společnost, jejíž hlavní činností je poskytování tělovýchovných a sportovních služeb v oblasti fitness, aerobního cvičení a vodních aktivit a masérské rekondiční a regenerační služby. Doplňkovou činností je provozování solárií a hostinská činnost. Společnost provozuje stejnojmenné fitness a wellness zařízení Balance Club Brumlovka (dále jen Klub) sídlící v budově Brumlovka na adrese Vyskočilova 1100/2, 140 00 Praha 4. Klub disponuje téměř 5 000 m^2, na kterých se nachází prostorné fitness se stroji Technogym, 3 studia pro skupinové lekce, 25metrový plavecký bazén, relaxační část se saunami a párou, odpočívárnou a sluneční terasou a nestátním zdravotnickým zařízením poskytujícím služby fyzioterapie. Klub funguje na principu klubového členství. Klub má již od dubna 2024 naplněnou celou členskou kapacitu 3 650 členů a další členy doplňuje jen náhradou za ukončená členství z čekací listiny. Společnost je součástí konsolidačního celku od 6. 11. 2025.

Global Health Ministries, a.s. / vývoj aplikace pro zdravý životní styl
Společnost zabývající se vývojem a záměrem provozovat aplikaci pro mobilní telefony, zaměřenou na zdravý životní styl s využitím umělé inteligence. V této aplikaci budou uživatelé platit provozovateli měsíční licenční poplatek za užívání prémiových funkcí. Aplikace je aktuálně v závěrečné fázi vývoje. Průběžně se řeší testování, mediální podpora, uvedení na trh a související organizačně provozní záležitosti. Spuštění do ostrého provozu je předpokládáno ve druhé polovině roku 2026. V první etapě je plánováno spuštění v České republice a v některých dalších evropských státech.

Struktura financování Konsolidované skupiny (cizí zdroje)

Bankovní úvěry
Společnosti Konsolidované skupiny jsou financovány zejména seniorními (tj. zajištěnými) bankovními úvěry od významných bank poskytujících nemovitostní financování. Stav bankovních úvěrů k rozvahovému dni činí 11 526 416 tis. Kč. Podrobnější parametry bankovních úvěrů jsou uvedeny v komentáři ke konsolidované rozvaze.

Dluhopisy
Dalším významným cizím zdrojem financování jsou veřejné i neveřejné emise korporátních dluhopisů, emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s. K rozvahovému dni je evidováno 7 aktivních emisí v celkové hodnotě 3 937 046 tis. Kč. Podrobnější parametry jsou uvedeny v komentáři ke konsolidované rozvaze.

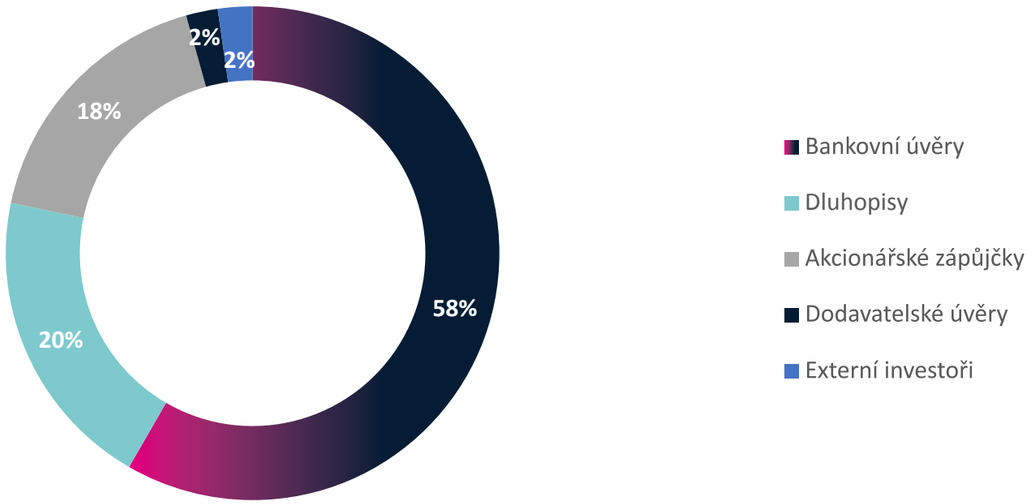
Akcionářské zápůjčky
Významným zdrojem financování jsou dále dlouhodobé zápůjčky od akcionářů – fyzických osob ve výši 3 435 782 tis. Kč. Zápůjčky jsou poskytnuty bezúročně se splatností v roce 2034.

Dodavatelský úvěr
Financování výstavby multifunkční budovy Hila je částečně financováno externím dodavatelským úvěrem. Úroková sazba činí 8,0 % p.a. a stav tohoto úvěru k rozvahovému dni je 411 789 tis. Kč, splatný je v roce 2026. Byla sjednána opce provést konverzi dodavatelského úvěru do další privátní emise dluhopisů. K této konverzi skutečně došlo v dubnu 2026 a uvádíme to zde jako významnou událost po datu účetní závěrky.

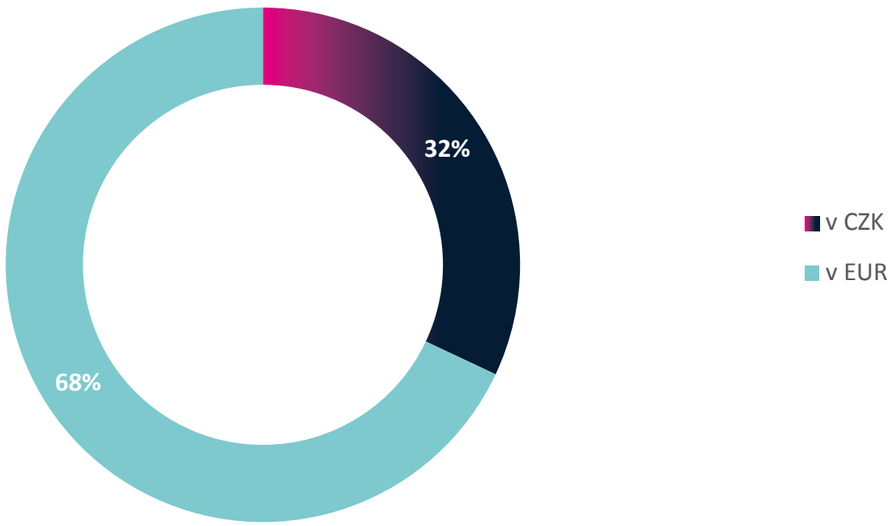
Externí investoři
Vedení ovládající osoby a její majoritní akcionář dlouhodobě zvažují vstup externího investora do vlastnické struktury některých projektů formou odprodeje minoritního podílu. Důvodem je především uvolnění finančních zdrojů pro financování nových významných projektů, které jsou připraveny k výstavbě v následujících letech, a dále pak pro účely akvizic nových projektů. Strategie prodeje minoritního podílu ve skupině Passerinvest se již v minulosti osvědčila a urychlila by dokončení klíčových projektů na Brumlovce a Nových Roztylech a současně umožnila realizaci dalších akvizic a rozvoje Konsolidované skupiny. Podmínkou je nalezení externího investora, který akceptuje nabízené obchodní podmínky odpovídající prémiovosti produktu, především výši ocenění a yieldu, strukturu financování a role finančního partnera bez aktivní role při přípravě a realizaci projektů a jejich obchodního vedení.

Dílčí vstup externího investora proběhl 18. 12. 2024, kdy došlo k prodeji 40 % akcií ve společnosti Roztyly Sequoia, a.s., společnosti GEMO HOLDING, a.s. ze skupiny GEMO se sídlem v Olomouci. Uzavření akcionářské dohody se společností z této skupiny, jejíž hlavní náplní je realizace velkých stavebních děl v celé České republice, umožnilo zahájit výstavbu projektu administrativní budovy Sequoia v oblasti Roztyly. Díky tomuto vstupu je v konsolidované rozvaze opět vykázán menšinový vlastní kapitál.

Struktura financování skupiny (cizí zdroje)



Struktura financování skupiny (cizí zdroje) dle měn

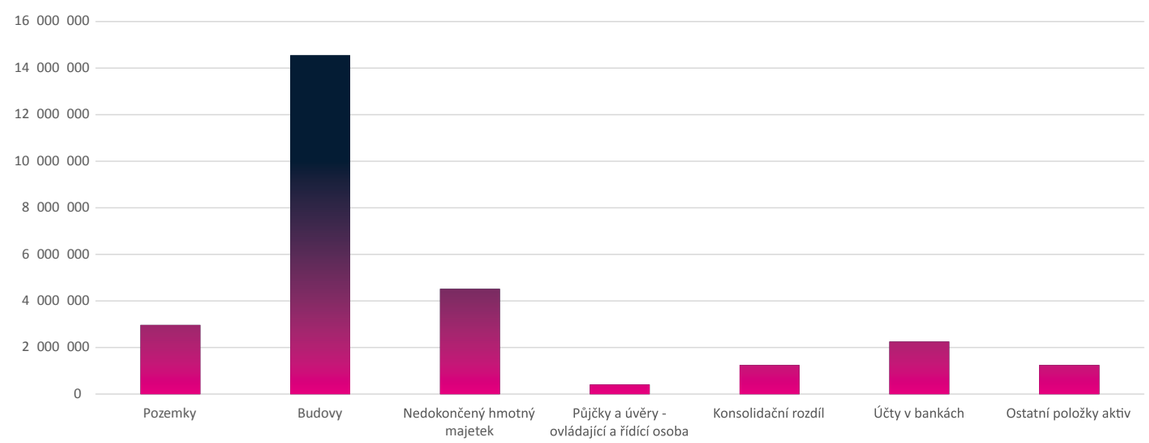


2. Základní finanční položky

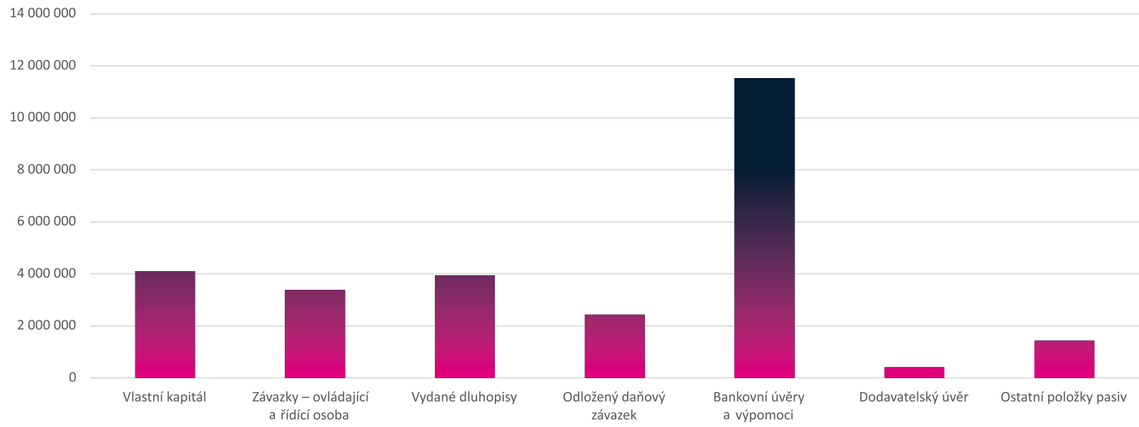
Rozvaha k 31. prosinci 2025 – tabulka č. 3 (v tis. Kč)

Položka	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Aktiva (v tis. Kč)	**27 225 709**	**27 536 386**
Pozemky	2 974 620	2 974 620
Budovy	14 545 226	14 950 368
Nedokončený hmotný majetek	4 525 866	3 853 802
Půjčky a úvěry – ovládající a řídící osoba	415 000	600 074
Konsolidační rozdíl	1 246 926	1 116 943
Účty v bankách	2 261 989	2 812 803
Ostatní položky aktiv	1 256 082	1 227 776
Pasiva (v tis. Kč)	**27 225 709**	**27 536 386**
Vlastní kapitál	4 098 976	3 993 347
Závazky – ovládající a řídící osoba	3 386 290	3 519 994
Vydané dluhopisy	3 937 046	4 007 719
Odložený daňový závazek	2 429 811	2 381 595
Bankovní úvěry a výpomoci	11 526 416	12 349 974
Dodavatelský úvěr	411 789	96 559
Ostatní položky pasiv	1 435 381	1 187 198

Struktura aktiv v tis. Kč



Struktura pasiv
v tis. Kč



Komentář k hlavním rozvahovým položkám:

Minoritní podíly

Veškeré hodnoty jsou uvedeny včetně menšinových podílů držených minoritním externím investorem ve společnosti Roztyly Sequoia, a.s. Veškeré hodnoty za společnosti S-INVESTMENT, s.r.o., a Global Health Ministries, a.s., jsou uvedeny v 50% výši v návaznosti na držbu podílu ze strany společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

A) AKTIVA

Dlouhodobý majetek

Nejvýznamnější aktiva Konsolidované skupiny tvoří třináct prvotřídních komerčních nemovitostí se souvisejícími pozemky, které se nachází na Praze 4 a na Praze 11. Tyto budovy představují 230 750 m^2 pronajmutelných ploch. Budovy Filadelfie, Brumlovka, Delta, Budova G, Roztyly Plaza a Olivka získal Koncern Passerinvest vlastní činností. Budovy Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D, Villas a Gamma byly získány v rámci strategie zpětných nákupů podílů ve společnostech vlastnících tyto budovy v lokalitě Brumlovka v letech 2014 až 2022 většinou od zahraničních vlastníků.

Tržní hodnoty vlastněných nemovitostí jsou každoročně ověřeny nezávislými expertními znaleckými posudky. Tyto tržní hodnoty jsou následně porovnávány s hodnotou účetní. V případě, že by účetní hodnota nemovitostí byla významně a trvale vyšší než aktuální hodnoty tržní, konsolidující entita vytvoří účetní opravnou položku. Níže je uveden meziroční přehled tržních hodnot dle jednotlivých nemovitostí, dále pak souhrnný rozdíl tržních a účetních hodnot za celou Konsolidovanou skupinu.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková tržní hodnota uvedených nemovitostí dle znaleckého ocenění v rámci Konsolidované skupiny v porovnání s minulým obdobím vzrostla, a to o 12 020 tis. EUR (1,40 %). Změna je způsobena vývojem cen na trhu komerčních nemovitostí.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2024 a 2025 (tabulka č. 4)

1. Dokončené budovy

	tis. EUR			%	tis. CZK				
Budova	Ocenění 2025	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024	Změna ocenění	Kurz 2025	Ocenění 2025	Kurz 2024	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024
AAlpha	48 930	46 860	2 070	4,42 %	24,245	1 186 308	25,185	1 180 169	6 139
Beta	71 990	69 030	2 960	4,29 %	24,245	1 745 398	25,185	1 738 521	6 877
Delta	168 370	160 960	7 410	4,60 %	24,245	4 082 131	25,185	4 053 778	28 353
Budova G	20 960	20 240	720	3,56 %	24,245	508 175	25,185	509 744	-1 569
Budova A	90 100	84 180	5 920	7,03 %	24,245	2 184 475	25,185	2 120 073	64 401
Budova B	61 010	57 120	3 890	6,81 %	24,245	1 479 187	25,185	1 438 567	40 620
Budova D	12 150	11 860	290	2,45 %	24,245	294 577	25,185	298 694	-4 117
Villas	22 150	21 460	690	3,22 %	24,245	537 027	25,185	540 470	-3 443
Filadelfie	180 880	173 250	7 630	4,40 %	24,245	4 385 436	25,185	4 363 301	22 134
Brumlovka	22 990	22 300	690	3,09 %	24,245	557 393	25,185	561 626	-4 233
Gamma	101 580	91 160	10 420	11,43 %	24,245	2 462 807	25,185	2 295 865	166 943
Roztyly Plaza	110 900	107 010	3 890	3,64 %	24,245	2 688 771	25,185	2 695 047	-6 276
Olivka*	2 400	2 400	0	0,00 %	24,245	57 871	25,185	54 875	2 996
Celkem	**914 410**	**867 830**	**46 580**	**5,37 %**	**X**	**22 169 553**	**X**	**21 850 730**	**318 824**

2. Nedokončené projekty

	tis. EUR			%	tis. CZK				
Budova	Ocenění 2025	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024	Změna ocenění	Kurz 2025	Ocenění 2025	Kurz 2024	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024
Hila	65 900	47 900	18 000	37,58 %	24,245	1 597 746	25,185	1 206 362	391 384
Orion	44 200	37 500	6 700	17,87 %	24,245	1 071 629	25,185	944 438	127 192
Omega	54 900	46 300	8 600	18,57 %	24,245	1 331 051	25,185	1 166 066	164 985
Sequoia	51 400	41 900	9 500	22,67 %	24,245	1 246 193	25,185	1 055 252	190 942
Arboretum	52 300	36 000	16 300	45,28 %	24,245	1 268 014	25,185	906 660	361 354
AB3	12 300	10 300	2 000	19,42 %	24,245	298 214	25,185	259 406	38 808
Celkem	**281 000**	**219 900**	**61 100**	**27,79 %**	**25,185**	**6 812 845**	**25,185**	**5 538 182**	**1 274 664**

3. Celkem

	tis. EUR			%	tis. CZK				
Budova	Ocenění 2025	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024	Změna ocenění	Kurz 2025	Ocenění 2025	Kurz 2024	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024
Celkem	**1 195 410**	**1 087 730**	**107 680**	**9,90 %**	**24,245**	**28 982 398**	**25,185**	**27 388 911**	**1 593 487**

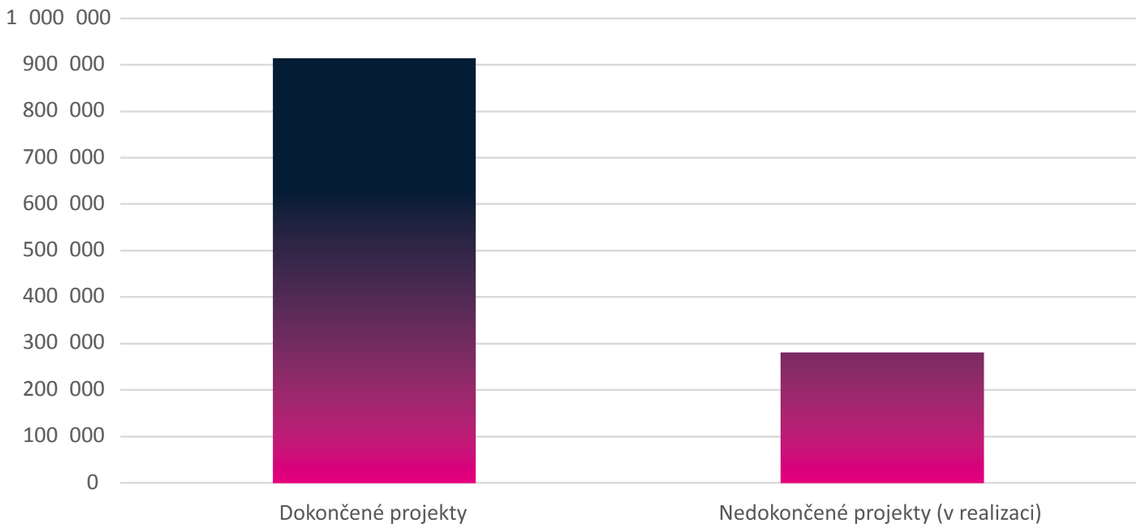
Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31. 12. 2024 a 31. 12. 2025 vypracovaných společností Colliers International, s.r.o.
*Oceněno účetní zůstatkovou cenou.

V souladu s českými účetními standardy není v účetní evidenci zohledněn nárůst reálné hodnoty nemovitostí. Pro ilustraci níže uvádíme porovnání účetní a tržní hodnoty.

Tržní ocenění nemovitostí	28 982 398 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	22 045 712 tis. Kč
Rozdíl	6 936 686 tis. Kč

Účetní hodnota nemovitostí vychází ze součtu rozvahových položek „Pozemky a stavby“ a „Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek“.

Hodnoty majetku v členění na dokončené projekty a v realizaci v tis. EUR



Vnitroskupinové zápůjčky

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu Passerinvest vnitroskupinové zápůjčky a úvěry do ostatních projektových společností stojících mimo Konsolidovanou skupinu. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., zápůjček od jejích akcionářů a dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček do ostatních projektových společností k datu 31. 12. 2025 činí 415 000 tis. Kč (minulé období 600 074 tis. Kč). Ke snížení zápůjček došlo zejména v souvislosti s kapitalizací zápůjček u společností FLEKSI prostor, a.s. a BB C - SERVICES, s.r.o., do ostatních kapitálových fondů za účelem posílení jejich vlastního kapitálu. Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu. U zápůjček poskytnutých společnostem S-INVESTMENT, s.r.o., a Global Health Ministries, a.s., je vyloučeno pouze 50 % jejich nominální hodnoty v poměru jejich vlastnictví společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

Výše vnitroskupinových zápůjček po vyloučení vzájemných vztahů vč. změny oproti stavu k 31. 12. 2024 uvádí následující tabulky č. 5:

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s. (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Rozdíl
BB C - SERVICES, s.r.o.	180 000	205 000	-25 000
RPB II., a.s.	115 000	0	115 000
FLEKSI prostor, a.s.	68 000	223 074	-155 074
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-INVESTMENT, s.r.o.	7 500	7 500	0
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Global Health Ministries, a.s.	12 500	17 500	-5 000
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Celkem	**415 000**	**485 074**	**-70 074**

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s. (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Rozdíl
RPB II., a.s.	0	115 000	-115 000
Celkem	**0**	**115 000**	**-115 000**

Celkem (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Rozdíl
Celkem	**415 000**	**600 074**	**-185 074**

Zápůjčky od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Společnost FIN poskytla zápůjčky následujícím společnostem Koncernu Passerinvest mimo Konsolidovanou skupinu:

RPB II., a.s., (115 000 tis. Kč) – v minulém období zápůjčka na pořízení nemovitostí (bytové domy, byty) v souvislosti s projektem budoucí bytové výstavby plánovaného rezidenčního projektu RPB II v lokalitě Brumlovka. Projekt má dlouhodobější časový horizont z důvodu složité majetkoprávní struktury. Ve sledovaném období byla původní zápůjčka od FIN refinancována novou zápůjčkou od PSG.

Zápůjčky od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.
Společnost PSG poskytla zápůjčky následujícím společnostem Koncernu Passerinvest mimo Konsolidovanou skupinu:

BB C - SERVICES, s.r.o. (180 000 tis. Kč) – zápůjčka na realizaci infrastrukturních investic, které vhodným způsobem dotvářejí výjimečnost a celistvost areálu Brumlovka. Jedná se zejména o náměstí Brumlovka vč. sadových úprav a vodních prvků, rekonstrukce komunikace Želetavská, atletický stadion Baarova, vítací prvek Brumlovky Brouk a stavební úpravy dalších komunikací v areálu. Ve sledovaném období proběhla částečná kapitalizace zápůjčky do ostatních kapitálových fondů.

FLEKSI prostor, a.s., (68 000 tis. Kč) – na financování investičních výdajů na vybudování a dokončení prostor a na financování provozních nákladů v náběhové fázi týkající se 3 coworkingových center s konceptem krátkodobých pronájmů pod obchodním názvem FLEKSI v prostorách budov Filadelfie, Beta a Budova B v lokalitě Brumlovka. Ve sledovaném období byla zrealizována částečná kapitalizace zápůjčky do ostatních kapitálových fondů.

V průběhu roku 2025 pokračovaly kroky k navýšení pronajatosti těchto coworkingových center. Tuto činnost provozně zajišťuje společnost FLEKSI prostor, a.s., která je součástí Koncernu Passerinvest pod obchodní značkou FLEKSI. Pronájmy tohoto charakteru byly zahájeny v roce 2022 v prostorách Budovy B na cca 3 000 m^2 a následně rozšířeny v roce 2023 o objekty Beta a Filadelfie. Současně je v uvedených třech objektech takto pronajímána čistá plocha bez add-on faktoru cca 9 500 m^2. Cílovou zákaznickou skupinou pro FLEKSI kanceláře jsou především korporace hledající dočasná nebo přechodná řešení pro svoje pracovní skupiny nebo týmy ve zkušebních režimech a dále start-upové firmy. Výhodou pro uživatele je možnost okamžitého fungování v prostorách bez nutnosti budovat vlastní vnitřní vybavení kanceláří (fit-out), který je velmi nákladný. Na rozdíl od klasických kanceláří nájemci také nemusí na vlastní účet zajišťovat podpůrné služby, jako je například recepce, provoz tiskáren, audiovizuální techniky a zasedacích místností. FLEKSI kanceláře však mohou využívat i jednotlivci a malé skupiny na denní bázi, kdy dochází ke kontaktu s dalšími podnikateli v tzv. coworkingu. Tým společnosti postupně pracuje na zvýšení obsazenosti nabízených prostor. Ve sledovaném období došlo k redukci nabízených prostor o cca 2 700 m^2 na Budově B. Tyto prostory v současné době využívá nájemce Slavia pojišťovna, a.s.

Global Health Ministries, a.s., (po vyloučení odpovídající vlastnictví 50% podílu ve výši 12 500 tis. Kč) – zápůjčka na výdaje související s vývojem mobilní aplikace v oblasti zdravého životního stylu. Ve sledovaném období proběhla částečná kapitalizace zápůjčky do ostatních kapitálových fondů.

Další drobné zápůjčky do ostatních výše uvedených společností se týkají zejména zajištění výdajů souvisejících s financováním projektové přípravy.

Konsolidační rozdíl
Významnou položkou ostatních aktiv je konsolidační rozdíl ve výši 1 246 926 tis. Kč, který představuje rozdíl mezi účetní hodnotou majetku a hodnotou pořízených podílů jednotlivých společností v konsolidačním celku.

Účty v bankách
Souhrnná hodnota hotovosti na bankovních účtech vykazuje stav ve výši 2 261 989 tis. Kč. Hotovost představuje likviditu určenou k dofinancování ekvitních prostředků do projektů ve fázi výstavby, na financování projektů v přípravné fázi a schvalovacím procesu a na zajištění provozu Konsolidované skupiny.

Ostatní položky aktiv
Součástí ostatních aktiv jsou dále pohledávky z obchodního styku, dohadné účty aktivní představující dosud nevyfakturované služby nájemcům, pohledávky z derivátových obchodů, časové rozlišení brokerských provizí a časové rozlišení nájemného v souvislosti s rent free. Složky ostatních aktiv jsou podrobněji komentovány v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

B) PASIVA

Vlastní kapitál
Vlastní kapitál Konsolidované skupiny je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který činí 2 500 000 tis. Kč.

Dalšími položkami tvořícími vlastní kapitál Konsolidované skupiny jsou ostatní kapitálové fondy ve výši 384 208 tis. Kč (vznik zejména v důsledku přeskupení položek vlastního kapitálu v rámci uskutečněných fúzí), oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ve výši 640 899 tis. Kč (vliv zajišťovacího účetnictví a ocenění z finančních derivátů) a zbývající část je tvořena výsledkem hospodaření z minulých let a výsledkem hospodaření běžného účetního období. Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2025 činí 4 098 976 tis. Kč (minulé období 3 993 347 tis. Kč) a meziročně došlo ke zvýšení vlastního kapitálu o 105 629 tis. Kč, což je dáno zejména vlivem rozšíření konsolidačního celku o další společnosti a zvýšením oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků.

Cizí zdroje
Projektové společnosti Konsolidované skupiny jsou financovány zejména seniorními bankovními úvěry, kde Konsolidovaná skupina těží z dlouhodobých a dobrých vztahů s řadou významných bank poskytujících seniorní nemovitostní financování. Strukturu bankovních úvěrů zobrazuje níže uvedený přehled.

Bankovní úvěry – tabulka č. 6

Přehled bankovních úvěrů k 31. 12. 2025

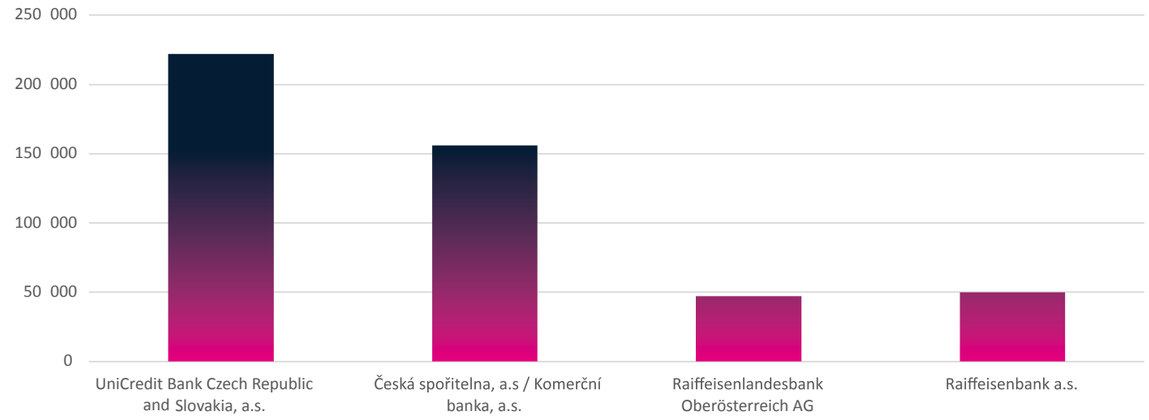
Společnost	Věřitel	(v tis. EUR)	(v tis. Kč)	z toho krátkodobé (splatnost v roce 2025)	z toho dlouhodobé (splatnost od roku 2026)
PASSSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	119 019	2 885 610	124 559	2 761 052
PASSSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna / Komerční banka	155 955	3 781 134	124 468	3 656 665
PASSSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	103 125	2 500 266	109 103	2 391 163
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	47 315	1 147 156	43 641	1 103 515
Roztyly Plaza, a.s.	Raiffeisenbank	50 000	1 212 250	36 368	1 175 882
CELKEM		**475 414**	**11 526 416**	**438 139**	**11 088 277**

Přehled bankovních úvěrů k 31. 12. 2024

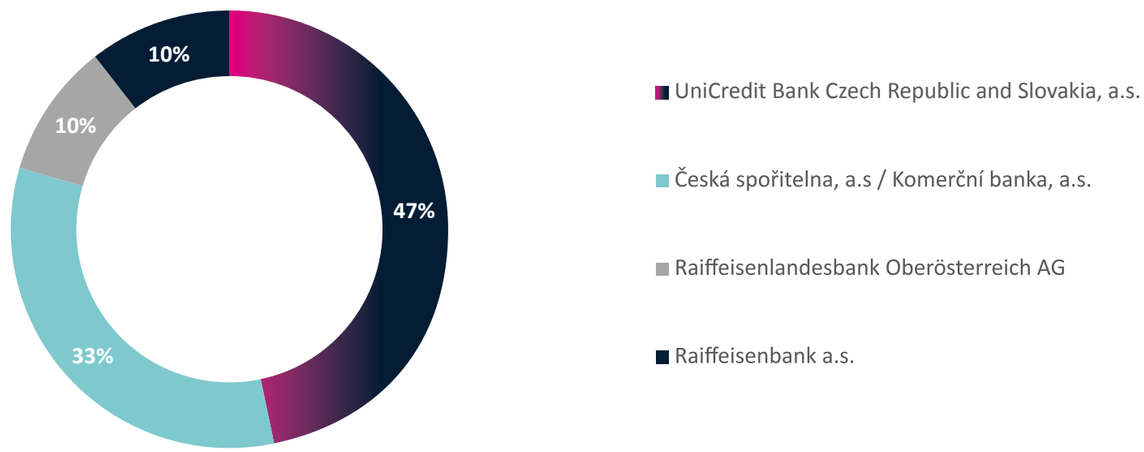
Společnost	Věřitel	(v tis. EUR)	(v tis. Kč)	z toho krátkodobé (splatnost v roce 2025)	z toho dlouhodobé (splatnost od roku 2026)
PPASSSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	124 156	3 126 875	129 388	2 997 487
PASSSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna / Komerční banka	161 089	4 057 026	129 294	3 927 731
PASSSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	107 625	2 710 536	113 333	2 597 203
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	47 500	1 196 288	25 185	1 171 103
Roztyly Plaza, a.s.	Raiffeisenbank	50 000	1 259 250	0	1 259 250
CELKEM		490 370	12 349 975	397 200	11 952 774

Meziročně došlo ke snížení stavu bankovních úvěrů o 823 558 tis. Kč, a to zejména z důvodu pravidelných splátek úvěrů a vlivem kurzových rozdílů. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými zajišťovacími instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek, obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.)

Bankovní financování dle bank
v tis. EUR



Podíl bankovního financování dle jednolitvých bank
v %



Dalším zásadním zdrojem financování jsou veřejné i neveřejné emise korporátních dluhopisů emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s. Ke konci roku 2025 je evidováno 7 aktivních emisí v celkové výši 3 937 046 tis. Kč.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující (tabulka č. 7):

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371	CZ0003547259
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	18 684 000 €	6 500 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €	100 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	9 342	65
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360	ACT/360
Datum emise	17. 8. 2021	24. 8. 2021	15. 11. 2022	4. 1. 2023
Datum splatnosti	17. 8. 2028	31. 12. 2028	31. 3. 2029	30. 6. 2027
Call opce	17. 8. 2027 či později	31. 12. 2027 či později	31. 3. 2027 či později	31. 12. 2024 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %	150 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	32 697 000 €	9 750 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise	privátní emise

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
ISISIN	CZ0003548166	CZ0003549214	CZ0003567042
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
Objem	40 000 000 €	729 210 000 Kč	1 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	10 000 Kč	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	40	72 921	100 000
Výnos p.a.	4,00 %	7,60 %	6,85 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	pololetně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	30E/360
Datum emise	31. 1. 2023	31. 3. 2023	6. 12. 2024
Datum splatnosti	31. 1. 2030	31. 3. 2028	31. 12. 2029
Call opce	31. 1. 2029 či později	31. 3. 2026 či později	31. 12. 2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 093 815 000 Kč	1 500 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	veřejná emise	veřejná emise

Ovládající osoba – konsolidující entita/PASSERINVEST GROUP, a.s., je ručitelem výše uvedených emisí dluhopisů. V prospektech emitenta jsou uvedeny kovenanty emisí, kde je klíčová především míra zadlužení (kovenant LTV). Dále jsou sledovány kovenanty vlastního kapitálu a net operating income (NOI). Způsob kalkulace hodnoty kovenantů LTV a vlastní kapitál zohledňuje aktuální tržní hodnoty klíčových nemovitostí. Všechny kovenanty jsou splněny s rezervou.

Významným zdrojem financování jsou dále dlouhodobé zápůjčky a úvěry od akcionářů – fyzických osob ve výši 3 386 290 tis. Kč. Zápůjčky a úvěry jsou poskytnuty bezúročně se splatností v roce 2034.

Odložený daňový závazek je spojen zejména s oceněním vlastněných nemovitostí a vyplývá z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou hmotného majetku, v menší míře se zde projevuje odložená daň ze zajišťovacího účetnictví a derivátů.

V ostatních položkách pasiv jsou obsaženy zejména krátkodobé závazky. Jedná se především o zálohy od nájemců na energie a služby, časové rozlišení úroků z bankovních úroků, časové rozlišení služeb a časové rozlišení nájemného. Složky ostatních pasiv jsou podrobněji komentovány v příloze ke konsolidované účetní závěrce.

Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 – tabulka č. 8 (v tis. Kč)

Položka	2025	2024
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	1 701 251	1 605 985
Výkonová spotřeba	-569 728	-456 068
Osobní náklady	-110 820	-103 935
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé	-551 838	-491 566
Odpisy konsolidačního rozdílu	-55 253	-21 399
Ostatní položky provozní výnosů a nákladů	-46 753	-45 137
Provozní výsledek hospodaření	**366 859**	**487 880**
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	406 078
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	-422 284
Výnosové úroky	84 412	179 633
Nákladové úroky	-700 730	-650 830
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	29 427	-10 844
Finanční výsledek hospodaření	**-586 891**	**-498 247**
Daň z příjmů	-55 891	-53 738
Výsledek hospodaření za účetní období	**-275 923**	**-64 105**

Komentář k položkám výsledovky

Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Nejvýznamnější položkou provozních tržeb jsou tržby z nájemného a souvisejících služeb. V meziročním navýšení tržeb se projevuje zejména rozšíření konsolidačního celku o nové společnosti na konci roku 2024, kdy výsledkové hodnoty se projevují až v roce 2025 (především společnost PLZ) a dále indexace nájemného. Naopak meziroční pokles je v oblasti interních tržeb, a to zejména v projektovém řízení v závislosti na vyloučení vzájemných vztahů nově vstupujících společností do konsolidace.

Struktura tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb – tabulka č. 9 (v tis. Kč):

Činnost	2025	2024	Rozdíl
Pronájem včetně časového rozlišení nájemních prázdnin	1 217 562	1 112 874	104 688
Služby spojené s pronájmem	454 881	399 480	55 401
Nájemné a související služby celkem	**1 672 443**	**1 512 354**	**160 089**
Project management	1 272	71 761	-70 489
Zprostředkování pronájmu	0	2 390	-2 390
Property management	0	2 853	-2 853
Asset management	4 735	13 160	-8 425
Vnitrokoncernové služby celkem	**6 007**	**90 164**	**-84 157**
Ostatní	22 801	3 467	19 334
Ostatní tržby celkem	**22 801**	**3 467**	**19 334**
Celkem	**1 701 251**	**1 605 985**	**95 266**

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují zvýšení o 95 266 tis. Kč. Toto navýšení ovlivňují následující faktory:

Tržby za nájemné a související služby (navýšení o 160 089 tis. Kč)

Zde se projevuje zejména rozšíření konsolidačního celku o nové společnosti na konci roku 2024, kdy výsledkového hodnoty se projevují až v roce 2025 (především společnost PLZ) a indexace nájemného.

Vnitrokoncernové služby (pokles o 84 157 tis. Kč)

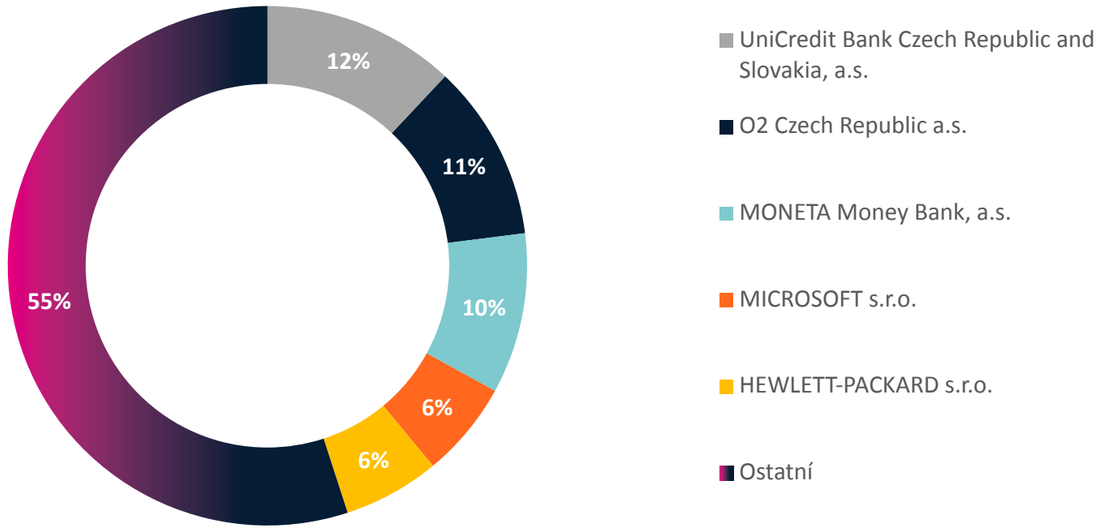
Meziroční snížení v této oblasti je způsobeno vyloučením vzájemných vztahů nově vstupujících společností do konsolidace. Nejvýznamnější snížení je evidováno u projektového řízení v souvislosti s rozpracovanými projekty.

Výše uvedené tržby za project management a asset management jsou vykázány pouze za výkony směřující mimo Konsolidovanou skupinu.

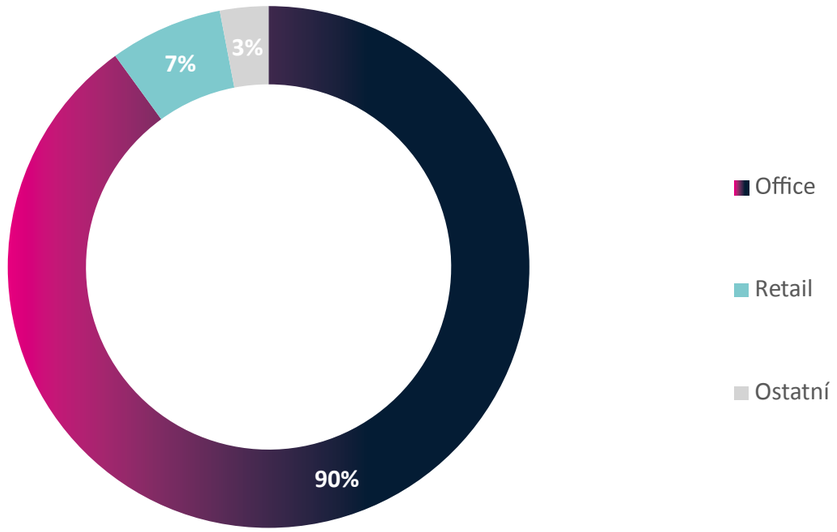
Ostatní tržby (navýšení o 19 334 tis. Kč)

Navýšení souvisí s rozšířením konsolidačního celku v listopadu 2025 o společnost BCB. Hodnota představuje poměrnou část tržeb společnosti od vstupu do konsolidace.

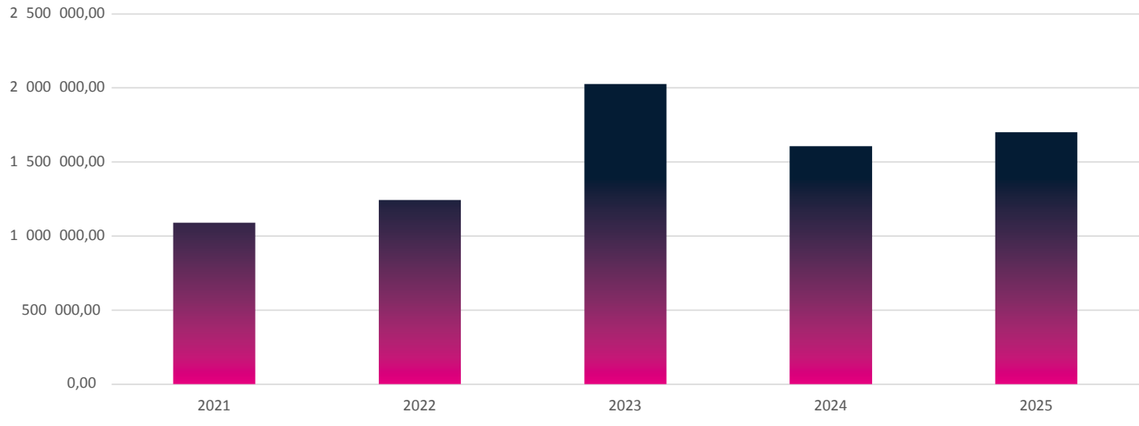
Příjmy z nájemného dle největších nájemců



Příjmy z nájemného dle typu ploch



Tržby z prodeje výrobků a služeb
v tis. Kč



Výkonová spotřeba

Výkonová spotřeba zahrnuje zejména provozní náklady budov (energie a služby) určené k přefakturaci nájemcům. Z celkové hodnoty výkonové spotřeby ve výši 569 728 tis. Kč je na nájemce přeúčtováno 454 881 tis. Kč. Zbývající nepřefakturovaná část ve výši 114 847 tis. Kč představuje režii mateřské společnosti (cca 62 000 tis. Kč), provozní náklady připadající na neobsazené prostory ve výši cca 36 000 tis. Kč (zejména společnost PLZ ve výši cca 28 000 tis. Kč) a provozní náklady nově začleněné společnosti BCB ve výši cca 17 000 tis. Kč pokryté tržbami za klubové členství.

Součástí výkonové spotřeby je položka Spotřeba materiálu a energie ve výši 255 895 tis. Kč (minulé období 210 349 tis. Kč) – jedná se zejména o spotřebu energií v jednotlivých budovách a v menší míře pořízení drobného hmotného majetku. Meziroční nárůst ve výši 45 546 tis. Kč je způsoben především rozšířením konsolidačního celku o nové společnosti na konci roku 2024 (především společnost PLZ) a vyššími náklady na energie, které jsou zároveň pokryty na výnosové straně v rámci vyúčtování služeb spojených s nájmem.

Výkonová spotřeba dále zahrnuje položku Služby v celkové výši 313 498 tis. Kč (minulé období 245 719 tis. Kč), která obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, jež jsou dále vyúčtovány jednotlivým nájemcům a dále běžné provozní náklady mateřské společnosti (nájemné, služby spojené s nájmem, právní služby, propagace, marketing atd). Meziroční nárůst o 67 779 tis. Kč je i zde způsoben rozšířením konsolidované skupiny o nové společnosti na konci roku 2024 (především společnost PLZ) a dále navýšením cen služeb, které je v této oblasti promítnuto do vyúčtování služeb nájemcům.

Osobní náklady

Položka Osobní náklady vykazuji hodnotu ve výši 110 820 tis. Kč (minulé období 103 935 tis. Kč). Za zvýšením osobních nákladů stojí valorizace mezd.

Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé (odpisy)

Dalším významnou nákladovou položkou jsou zejména odpisy majetku ve výši 551 838 tis. Kč (minulé období 491 566 tis. Kč). Za meziročním zvýšením odpisů stojí zejména již zmíněné rozšíření konsolidované skupiny na konci roku 2024 (především odpisy na společnosti PLZ).

Odpisy konsolidačního rozdílu

Odpisy konsolidačního rozdílu ve výši 55 353 tis. Kč (minulé období 21 399 tis. Kč) představují roční korekci konsolidačního rozdílu vyjadřujícího rozdíl mezi účetní hodnotou majetku a hodnotou pořízených podílů jednotlivých společností v konsolidačním celku.

Ostatní provozní výnosové a nákladové položky

Ostatní provozní výnosové a nákladové položky jsou agregovaně ve výši 46 743 tis. Kč a obsahují především tvorbu opravné položky ke konsolidované účetní hodnotě dlouhodobého majetku projektu Orion ve výši 33 915 tis. Kč, neuplatněný odpočet DPH z přijatých zdanitelných plnění díky krácení odpočtu DPH koeficientem na společnostech PSG a BB1, odpisy nedobytných pohledávek, rozpuštění opravných položek, náklad na pojištění, které je ve výnosech v jiné položce, ztrátu z prodeje dlouhodobého hmotného majetku, daň z nemovitostí a další méně finančně významné nákladové položky.

Provozní výsledek hospodaření

Vlivem výše uvedených skutečností vykazuje provozní výsledek hospodaření (zisk) hodnotu ve výši 366 859 tis. Kč a je meziročně nižší o 121 021 tis. Kč. Tento pokles je nejvýznamněji ovlivněn zejména zvýšením výkonové spotřeby a odpisů majetku v souvislosti s rozšířením konsolidované skupiny na konci roku 2024, kdy navýšení uvedených nákladů se plně promítlo až v roce 2025 (zejména společnost PLZ). Do navýšení výkonové spotřeby dále vstupuje indexace cen energií a služeb. Výnosy se oproti nákladům promítly nižším navýšením, neboť vlivem rozšíření konsolidačního celku a následného vyloučení vzájemných vztahů došlo k meziročnímu snížení interních tržeb o 84 157 tis. Kč (zejména projektové řízení, dále pak asset a property management).

Výnosy z prodeje podílů a související náklady

Výnosy z prodeje podílů nebyly ve sledovaném období realizovány. V minulém období se jedná o prodej 40 % podílu na společnosti SQA externímu investorovi.

Výnosové úroky

Výnosové úroky představují hodnotu ve výši 84 412 tis. Kč (minulé období 179 633 tis. Kč). Součástí této položky jsou úroky z bankovních účtů a termínovaných vkladů a dále úroky ze zápůjček v rámci koncernu.

Vnitroskupinové výnosové úroky činí 20 479 tis. Kč (minulé období 132 621 tis. Kč) vykazují tak významný meziroční pokles o 112 142 tis. Kč. Důvodem je zejména zařazení nových společností do konsolidačního celku a vyloučení těchto úroků v rámci vzájemných vztahů. V minulých letech byly výnosové úroky vykázány ve výnosech, protože se jednalo o úroky z vnitroskupinových úvěrů do společností mimo Konsolidovanou skupinu.

Nákladové úroky
Zcela zásadní dopad na finanční i celkový výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů na financování nemovitostí ve výši 700 730 tis. Kč (minulé období 650 830 tis. Kč) a úroků z emisí dluhopisů. Meziroční nárůst činí 49 900 tis. Kč souvisí zejména s vydáním nové emise dluhopisů v období 12/2024 a zařazením bankovního úvěru ve společnosti PLZ z důvodu rozšíření konsolidačního celku na konci roku 2024.

Ostatní položky finančních výnosů a nákladů
Jedná se o položku Ostatní finanční výnosy ve výši 105 634 tis. Kč a Ostatní finanční náklady ve výši 76 207 tis. Kč.

Součástí této položky jsou zejména kurzové zisky a ztráty a změna stavu derivátů.

Pohyb úrokových sazeb je z větší části zajištěn příslušnými deriváty. U společnosti BB1 činí zajištění 117 919 tis. EUR, tj. 99 % ze zůstatku úvěru, u společností BB2 109 169 tis. EUR, tj. 70 % ze zůstatku úvěru a u společnosti BB3 se zajištění pohybuje na úrovni 67 125 tis. EUR, tj. 65 % ze zůstatku úvěru.

Finanční výsledek hospodaření
Díky zmíněným vlivům vykázala Konsolidovaná skupina Finanční výsledek hospodaření (ztrátu) ve sledovaném období ve výši -586 891 tis. Kč.

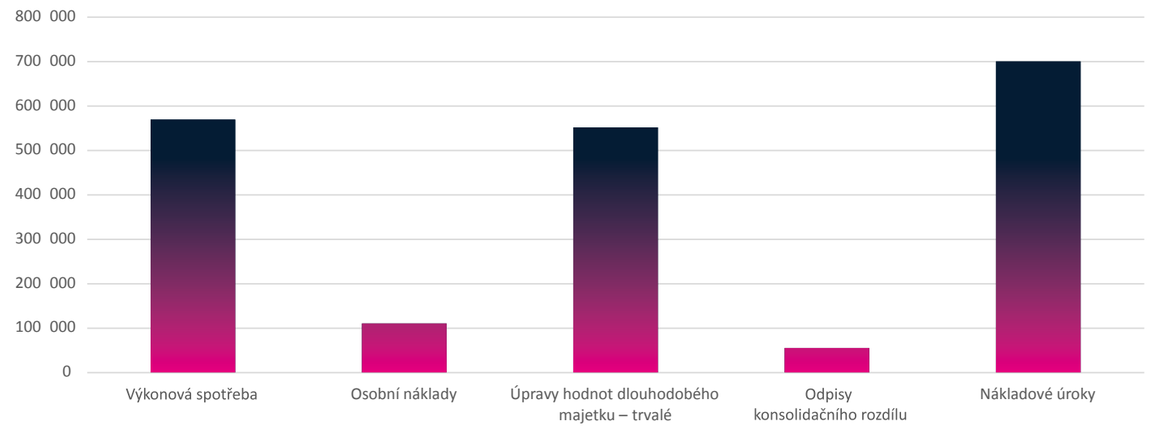
Daň z příjmů
Položka Daň z příjmů ve výši 55 891 tis. Kč (minulé období 53 738 tis. Kč) obsahuje splatnou daň z příjmů a odloženou daň z příjmů.

Splatná daň z příjmů vykazuje hodnotu ve výši 85 975 tis. Kč (minulé období 78 549 tis. Kč) a představuje souhrn daní z příjmů právnických osob za společnosti konsolidačního celku.

Odložená daň z příjmů ve výši -30 084 tis. Kč (minulé období -24 811 tis. Kč) představuje změnu stavu odložené daně plynoucí zejména z rozdílů účetní a daňových cen majetku a dále pak zajištění nederivátem, oceněním derivátů a uplatnitelných daňových ztrát.

Výsledek hospodaření za účetní období
Na základě výše uvedených skutečností hospodařila Konsolidovaná skupina ve sledovaném období se záporným výsledkem hospodaření ve výši -275 923 tis. Kč (minulé období ztráta -64 105 tis. Kč). Meziroční zhoršení hospodářského výsledku je tedy ve výši -211 814 tis. Kč.

Struktura nákladových položek
v tis. Kč



Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku
Pronájem komerčních nemovitostí je klíčovou činností jednotlivých společností zařazených do Konsolidované skupiny vlastnících komerční nemovitosti. Nabídka kancelářských i obchodních prostor v prostředí pražské Brumlovky a Nových Roztyl se řadí mezi nejlepší na českém trhu. Prostory k pronájmu odpovídají nejnovějším světovým trendům a splňují nejnáročnější technické požadavky. Kancelářské i obchodní plochy k pronájmu tak nabízejí širokou míru variability uspořádání pro různé typy zákazníků.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zajišťuje všem společnostem v Koncernu Passerinvest dále specifikované služby asset managementu, projektového řízení, property managementu a zprostředkování pronájmu prostor. V souvislosti s rozšiřováním Konsolidované skupiny a souvisejícím vyloučením vzájemných vztahů je v současnosti finanční objem těchto služeb v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty nevýznamný.

Řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management) spočívá v případě komerčních nemovitostí především v udržení stálého cash flow budovy plynoucího z nájemních smluv a s tím spojené maximalizace hodnoty spravovaného majetku. Společnost tedy jménem majitele vyjednává podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu budovy. Důležitou úlohou je rovněž spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě rozhodnutí o ukončení investice ze strany majitele spočívá tato činnost v přípravě a vyjednávání prodeje aktiva – komerční nemovitosti. Součástí asset managementu je i zajišťování vedení účetnictví a výkaznictví, finančního řízení jednotlivých entit, finančního reportingu, platebního styku atd.

Řízení projektů v developerské fázi (tzv. project management) představuje komplexní službu pro projektové společnosti, která je klíčová pro úspěšnou realizaci developerského projektu a obvykle obsahuje tyto činnosti:

- vyhledání a akvizice vhodného území pro developerský projekt;
- případná změna územního plánu, studie dopadů stavby na životní prostředí (EIA), územní rozhodnutí a stavební povolení;
- zajištění všech dodavatelských kontraktů, jako jsou architekti, generální dodavatel stavby, technický dozor a podobně;
- získání bankovního financování pro developerskou část projektu;
- řízení stavby;
- administrativní podpora, zajištění právní podpory a compliance, finanční, účetní a daňové poradenství, vedení účetnictví;
- zajištění dlouhodobého financování.

Provozní správa budov (tzv. property management) spočívá v zajištění běžného provozu budovy tak, aby její nájemci měli veškerý komfort při užívání pronajatých prostor. Mezi hlavní kompetence při provozní správě budov patří zajištění veškerých dodávek médií (energie, teplo, chlazení, voda) a dalších služeb pro nájemce (např. úklid, ostraha, provoz jídelny atd.), reporting a proces vyúčtování služeb nájemcům. Úhrady za property management jsou součástí služeb hrazených nájemci budovy.

Zprostředkování pronájmu dokončených projektů je nedílnou součástí služeb poskytovaných společností, neboť klíčem úspěchu každé komerční budovy je sjednání pronájmu se solidními nájemci za oboustranně výhodných a dlouhodobě udržitelných podmínek.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním cílem společností Konsolidované skupiny zůstává i do budoucna udržení maximální obsazenosti vlastněných komerčních nemovitostí a poskytování servisních služeb společnostem Konsolidované skupiny zejména v lokalitě pražské Brumlovky a Nových Roztyl, s cílem zajistit její dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí, které se v této lokalitě nacházejí. S tím souvisejí i další investice do infrastruktury a veřejného prostoru Brumlovky. Další aktivity jsou spojeny s lokalitou Nové Roztyly, která je do dalších období významnou rozvojovou oblastí. Zásadním cílem je i zajištění pronájmu kancelářských a maloobchodních ploch a bytových jednotek v budovách Hila, Orion a Sequoia, které jsou v současné době ve výstavbě. Dosažení milníků pronájmu ploch je nutnou podmínkou plnění kovenantů úvěrových smluv financujících bank a podmínkou budoucího refinancování těchto úvěrů po dokončení uvedených budov. Současná situace na trhu klade velké nároky především na činnost obchodního oddělení společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

PASSERINVEST GROUP, a.s., se dále formou asset managementu, projektového řízení a financování podílí na přípravě developerských projektů a správě dalších projektů a investic majoritního akcionáře Koncernu Passerinvest pana Radima Passera stojících mimo Konsolidovanou skupinu. Hlavní zájmovou oblastí Koncernu Passerinvest jsou i zde komplex Brumlovka a lokalita Nové Roztyly. Vzhledem k tomu, že většina developerských projektů s blízkým horizontem realizace byla převedena do Konsolidované skupiny v roce 2024, je již podíl ostatních projektů mimo Konsolidovanou skupinu z hlediska hodnoty marginální. Jedná se nyní pouze o 2 projekty RPBII a Ichthys se vzdálenějším horizontem realizace, dále servisní společnost BB C - SERVICES, s.r.o. vlastnící infrastrukturní investice, parkoviště a plochy zeleně a komunikací okolo budov a dále společnost FLEKSI prostor, a.s., provozující 3 coworkingová centra kanceláří, vše v areálu Brumlovka.

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosud získal formou zpětných akvizic sedm z devíti projektů postavených v komplexu Brumlovka a prodaných zahraničním fondům do roku 2007. Společnost je připravena zvážit také akvizici zbývajících dvou budov, pokud by se ocitly na trhu za příznivých podmínek a bude mít k dispozici vhodné finanční zdroje na akvizice. Tyto budovy však nejsou již nutné pro realizaci strategie dominantního vlastníka v území.

Koncern Passerinvest zamýšlí spolu s výstavbou či přípravou výstavby nových budov (Hila, Orion, Omega) dále investovat do infrastruktury lokality Brumlovka. Strategickým cílem je, díky pečlivé a promyšlené správě areálu, průběžných investic do budov i lokality a na míru šité nabídce služeb, etablovat komplex Brumlovka jako nejlepší místo pro práci, bydlení a volný čas v České republice. Pro naplnění této vize se taková koncentrace vlastnictví v rukách jediného majitele ukazuje být nespornou výhodou a v podstatě nutnou podmínkou. Společnosti Konsolidované skupiny jsou v pozici dominantního vlastníka schopny dosáhnout řady synergií a poskytnout svým nájemcům služby, které solitérní pronajímatel nabídnout nedokáže. Tyto výhody vycházející z komplexního urbanistického řešení a jednotné správy centra zahrnují především oblast sdílených areálových služeb, cílený retailový mix, a především flexibilitu nabídky ploch získanou kombinací prostor v různých budovách na Brumlovce.

Obdobným způsobem hodlá Koncern Passerinvest postupovat i v lokalitě Nové Roztyly v souvislosti se správou již dokončené budovy Roztyly Plaza, výstavbou administrativní budovy Sequoia a bytového areálu Arboretum. V roce 2027 předpokládáme dokončení schvalovacího procesu a vydání společného povolení na obytný soubor Rezidence Arboretum v oblasti Nových Roztyl a hned následně zahájení výstavby. Realizace výstavby bude významným krokem k diverzifikaci rizik a představuje po řadě let návrat do rezidenčního sektoru, který je vhodným doplněním aktivit Konsolidované skupiny do oblasti se stabilní poptávkou. Nové Roztyly jsou strategicky důležitou oblastí, kde po dokončení uvedených etap Koncern Passerinvest připravuje další zejména rezidenční projekty. Rozšířením právě bytové výstavby hodlá Koncern Passerinvest reagovat na aktuální zvýšenou poptávku po bydlení a zároveň tento druh developmentu vhodně doplňuje komerční budovy v portfoliu z pohledu cash flow a uvolnění vlastních zdrojů z dokončeného projektu.

Řízení rizik

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., pracuje s řadou potenciálních rizik jak v oblasti finanční a provozní, tak v oblasti vývoje realitního trhu. Veškeré rizikové faktory jsou detailně popsány v prospektech k emitovaným dluhopisům, které jsou veřejně přístupné na webových stránkách (passerinvest.cz, cnb.cz, pse.cz), a dále v interním katalogu rizik. V reakci na tuto skutečnost je v rámci Koncernu Passerinvest realizována řada opatření směřujících k minimalizaci možných dopadů těchto rizik na hospodaření konsolidačního celku.

Ze strategického hlediska se jedná zejména o zpětné odkupy nemovitostí v rámci administrativního komplexu Brumlovka Praha 4 a jeho dostavba za účelem zefektivnění komplexní správy a využití synergických efektů s cílem vytvořit kompaktní multifukční celek v dané lokalitě.

V měnové oblasti společnosti v rámci konsolidačního celku využívají přirozeného zajištění kurzových rizik plynoucího z výnosů z nájemného denominovaného v EUR čerpáním bankovních úvěrů v téže měně. Dále společnosti využívají vhodné deriváty (zejména měnové forwardy a úrokové swapy) pro účely zajištění měnových úrokových rizik.

Vedení společnosti vyhodnocuje rizika zejména při plánování zvažovaných akvizic a při spuštění realizace developerských projektů. Efektivita a rizika jednotlivých developerských projektů v přípravě jsou vyhodnocovány prostřednictvím standardních nástrojů, jako je např. investiční rozpočet. Toto zahrnuje i projekty celkové rekonstrukce opětovně získaných budov. Pro plánování likvidity, hlavních peněžních toků, příjmů a výdajů v Koncernu Passerinvest slouží Finanční plán shrnující hlavní peněžní toky na úrovni společností PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s. U těchto nástrojů je v pravidelných intervalech upravován jak plán dle aktuální situace, tak i vyhodnocováno skutečné plnění. Je uplatňována nezávislá kontrola majoritním akcionářem skupiny. Je zaveden důsledný systém projektových porad a zasedání vedení společnosti, kde jsou záležitosti realizovaných, připravovaných i zvažovaných projektů analyzovány a jsou činěna strategická rozhodnutí. Je vytvořen katalog rizik, který je aktualizován v půlročním intervalu prostřednictvím projektových porad. Jsou posuzována jednotlivá rizika a diskutována opatření k jejich minimalizaci. Strategická rozhodnutí jsou přijímána na zasedání vedení společnosti s konečnou platností majoritním akcionářem skupiny a předsedou představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s. Tato rozhodnutí podléhají diskusi, analýzám a konstruktivní kritice ostatních členů vedení společnosti s cílem snižovat rizika a eliminovat špatná rozhodnutí. Ve společnosti je důsledně uplatňována zásada přiřazení úkolů konkrétní odpovědné osobě. Součástí řídícího a kontrolního systému je i průzkum trhu. Vedení společnosti průběžně sleduje zejména výše nájemného na trhu, investiční yieldy v ČR a Evropě, parametry velkých transakcí v Praze a ČR. Zpravidla 1x za kalendářní čtvrtletí probíhá prezentace některé z největších mezinárodních real estate poradenských společností na přehled kancelářského a rezidenčního trhu. Společnost má také samostatnou pozici vedoucího výzkumu zaměřenou na průzkumy a analýzy. Z hlediska účetnictví a auditu skupiny je zřízen výbor pro audit PASSERINVEST FINANCE, a.s., jako subjektu veřejného zájmu, který podléhá dohledu regulatorních orgánů.

3. OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni do data sestavení výroční zprávy
Společnost FIN emitovala v období 3/2026 další 2 nové emise dluhopisů s následující parametry:

Název emise	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
IISIN	CZ0003580995	CZ0003582124
Zkratka emise CDCP	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
Objem	2 337 600 000 Kč	500 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč	25 000 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	233 760	20
Výnos p.a.	6,50 %	8,00 %
Výplata kuponu	pololetně	čtvrtletně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360
Datum emise	31. 3. 2026	31. 3. 2026
Datum splatnosti	31. 3. 2031	31. 3. 2031
Call opce	31. 3. 2029 či později	31. 3. 2030 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %
Výše ručení	3 506 400 000 Kč	750 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise	privátní emise

Uzavření Smlouvy o koupi 9 % akcií společnosti Omega Brumlovka, a.s., uzavřené mezi původními akcionáři Omega Brumlovka, a.s.m Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (prodávající) a společností PASSERINVEST GROUP, a.s., (kupující), ze dne 17. 3. 2026, na základě níž se kupující stala jediným akcionářem Omega Brumlovka, a.s.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje
Společnosti vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje. PASSERINVEST GROUP, a.s., sleduje trendy v komerčním a rezidenčním stavitelství a tyto poznatky promítá do svých projektů. Společnosti Koncernu Passerinvest v roce 2025 pokračují v přípravě komplexní ESG strategie. Oblasti udržitelnosti podnikání se věnuje další část této výroční zprávy.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů
V rámci změny vlastnické struktury společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., nedošlo v průběhu sledovaného ani minulého období k nabytí vlastních akcií nebo podílů.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích
Společnost v rámci svých podnikatelských aktivit postupuje vždy dle zákonných norem a standardů zohledňujících dopady předmětu činnosti na životní prostředí.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2025 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	78	%
z toho ženy	39	50,0 %
z toho muži	39	50,0 %

Společnost klade důraz na vzdělávání a rozvoj odbornosti zaměstnanců. Kromě prostředků vložených do odborné a jazykové průpravy zaměstnanců je věnována pozornost interním školením především nových zaměstnanců. V rámci adaptačního programu jsou noví zaměstnanci účastni většiny porad top managementu a jsou také důsledně a podrobně seznamováni se všemi hledisky podnikatelské činnosti a interními komunikačními procesy. Noví zaměstnanci absolvují interní školení, během něhož si osvojí např. odbornou terminologii, mechanismus vybraných ekonomických výpočtů či obchodní souvislosti.

Mezi klíčové zásady společnosti patří striktní odmítnutí korupce v jakékoliv formě, respekt k právu a odpovědný postoj k daným slibům. Zaměstnanci jsou podporováni v bezpodmínečném dodržování etického kodexu společnosti, se kterým jsou seznamováni již při nástupu do společnosti.

Zaměstnanci společnosti mají pestré možnosti využívání zaměstnaneckých výhod, kterými jsou například sportovní a týmové aktivity, příspěvky na stravování či vzdělávání a osobní rozvoj.

Ostatní společnosti v konsolidačním celku nemají uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, proto v této oblasti nevyvíjí žádnou aktivní činnost.

Organizační složka podniku v zahraničí
Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu
Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 22. května 2026

Radim Passer
Předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2025

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2025, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2025, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními

SP Audit, s.r.o.
Kubánské náměstí 1391/11, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: http://www.spaudit.cz
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 23. 6. 2026

AUDITOR - Č. LIC. 340 KA ČR SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.

SP Audit, s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti 340

Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 2269

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2025

OBSAH

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA 95
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY 97
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH 98
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU 99
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU 100
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 103
3. ÚČETNÍ METODY 105
A) DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK 105
B) DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK 105
C) DROBNÝ MAJETEK 106
D) FINANČNÍ MAJETEK 106
E) POHLEDÁVKY 107
F) DERIVÁTY 107
G) ZAJIŠŤOVACÍ ÚČETNICTVÍ 107
H) VLASTNÍ KAPITÁL 108
I) CIZÍ ZDROJE 108
J) DEVIZOVÉ OPERACE 109
K) POUŽITÍ ODHADŮ 109
L) ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ 109
M) DAŇ Z PŘÍJMŮ 109
N) ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ 109
O) NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI 110
P) ZMĚNY ZPŮSOBŮ OCEŇOVÁNÍ, ODPISOVÁNÍ, SROVNATELNOSTI A OPRAVY CHYB MINULÝCH OBDOBÍ 110
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK 110
DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK (v tis. Kč) 110
DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK (v tis. Kč) 111
DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK (v tis. Kč) 114
PODÍLY VE SPOLEČNOSTECH 114
ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč) 116
5. ZÁSOBY 118
6. POHLEDÁVKY 118
7. OPRAVNÉ POLOŽKY 118
8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK 119
9. OSTATNÍ AKTIVA 119
10. VLASTNÍ KAPITÁL 119
11. REZERVY 120
12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY 121
13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY 123
14. DERIVÁTY 124
15. BANKOVNÍ ÚVĚRY 125
16. OSTATNÍ PASIVA 126
17. DAŇ Z PŘÍJMŮ 126
18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE 127
19. VÝNOSY 129
20. OSOBNÍ NÁKLADY 129
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY 129
22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH 130
23. SOUDNÍ SPORY 130
24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ 131
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI 131

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2025)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2024)
	AKTIVA CELKEM	**27 225 709**	**27 536 386**
B.	**Dlouhodobý majetek**	**22 747 202**	**22 597 613**
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek**	**17 073**	**10 345**
B.I.2.	Ocenitelná práva	3 807	5 326
B.I.2.1.	Software	3 807	5 326
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	3 744	4 562
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	9 522	457
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	700	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	8 822	457
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek**	**22 309 977**	**21 975 442**
B.II.1.	Pozemky a stavby	17 519 846	17 924 988
B.II.1.1.	Pozemky	2 974 620	2 974 620
B.II.1.2.	Stavby	14 545 226	14 950 368
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	137 511	145 020
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 651 751	3 904 565
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	125 885	50 763
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 525 866	3 853 802
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek**	**420 152**	**611 826**
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	5 152	11 752
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	415 000	600 074
B.IV.	**Konsolidační rozdíl**	**1 246 926**	**1 116 943**
C.	**Oběžná aktiva**	**2 970 604**	**3 543 142**
C.I.	**Zásoby**	**943**	**0**
C.I.1.	Materiál	746	0
C.I.3.	Výrobky a zboží	197	0
C.I.3.2.	Zboží	197	0
C.II	**Pohledávky**	**706 057**	**729 989**
C.III.2.	**Krátkodobé pohledávky**	**706 057**	**729 989**
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	147 322	150 185
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	1 859	1 856
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	556 876	577 948
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	12 106	37 306
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	11 358	7 250
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	421 004	390 156
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	112 408	143 236
C.IV.	**Peněžní prostředky**	**2 263 604**	**2 813 153**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	1 615	350
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	2 261 989	2 812 803
D.	**Časové rozlišení aktiv**	**260 977**	**278 688**
D.1.	Náklady příštích období	122 054	108 148
D.3.	Příjmy příštích období	138 923	170 540

Označení	PASIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2025)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2024)
	PASIVA CELKEM	**27 225 709**	**27 536 386**
A.	**Vlastní kapitál**	**4 098 976**	**3 993 347**
A.I.	**Základní kapitál**	**2 500 000**	**2 500 000**
A.I.1.	Základní kapitál	2 500 000	2 500 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	1 025 107	683 555
A.II.2.	Kapitálové fondy	1 025 107	683 555
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	384 208	384 208
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	640 899	299 347
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let**	**382 136**	**446 241**
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	382 136	446 241
A.V.	**Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)**	**-275 919**	**-64 105**
	Menšinový vlastní kapitál	**467 652**	**427 656**
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	257 408	217 408
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	269 793	269 793
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-59 545	-59 545
A.V.	**Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)**	**-4**	**0**
B.+C.	**Cizí zdroje**	**22 534 655**	**23 058 550**
B.	**Rezervy**	**2 851**	**3 507**
B.4.	Ostatní rezervy	2 851	3 507
C.	**Závazky**	**22 531 804**	**23 055 043**
C.I.	**Dlouhodobé závazky**	**21 381 249**	**22 090 831**
C.I.1.	Vydané dluhopisy	3 937 046	4 007 719
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	3 937 046	4 007 719
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	11 088 277	11 952 774
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	78 544	80 878
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	3 386 290	3 519 994
C.I.8.	Odložený daňový závazek	2 429 811	2 381 595
C.I.9.	Závazky – ostatní	461 281	147 871
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	49 492	51 312
C.I.9.3.	Jiné závazky	411 789	96 559
C.II.	**Krátkodobé závazky**	**1 150 555**	**964 212**
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	438 139	397 200
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	440 431	415 849
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	205 105	41 818
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	1 477	234
C.II.8.	Závazky ostatní	65 403	109 111
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	5 517	4 200
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	3 233	2 511
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	47 347	88 689
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	9 153	476
C.II.8.7.	Jiné závazky	153	13 235
D.	**Časové rozlišení**	**592 078**	**484 489**
D.1.	Výdaje příštích období	229 641	157 606
D.2.	Výnosy příštích období	362 437	326 883

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2025)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2024)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	1 701 251	1 605 985
II.	Tržby za prodej zboží	657	0
A.	Výkonová spotřeba	569 728	456 068
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	335	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	255 895	210 349
A.3.	Služby	313 498	245 719
D.	Osobní náklady	110 820	103 935
D.1.	Mzdové náklady	80 415	75 605
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	30 405	28 330
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	27 912	26 238
D.2.1.	Ostatní náklady	2 493	2 092
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	584 458	541 219
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	585 753	541 219
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	551 838	491 566
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	33 915	49 653
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-1 295	0
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu	-55 253	-21 399
III.	Ostatní provozní výnosy	20 106	22 572
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 700	3 037
III.3.	Jiné provozní výnosy	18 406	19 535
F.	Ostatní provozní náklady	34 896	18 056
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	8 115	5 170
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	3 978	3 198
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-657	1 955
F.5.	Jiné provozní náklady	23 460	7 733
*	**Provozní výsledek hospodaření**	**366 859**	**487 880**
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0	406 078
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	406 078
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	422 284
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	84 412	179 633
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	20 479	132 621
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	63 933	47 012
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	700 730	650 830
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	700 730	650 830
VII.	Ostatní finanční výnosy	105 634	49 912
K.	Ostatní finanční náklady	76 207	60 756
*	**Finanční výsledek hospodaření**	**-586 891**	**-498 247**
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním**	**-220 032**	**-10 367**
L.	Daň z příjmů	55 891	53 738
L.1.	– splatná	85 975	78 549
L.2.	– odložená	-30 084	-24 811
**	**Výsledek hospodaření po zdanění**	**-275 923**	**-64 105**
***	**Výsledek hospodaření za účetní období**	**-275 923**	**-64 105**
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	**-275 919**	**-64 105**
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	**-4**	**0**
*	**Čistý obrat za účetní období**	**1 701 908**	**1 605 985**

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	1. 1. 2025 – 31. 12. 2025	1. 1. 2024 – 31. 12. 2024
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 813 153	1 648 664
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-220 032	-10 367
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	1 264 488	1 033 749
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	551 838	491 566
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	31 963	51 608
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	6 415	18 339
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	616 318	471 197
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	57 954	1 039
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	1 044 456	1 023 382
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	298 924	19 362
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	25 215	155
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	273 709	19 207
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	1 343 380	1 042 744
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majektu (-)	-700 730	-650 830
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	84 412	179 633
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-112 324	-131 641
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	614 738	439 906
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-931 757	-158 571
	Investice do obchodních podílů	-181 834	4 236
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 700	409 115
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	185 074	-19 329
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-926 817	235 451
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	70 530	638 883
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-308 000	-149 751
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-348 000	-149 751
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	40 000	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-237 470	489 132
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-549 549	1 164 489
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	2 263 604	2 813 153

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

KE DNI 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majektu a závazků	Nerozděle-né výsledky hospodaření	Vlastní kapitál při-padající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
1. 1. 2023	**2 800 000**	**-495 000**	**0**	**384 208**	**891 908**	**788 582**	**4 369 698**	**868 561**	**5 238 259**
Efekt zajišťovacího účetnictví					-344 376		-344 376	-116 005	**-460 381**
Výsledek hospodaření běžného období						-31 332	-31 332		**-31 332**
Odkup minoritních podílů						-116 009	-116 009	-752 556	**-868 565**
Snížení základního kapitálu	-300 000	495 000				-195 000	0		**0**
31. 12. 2023	**2 500 000**	**0**	**0**	**384 208**	**547 532**	**446 241**	**3 877 981**	**0**	**3 877 981**
1. 1. 2024	**2 500 000**	**0**	**0**	**384 208**	**547 532**	**446 241**	**3 877 981**	**0**	**3 877 981**
Efekt zajišťovacího účetnictví					-248 185		-248 185		**-248 185**
Výsledek hospodaření běžného období						-64 105	-64 105		**-64 105**
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti						0	0	427 656	**427 656**
31. 12. 2024	**2 500 000**	**0**	**0**	**384 208**	**299 347**	**382 136**	**3 565 691**	**427 656**	**3 993 347**
1. 1. 2025	**2 500 000**	**0**	**0**	**384 208**	**299 347**	**382 136**	**3 565 691**	**427 656**	**3 993 347**
Efekt zajišťovacího účetnictví					341 552		341 552		**341 552**
Výsledek hospodaření běžného období						-275 919	-275 919	-4	**-275 923**
Příspěvky do OKF							0	40 000	**40 000**
31. 12. 2025	**2 500 000**	**0**	**0**	**384 208**	**640 899**	**106 217**	**3 631 324**	**467 652**	**4 098 976**

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2025

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

1) Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „společnost“ nebo „mateřská společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČO 261 18 963. Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností. Společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládající osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace (dále jen „PSG“):

Rozhodující vliv – plná metoda konsolidace

2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČO 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Filadelfie a budovu Brumlovka. Obě budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB1“).
3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČO 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Alpha, Beta, Delta a Budova G. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB2“).
4) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČO 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu A, Budovu B, Budovu D a Villas. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB3“).
5) PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČO 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
6) Rezidence Oliva, s.r.o., (IČO 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v roce 2023 dokončila výstavbu nových bytových a nebytových jednotek s následným prodejem v blízkosti komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OLV“).
7) Gamma Building, s.r.o., (IČO 174 17 805) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Gamma, která se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „GAM“).
8) Rezidence ARBORETUM, a.s., (IČO 080 56 323) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu nových bytových jednotek v lokalitě Praha – Roztyly (dále jen „ARB“).
9) Roztyly Sequoia, a.s., (IČO 274 52 751) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a provádí realizaci výstavby administrativní budovy Sequoia v lokalitě Praha – Roztyly (dále jen „SQA“).

10) Omega Brumlovka, a.s., (IČO 267 31 703) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a realizuje přípravné práce v souvislosti s budoucí výstavbou administrativní budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OMG“).
11) Hila Brumlovka, a.s., (IČO 282 00 578) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a provádí realizaci stavby multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „HIL“).
12) Roztyly Plaza, a.s., (IČO 281 99 910) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace v minulém období dokončila výstavbu administrativní budovy Roztyly Plaza v blízkosti metra Roztyly v Praze 11 (dále jen „PLZ“).
13) BB C Orion, a.s., (IČO 281 99 278) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace provádí realizaci výstavby multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „ORN“).
14) Arboretum B3, a.s., (IČO 140 48 060) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní pozemky a realizuje přípravné práce pro výstavbu plánované rezidenční budovy Arboretum B3 v lokalitě Roztyly v Praze 11 (dále jen „AB3“).
15) Balance Club Brumlovka, a.s., (IČO 274 45 810) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace provozuje stejnojmenné fitness a wellness centrum v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BCB“).

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

16) S-INVESTMENT, s.r.o., (IČO 281 99 481) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá v budoucnu realizovat projekt výstavby domu pro seniory a penzionu na Sedlčansku (dále jen „SIN“).
17) Global Health Ministries, a.s., (IČO 282 00 870) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace realizuje podnikatelský záměr v oblasti zdravého životního stylu (dále jen „GHM“).

Postavení společností a obchodní podíly v konsolidačním celku

Poř. č.	Název	Právní forma	Interní zkratka	IČO	Postavení společnosti	Obchodní podíl
1	PASSERINVEST GROUP,	a.s.	PSG	261 18 963	ovládající osoba	X
2	PASSERINVEST FINANCE,	a.s.	FIN	054 96 446	ovládaná osoba	100 %
3	PASSERINVEST BBC 1,	s.r.o.	BB1	281 98 212	ovládaná osoba	100 %
4	PASSERINVEST BBC 2,	s.r.o.	BB2	041 72 108	ovládaná osoba	100 %
5	PASSERINVEST BBC 3,	s.r.o.	BB3	066 29 580	ovládaná osoba	100 %
6	Gamma Building,	s.r.o.	GAM	174 17 805	ovládaná osoba	100 %
7	Roztyly Plaza,	a.s.	PLZ	281 99 910	ovládaná osoba	100 %
8	Rezidence Oliva,	s.r.o.	OLV	070 71 183	ovládaná osoba	100 %
9	Hila Brumlovka,	a.s.	HIL	282 00 578	ovládaná osoba	100 %
10	BB C Orion,	a.s.	ORN	281 99 278	ovládaná osoba	100 %
11	Rezidence ARBORETUM,	a.s.	ARB	080 56 323	ovládaná osoba	100 %
12	Arboretum B3,	a.s.	AB3	140 48 060	ovládaná osoba	100 %
13	Balance Club Brumlovka,	a.s.	BCB	274 45 810	ovládaná osoba	100 %
14	Omega Brumlovka,	a.s.	OMG	267 31 703	ovládaná osoba	91 %
15	Roztyly Sequoia,	a.s.	SQA	274 52 751	ovládaná osoba	60 %
16	S-INVESTMENT,	s.r.o.	SIN	281 99 481	ovládaná osoba	50 %
17	Global Health Ministries,	a.s.	GHM	282 00 870	ovládaná osoba	50 %

Konsolidující jednotky k datu 31. 12. 2025, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 31. 12. 2025 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2025 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 %).

Všechny obchodní korporace spadající do tohoto konsolidačního celku se podřídily zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 31. 12. 2025:

Představenstvo	
Předseda	**Radim Passer**
Dozorčí rada	
Předseda	**Tomáš Zimčík**

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.
Žádná z obchodních korporací konsolidačního celku nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2025 a 2024. Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 1. 7. 2017.

Konsolidační celek splnil kritéria pro konsolidaci poprvé za kalendářní rok 2015.

Metoda konsolidace

Pro konsolidovanou účetní závěrku byla použita přímá konsolidace plnou metodou v případě společností pod rozhodujícím vlivem, a je tedy zpracována způsobem přímého zahrnutí všech společností vymezeného celku do agregovaných účetních výkazů rozvahy a výkazu zisku a ztráty. Metoda plné konsolidace zahrnuje položky rozvahy a výkazu zisku a ztráty účetních závěrek konsolidovaných účetních jednotek v plné výši, po jejich případném vyloučení, přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty konsolidující účetní jednotky.

Společnosti pod společným vlivem jsou konsolidovány poměrnou metodou.

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. V případě pozbytí společnosti jsou zahnuty obraty a výsledek hospodaření realizovaný do data pozbytí vlivu.

Úpravy

Úpravami se rozumí zejména sladění účetních metod v rámci konsolidačního celku v případech, kdy odlišné metody by podstatným způsobem ovlivnily pohled na ocenění majetku a závazků v konsolidované účetní závěrce a na vykázaný výsledek hospodaření, dále jsou upravovány individuální účetní závěrky společností, pokud se jejich účetní období odlišuje od účetního období, za něž je konsolidace zpracovávána, a to o částky za období přesahující stanovené účetní období, pouze pokud se jedná o významné částky.

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných a řízených osob od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané a řízené osoby v tomto upraveném ocenění.

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů konsolidované účetní jednotky a jejich oceněním podle podílové účasti konsolidující jednotky na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládající a řídící osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou účetní jednotkou.

Účetní předpisy požadují odepisovat vzniklý konsolidační rozdíl rovnoměrným odpisem do 20 let. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví. Doba odpisu je stanovena v rámci každé akvizice individuálně a zpravidla kopíruje zbývající dobu odepisování nabývaných nemovitostí, s přihlédnutím k dalším faktorům, např. vlivu přecenění na reálné hodnoty a z toho vyplývajících následných zvýšených odpisů, ke stavu obsazenosti kupovaných objektů, plánovaných rekonstrukcí a následně k době potřebné k dosažení plné obsazenosti atd. Konsolidační rozdíl je vykázán v netto hodnotě, tj. snížení o dosavadní odpisy.

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto hodnotě ve výši 64 449 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC - Building ALPHA, s.r.o., a BBC - Building BETA, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BB2) v roce 2015, BBC - Building A, s.r.o., a BBC - Building B, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BB3 v roce 2016). Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období 13 650 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě ve výši 1 311 375 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC - Building G, a.s., (právní předchůdce společnosti BB2) a BBC - Building D, s.r.o., v roce 2018, VILLAS (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2018, z akvizice minoritního podílu ve společnosti BB1 v roce 2021 a z akvizice společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s., a Gamma Building, s.r.o., v roce 2022. Dále se zde promítá vliv společností rozšiřujících konsolidační celek v roce 2024 a 2025. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 68 903 tis. Kč.

Vyloučení vzájemných vztahů

Jedná se o operace, které umožní, aby v konsolidované účetní závěrce byly zachyceny pouze ty vztahy, které byly osobami konsolidačního celku realizovány mimo konsolidační celek. Jde zejména o vyloučení vzájemných vlastnických vztahů, vzájemných obchodních pohledávek a závazků, půjček a souvisejících úroků, nákupů a prodejů dlouhodobého majetku, přijatých a vyplacených dividend, poskytování služeb a dalších operací mezi účetními jednotkami konsolidačního celku, které mají významný vliv na výsledek hospodaření konsolidačního celku. Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období, vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

3. ÚČETNÍ METODY

Účetní jednotky v rámci konsolidačního celku používaly při sestavení účetních závěrek následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

a) Dlouhodobý nehmotný majetek
Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 80 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od–do)
Software	2–8
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří obchodní korporace opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

b) Dlouhodobý hmotný majetek
Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru jsou součástí pořizovací ceny, na základě rozhodnutí účetní jednotky, zejména u významných rekonstrukcí financovaných bankovním účelovým úvěrem.

V případě nemovitostí zahrnuje ocenění i přecenění na reálné hodnoty dle znaleckých posudků vypracovaných pro účely přeměn společností realizovaných před akvizicí a přecenění na reálnou hodnotu k datu akvizice.

Hodnoty nemovitostí jsou pravidelně interně testovány na snížení hodnoty a v případě, že reálná hodnota je dle expertního posouzení významně nižší než účetní, jsou tvořeny opravné položky.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení jednotlivých obchodních korporací.

Jednotlivé obchodní korporace neevidují dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti a předpokládané zbytkové hodnoty majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od–do)
Stavby	15–50
Stroje, přístroje a zařízení	3–5
Inventář	2–15

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří obchodní korporace opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození atd.

c) Drobný majetek
Od sledovaného období je užíván následující limit pro kategorii „drobného majetku“:
Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

Limit ocenění/1ks	Kategorie	Konečný účet
do 9 999 Kč	náklad	501.003
10 000–79 999 Kč	drobný majetek – nehmotný	013.002
10 000–79 999 Kč	drobný majetek – hmotný	022.002
od 80 000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

d) Finanční majetek
Krátkodobý finanční majetek tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech, případně krátkodobé úložky finančních prostředků ve formě depozitních směnek.

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé půjčky. Obchodní podíly se oceňují pořizovacími cenami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého finančního majetku, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

e) Pohledávky
Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou. Nakoupené pohledávky se oceňují pořizovací cenou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich realizační hodnotu, a to na základě individuálního posouzení jednotlivých dlužníků a věkové struktury pohledávek.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců) s tím, že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

f) Deriváty
Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou).

V přiložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

Deriváty se člení na deriváty k obchodování a deriváty zajišťovací. Zajišťovací deriváty jsou sjednány za účelem zajištění reálné hodnoty nebo za účelem zajištění peněžních toků. Aby mohl být derivát klasifikován jako zajišťovací, musí změny v reálné hodnotě nebo změny peněžních toků vyplývající ze zajišťovacích derivátů zcela nebo zčásti kompenzovat změny v reálné hodnotě zajištěné položky nebo změny peněžních toků plynoucích ze zajištěné položky a obchodní korporace musí zdokumentovat a prokázat existenci zajišťovacího vztahu a vysokou účinnost zajištění. V ostatních případech se jedná o deriváty k obchodování.

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují jako změna stavu vlastního kapitálu prostřednictvím účtu 414 s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazují prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

g) Zajišťovací účetnictví
Obchodní korporace BB1, BB2, BB3, GAM a PLZ, které jsou součástí konsolidačního celku, jsou z titulu své činnosti vystaveny měnovému riziku a úrokovému riziku. Evidují dlouhodobé bankovní úvěry denominované v cizí měně a úročené proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika usilují společnosti o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobených změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kurzů. Tyto obchodní korporace čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodním korporacím příjmy z titulu pronájmu, rovněž v eurech. Obchodní korporace jsou tak přirozeně ekonomicky zajištěné, neboť inkaso nájmů v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kurzových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku obchodních korporací, využívají společnosti možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používají výše uvedené společnosti jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se uvedené společnosti rozhodly zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

U korporací BB1, BB2, BB3 a GAM došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

Spolu s refinancováním bankovního úvěru společnost uzavřela nové derivátové transakce zajišťující budoucí úrokové platby a při účtování reálné hodnoty IRS derivátů aplikuje zajišťovací účetnictví.

h) Vlastní kapitál
Základní kapitál obchodních korporací v konsolidačním celku se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změna základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

i) Cizí zdroje
Obchodní korporace vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách. V položce jiné závazky se vykazují také hodnoty zjištěné v důsledku ocenění finančních derivátů reálnou hodnotou.

Dlouhodobé i krátkodobé úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky z úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé závazky.

Dohadné účty pasivní jsou oceňovány na základě interních odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

j) Devizové operace

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách v kurzu platném ke dni jejich vzniku a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným k tomuto dni. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

k) Použití odhadů

Sestavení účetních závěrek jednotlivých obchodních korporací v konsolidačním celku vyžaduje, aby vedení obchodních korporací používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

l) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

m) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daňová povinnost odráží daňový dopad přechodných rozdílů mezi zůstatkovými hodnotami aktiv a pasiv z hlediska účetnictví a stanovení základu daně z příjmu s přihlédnutím k období realizace.

Odložená daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví se účtuje ve prospěch/na vrub účtu vlastního kapitálu.

V případě, že účetní závěrka předchází konečnému výpočtu daně z příjmů, vytváří účetní jednotka rezervu na daň z příjmů.

n) Čistý obrat za účetní období

Čistým obratem se pro účely účetnictví rozumí výše výnosů z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb za účetní období. Pro účely určení čistého obratu se výnosy z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb rozumí výnosy, na kterých je založen obchodní model účetní jednotky. Při určování těchto výnosů se přihlíží zejména k odvětví a trhu, na kterém účetní jednotka působí, a k podstatě činnosti účetní jednotky pro její zákazníky. Čistý obrat = účtová třída 60 Tržby z prodeje výrobků, služeb a zboží.

o) Následné události

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v této příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

p) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období

Žádné změny účetních metod ani opravy minulých období nebyly ve společnostech tvořících konsolidační celek provedeny.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0		0	0	0
Software	18 490	172		0	0	18 662
Ostatní ocenitelná práva	71	596		0	0	667
Goodwill		0		0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	14 420	0		0	0	14 420
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	700		0	0	700
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	457	8 417		-52	0	8 822
Celkem 12/2025	**33 438**	**9 885**		**-52**	**0**	**43 271**
Celkem 12/2024	32 321	2 654		-1 016	-521	33 438

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0		0	0	0	0	0	0
Software	-13 164	-1 691		0	0	0	-14 855	0	3 807
Ostatní ocenitelná práva	-71	-596		0	0	0	-667	0	0
Goodwill				0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-9 858	-818		0	0	0	-10 676	0	3 744
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	700
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	8 822
Celkem 12/2025	**-23 093**	**-3 105**		**0**	**0**	**0**	**-26 198**	**0**	**17 073**
Celkem 12/2024	-20 172	-3 685		0	764	0	-23 093	0	10 345

V položce Software je evidován zejména SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále SW používaný k ovládání prvků v budovách.

Položka Jiný dlouhodobý nehmotný majetek obsahuje především architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) v lokalitách Brumlovka a Roztyly, které si pro další rozvoj těchto lokalit objednala mateřská firma či přímo projektové společnosti. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	2 974 620	0	0	0	0	2 974 620
Stavby	19 402 140	110 916	3 296	-11 659	11 464	19 516 157
Hmotné movité věci a jejich soubory	401 307	28 819	31 614	10 345	453	451 848
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	50 763	75 924	0	0	-802	125 885
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	3 854 750	823 714	1 680	0	-119 414	4 560 730
Celkem 12/2025	**26 684 449**	**1 039 373**	**36 590**	**-22 004**	**-108 299**	**27 630 109**
Celkem 12/2024	19 023 867	398 150	7 507 658	-5 809	-239 417	26 684 449

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	2 974 620
Stavby	-4 402 120	-525 144	-3 009	8 994	0	0	-4 921 279	-49 653	14 545 226
Hmotné movité věci a jejich soubory	-256 287	-39 870	-28 527	0	10 347	0	-314 337	0	137 511
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	125 885
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	-34 864	4 525 866
Celkem 12/2025	**-4 658 406**	**-565 014**	**-31 536**	**8 994**	**10 347**	**0**	**-5 235 615**	**-84 517**	**22 309 977**
Celkem 12/2024	-4 136 132	-488 957	-33 402	0	85	0	-4 658 406	-50 601	21 975 442

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny hodnoty jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz odstavec 1). Vybrané nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank.

V rámci přeměn společností BB1, BB2, BB3 a GAM došlo v minulých letech k započtení oprávek a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností.

V položce Samostatné movité věci je zachyceno jednak vnitřní vybavení budov charakteru movitých věcí a rovněž vybavení kanceláří mateřské firmy.

Jiný dlouhodobý hmotný majetek představuje hodnotu evidovaných uměleckých děl.

Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek jsou zaplacené zálohy související s nedokončenými investicemi nezařazeného majetku zejména na společnostech ORN a HIL.

Nedokončený hmotný dlouhodobý majetek představuje zejména hodnotu přípravných, projektových a stavebních prací na projektech ARB, HIL, SQA, OMG a ORN, v menší míře nedokončené investice na ostatních budovách.

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31. 12. 2025 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků. Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2025 a 2024.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované skupiny se v porovnání s minulým obdobím zvýšila, a to o 107 680 tis. EUR (9,90 %). Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména celkovou situací na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2024 a 2025

1. Dokončené budovy

	tis. EUR			%	tis. CZK				
Budova	**Ocenění 2025**	**Ocenění 2024**	**Rozdíl 2025 x 2024**	**Změna ocenění**	**Kurz 2025**	**Ocenění 2025**	**Kurz 2024**	**Ocenění 2024**	**Rozdíl 2025 x 2024**
Alpha	48 930	46 860	2 070	4,42 %	24,245	1 186 308	25,185	1 180 169	6 139
Beta	71 990	69 030	2 960	4,29 %	24,245	1 745 398	25,185	1 738 521	6 877
Delta	168 370	160 960	7 410	4,60 %	24,245	4 082 131	25,185	4 053 778	28 353
Budova G	20 960	20 240	720	3,56 %	24,245	508 175	25,185	509 744	-1 569
Budova A	90 100	84 180	5 920	7,03 %	24,245	2 184 475	25,185	2 120 073	64 401
Budova B	61 010	57 120	3 890	6,81 %	24,245	1 479 187	25,185	1 438 567	40 620
Budova D	12 150	11 860	290	2,45 %	24,245	294 577	25,185	298 694	-4 117
Villas	22 150	21 460	690	3,22 %	24,245	537 027	25,185	540 470	-3 443
Filadelfie	180 880	173 250	7 630	4,40 %	24,245	4 385 436	25,185	4 363 301	22 134
Brumlovka	22 990	22 300	690	3,09 %	24,245	557 393	25,185	561 626	-4 233
Gamma	101 580	91 160	10 420	11,43 %	24,245	2 462 807	25,185	2 295 865	166 943
Roztyly Plaza	110 900	107 010	3 890	3,64 %	24,245	2 688 771	25,185	2 695 047	-6 276
Olivka*	2 400	2 400	0	0,00 %	24,245	57 871	25,185	54 875	2 996
Celkem	**914 410**	**867 830**	**46 580**	**5,37 %**	**X**	**22 169 553**	**X**	**21 850 730**	**318 824**

2. Nedokončené projekty

	tis. EUR			%	tis. CZK				
Budova	**Ocenění 2025**	**Ocenění 2024**	**Rozdíl 2025 x 2024**	**Změna ocenění**	**Kurz 2025**	**Ocenění 2025**	**Kurz 2024**	**Ocenění 2024**	**Rozdíl 2025 x 2024**
Hila	65 900	47 900	18 000	37,58 %	24,245	1 597 746	25,185	1 206 362	391 384
Orion	44 200	37 500	6 700	17,87 %	24,245	1 071 629	25,185	944 438	127 192
Omega	54 900	46 300	8 600	18,57 %	24,245	1 331 051	25,185	1 166 066	164 985
Sequoia	51 400	41 900	9 500	22,67 %	24,245	1 246 193	25,185	1 055 252	190 942
Arboretum	52 300	36 000	16 300	45,28 %	24,245	1 268 014	25,185	906 660	361 354
AB3	12 300	10 300	2 000	19,42 %	24,245	298 214	25,185	259 406	38 808
Celkem	**281 000**	**219 900**	**61 100**	**27,79 %**	**25,185**	**6 812 845**	**25,185**	**5 538 182**	**1 274 664**

3. Celkem

	tis. EUR			%	tis. CZK				
Budova	**Ocenění 2025**	**Ocenění 2024**	**Rozdíl 2025 x 2024**	**Změna ocenění**	**Kurz 2025**	**Ocenění 2025**	**Kurz 2024**	**Ocenění 2024**	**Rozdíl 2025 x 2024**
Celkem	**1 195 410**	**1 087 730**	**107 680**	**9,90 %**	**24,245**	**28 982 398**	**25,185**	**27 388 911**	**1 593 487**

Projekty Hila, Sequoia a Orion jsou ve výstavbě, ostatní projekty jsou v přípravě.

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31. 12. 2024 a 31. 12. 2025 vypracovaných společností Colliers International, s.r.o.

*Jedná se o objekt dokončený v roce 2023, oceněno pořizovací (účetní) cenou.

V souladu s metodikou dle Českých účetních standardů není v účetní evidenci zohledněn nárůst reálné hodnoty nemovitostí. Pro ilustraci níže uvádíme porovnání účetní a reálné hodnoty.

Tržní ocenění nemovitostí	28 982 398 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	22 045 712 tis. Kč
Rozdíl	6 936 686 tis. Kč

Účetní hodnota nemovitostí pro účely konsolidované účetní závěrky vychází z pořizovacích cen upravených o konsolidační úpravy, tj. ocenění k datu akvizice, vyloučení opravných položek k majetku, goodwillu, přecenění při přeměnách a obdobných vlivech. Jelikož je tržní ocenění výrazně vyšší než účetní, nebylo nutno přistoupit k tvorbě opravných položek k majetku či jiným korekcím.

Výše uvedená účetní hodnota nemovitostí vychází ze součtu rozvahových položek „Pozemky a stavby“ a „Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek“.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BB1, BB2, BB3, GAM a OLV, komerční nemovitosti v oblasti administrativního komplexu Brumlovka v Praze 4 – Michli a prostřednictvím obchodní korporace PLZ administrativní budovu v Praze 11 – Roztyly. Prostřednictvím ostatních společností v konsolidačním celku dále vlastní další developerské projekty v lokalitách Brumlovka a Roztyly v různém stádiu rozpracovanosti. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti FIN založené v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydaných emisí dluhopisů, případně dodavatelskými úvěry.

Vzhledem k tomu, že společnost jedná ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou, jsou vykazovány níže uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními Zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§75).

Společnost eviduje podíly v nabývací ceně. V rámci konsolidačního celku jsou podíly konsolidovaných společností standardně vyloučeny a nejsou tedy uvedeny v následujícím přehledu, který obsahuje pouze podíly vlastněné mateřskou společností ve společnostech mimo konsolidační celek. Údaje jsou uvedeny včetně příplatků do Ostatních kapitálových fondů.

Přehled hodnot vlastního kapitálu a hospodářského výsledku vlastněných společností (v tis. Kč):

Obchodní korporace	**VK 2025**	**HV 2025**	**VK 2024**	**HV 2024**
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	546	-50	596	-39
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	552	-50	602	-38
FLEKSI prostor, a.s.	-1 813	-62 373	-140 936	-84 376
Ichthys Brumlovka, a.s.	3 634	103	3 532	87
RPB II., a.s.	59 594	-15 165	74 759	1 101
BB C - SERVICES, s.r.o.	52 419	-8 186	30 606	3 018
BB C - Nové E, a.s.	155	-42	198	-120
Arboretum B2, s.r.o.	199	-117	317	-139
Arboretum B4, a.s.	13 219	-436	13 655	-311

Přehled podílů držených mateřskou společností v obchodních korporacích mimo konsolidační celek (hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč).

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 12 / 2025	Výše podílu v % 12 / 2025	Výše podílu 12 / 2024	Výše podílu v % 12 / 2024
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0	0,00	8 900	11,00
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	860	1,00	560	1,00
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	128	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	128	1,00
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	2 020	1,00	20	1,00
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1 946	11,00	1 946	11,00
Celkem		**5 152**		**11 752**	

Ve sledovaném období došlo k internímu prodeji společnosti BCB, která se tak stala součástí konsolidačního celku, a k poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti FLEKSI prostor, a.s., ve výši 2 000 tis. Kč.

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČO 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 12. května 2022. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 12. května 2042 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 12. května 2022. Datum vzniku zástavního práva: 23. května 2022.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO 452 44 782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále jen Společnost), ze dne 19. 10. 2022 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozeným dne 15. 6. 1955, bytem Loučany č.p. 679, PSČ 783 44 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Financujícím stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 29. 9. 2022 uzavřené mezi, mimo jiné, Společností jako dlužníkem a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 19. 10. 2022 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. Dále jsou zastaveny veškeré pohledávky z nájemních vztahů. Datum vzniku zástavního práva: 9. listopadu 2022.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČO 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 14. října 2021. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu ani podíl zcizit jinak než v souladu s takovou zástavní smlouvou. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 14. října 2041 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 14 října 2021. Den vzniku zástavního práva: 14. října 2021.

Gamma Building, s.r.o.

Zástavní právo ve prospěch společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linec, Rakouská republika, zapsaná ve firemním rejstříku vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m (dále jen „Banka“), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené dne 18. 9. 2023 za účelem zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru ze dne 18. 9. 2023, účet č. AT61 3400 0000 1391 5954. K podílu byl na základě zástavní smlouvy zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo Banky, a to na dobu trvání zástavního práva. Datum vzniku zástavního práva: 10. října 2023.

Roztyly Plaza, a.s.

Veškeré akcie zastaveny ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Raiffeisenbank, a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČO 492 40 901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051 v souladu se smlouvou o zástavě cenných papírů.

ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu Passerinvest zápůjčky do projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu Passerinvest. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu těchto dvou společností a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k rozvahovému dni činí 415 900 tis. Kč (minulé období 600 074 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s. (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Rozdíl
BB C - SERVICES, s.r.o.	180 000	205 000	-25 000
RPB II., a.s.	115 000	0	115 000
FLEKSI prostor, a.s.	68 000	223 074	-155 074
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-INVESTMENT, s.r.o.	7 500	7 500	0
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Global Health Ministries, a.s.	12 500	17 500	-5 000
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Celkem	**415 000**	**485 074**	**-70 074**

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s. (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Rozdíl
RPB II., a.s.	0	115 000	-115 000
Celkem	**0**	**115 000**	**-115 000**

Celkem	**415 000**	**600 074**	**-185 074**

Zápůjčky a úvěry poskytované společností PASSERINVEST GROUP, a.s., do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Vnitroskupinové zápůjčky jsou úročeny sazbou 6,6 % p.a. Zápůjčky do vybraných společností jsou dále poskytnuty bezúročně. Splatnost všech dlouhodobých zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2034 s možností předčasných splátek bez omezení.

Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., jsou úročeny sazbou 6,40 % p.a. Sazba je stanovena interním výpočtem zahrnujícím nákladové úroky z emisí dluhopisů a marži. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s., je 31. 12. 2028 s možností předčasných splátek bez omezení.

Významné meziroční snížení zápůjček je dáno zejména splacením zápůjčky do společnosti FLEKSI prostor, a.s.

5. ZÁSOBY

Konsolidovaná skupina eviduje k rozvahovému dni zásoby materiálu a zboží ve výši 943 tis. Kč. Hodnota zásob souvisí s doplňkovým prodejem na společnosti BCB.

6. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 706 057 tis. Kč (minulé období 729 989 tis. Kč) v následující struktuře:

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 147 322 tis. Kč (minulé období 150 185 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 1 859 tis. Kč (minulé období 1 856 tis. Kč) představují zejména pohledávky za ručení mateřské společnosti v rámci koncernu (FLEKSI prostor, a.s.). Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 12 106 tis. Kč (minulé období 37 306 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 11 358 tis. Kč (minulé období 7 250 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 112 408 tis. Kč (minulé období 143 236 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných nájemcům, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 421 004 tis. Kč (minulé období 390 156 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním období.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období došlo ke snížení stavu opravných položek k nedobytným pohledávkám ve výši 1 295 tis. Kč vlivem odpisu části těchto pohledávek. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 1 222 tis. Kč (minulé období 2 517 tis. Kč).

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 2 263 604 tis. Kč (minulé období 2 813 153 tis. Kč).

Část finančních prostředků na běžných účtech je předmětem zajištění bankovních úvěrů.

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 122 054 tis. Kč (minulé období 108 148 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnících budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 138 932 tis. Kč (minulé období 170 540 tis. Kč).

10. VLASTNÍ KAPITÁL

Přehled o změnách vlastního kapitálu Konsolidované skupiny (v tis. Kč):

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zůstatek k 31. 12. 2025
Základní kapitál	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Vlastní akcie a podíly	0	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	384 208	384 208	384 208
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	547 532	299 347	640 899
Výsledek hospodaření minulých let	477 573	446 241	382 136
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-31 332	-64 105	-275 919
Vlastní kapitál	**3 877 981**	**3 565 691**	**3 601 324**
Menšinový podíl	**0**	**427 656**	**467 652**
Vlastní kapitál celkem	**3 877 981**	**3 993 347**	**4 098 976**

Základní kapitál mateřské společnosti se skládá ze 5 000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem a reálnou hodnotu IRS derivátu sloužící k zajištění peněžních toků z úroků včetně odložené daně ve výši 640 899 tis. Kč (minulé období 299 347 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené minoritní podíly:

OPR – podíl ve výši 40 %, prodej podílu v roce 2024 společnosti GEMO HOLDING, a.s.
OMG – podíl ve výši 9 % ve vlastnictví akcionářů – fyzických osob

Ve sledovaném ani v minulém období nebyly žádnou společností konsolidačního celku vypláceny žádné dividendy.

11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zůstatek k 31. 12. 2025
Zákonné	0	0	0
Ostatní	1 552	3 507	2 851

Konsolidovaná skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka části daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období došlo ke změně stavu této položky o 656 tis. Kč. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 2 851 tis. Kč.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 21 381 249 tis. Kč (minulé období 22 090 831 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., realizovala do rozvahového dne vydání osmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31. 3. 2023. Ostatních sedm emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit Koncernu Passerinvest. Hodnota závazků z dluhopisů k rozvahovému dni činí 3 937 046 tis. Kč (minulé období 4 007 719 tis. Kč). Snížení je dáno kurzovým přepočtem.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371	CZ0003547259
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	18 684 000 €	6 500 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €	100 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	9 342	65
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360	ACT/360
Datum emise	17. 8. 2021	24. 8. 2021	15. 11. 2022	4. 1. 2023
Datum splatnosti	17. 8. 2028	31. 12. 2028	31. 3. 2029	30. 6. 2027
Call opce	17. 8. 2027 či později	31. 12. 2027 či později	31. 3. 2027 či později	31. 12. 2024 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %	150 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	32 697 000 €	9 750 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise	privátní emise

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
ISIN	CZ0003548166	CZ0003549214	CZ0003567042
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
Objem	40 000 000 €	729 210 000 Kč	1 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	10 000 Kč	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	40	72 921	100 000
Výnos p.a.	4,00 %	7,60 %	6,85 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	pololetně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	30E/360
Datum emise	31. 1. 2023	31. 3. 2023	6. 12. 2024
Datum splatnosti	31. 1. 2030	31. 3. 2028	31. 12. 2029
Call opce	31. 1. 2029 či později	31. 3. 2026 či později	31. 12. 2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 093 815 000 Kč	1 500 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	veřejná emise	veřejná emise

Kovenanty

Emisní podmínky dluhopisů obsahují parametry plnění několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31. 12. 2024 a 30. 6. 2025 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2025 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2025 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2026.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 11 088 277 tis. Kč (minulé období 11 952 774 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 15.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky z titulu zápůjček a závazku ze snížení základního kapitálu vůči akcionářům (společníkům) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 3 386 219 tis. Kč (minulé období 3 519 994 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 49 492 tis. Kč (minulé období 51 312 tis. Kč). Zvýšení hodnot představuje zejména navýšení zápůjček v souvislosti s interním prodejem společnosti BCB, naopak snížení hodnot v průběhu sledovaného období odráží zejména částečné splátky závazků ze snížení základního kapitálu. Závazky ze zápůjček jsou splatné do 31. 12. 2034. Závazky ze snížení základního kapitálu jsou splatné do 31. 12. 2031.

Konsolidovaná skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 78 544 tis. Kč (minulé období 80 878 tis. Kč).

Konsolidovaná skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 2 429 811 tis. Kč (minulé období 2 381 595 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

Položka Jiné závazky ve výši 411 789 tis. Kč (minulé období 96 559 tis. Kč) představuje hodnotu dodavatelského úvěru od společnosti FINCO Olomouc, a.s., do společnosti FIN, kterým je následně financována výstavba multifukčního objektu Hila. Meziroční zvýšení je dáno průběžným čerpáním zápůjčky v návaznosti na pokračující stavební práce.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná skupina krátkodobé závazky ve výši 1 150 555 tis. Kč (minulé období 964 212 tis. Kč) v následující struktuře.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 31. 12. 2026, v hodnotě 438 139 tis. Kč (minulé období 397 200 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 205 105 tis. Kč (minulé období 41 818 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti. Meziroční zvýšení je dáno zejména fakturací stavebních prací na přelomu roku u projektů ve výstavbě.

Na ostatních krátkodobých závazcích jsou z pohledu skupiny nevýznamné nebo trvale se opakující položky (závazky z měsíčních mezd k zaměstnancům a z toho vyplývající závazky ze zdravotního a sociálního zabezpečení).

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 47 347 tis. Kč (minulé období 88 689 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až v březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 440 431 tis. Kč (minulé období 415 849 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 9 153 tis. Kč (minulé období 476 tis. Kč). Navýšení je dáno zejména rozšířením konsolidačního celku o společnost BCB.

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 153 tis. Kč (minulé období 13 235 tis. Kč) eviduje v minulém období konsolidační celek především závazky ze čtvrtletního vypořádání dluhopisů na společnosti FIN a v minulém roce záporné ocenění derivátů.

K rozvahovému dni neměly obchodní korporace konsolidačního celku krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

14. DERIVÁTY

Společnosti ve skupině mají uzavřené následující deriváty, a to úrokové swapy (IRS), které jsou v účetní závěrce vykazovány jako zajišťovací. A měnové forwardy vykazované jako deriváty k obchodování.

Deriváty jsou k rozvahovému dni oceněny na reálnou hodnotu. Ocenění na kladnou reálnou hodnotu je ve výkazech evidováno v aktivech na řádku C.II.2.4.6. – Jiné pohledávky, ocenění na zápornou reálnou hodnotu je evidováno v pasivech na řádku C.II.8.7. – Jiné závazky.

V následující tabulce je uveden přehled nominálních částek a kladných a záporných reálných hodnot otevřených derivátů.

		k 31. 12. 2025			k 31. 12. 2024		
Společnost	Položka	Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Reálná hodnota Záporná (tis. Kč)	Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Reálná hodnota Záporná (tis. Kč)
BB1	IRS – úrokový swap (od 30. 4. 2022 do 31. 10. 2028)	68 588	30 071	0	76 294	41 076	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 29. 7. 2022 do 31. 10. 2028)	11 900	5 379	0	11 900	6 752	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 28. 3. 2023 do 31. 10. 2028)	40 000	0	-20 552	40 000	0	-30 241
BB2	IRS – úrokový swap (od 30. 12. 2022 do 30. 9. 2025)	0	0	0	50 357	0	-3 972
BB2	IRS – úrokový swap (od 30. 12. 2022 do 30. 9. 2025)	0	0	0	50 357	0	-5 515
BB2	IRS – úrokový swap (od 28. 4. 2023 do 30. 9. 2025)	0	0	0	7 585	0	-1 827
BB2	IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2023 do 30. 9. 2025)	0	0	0	248	0	-67
BB2	IRS – úrokový swap (od 28. 4. 2023 do 30. 9. 2025)	0	0	0	7 585	0	-1 793
BB2	IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2023 do 30. 9. 2025)	0	0	0	248	0	-61
BB2	IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2025 do 29. 9. 2029)	54 584	1 532	0	0	0	0
BB3	IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2022 do 31. 10. 2028)	69 375	88 127	0	76 125	122 747	0
IRS celkem		**244 447**	**125 109**	**-20 552**	**320 699**	**170 575**	**-43 476**

		k 31. 12. 2025			k 31. 12. 2024		
Společnost	Položka	Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Reálná hodnota Záporná (tis. Kč)	Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Reálná hodnota Záporná (tis. Kč)
PSG	FX – forward (12/2025–03/2027)	6 500	453	0	0	0	0
HIL	FX – forward (11/2025–07/2027)	5 000	130	0	0	0	0
FX celkem		**11 500**	**583**	**0**	**0**	**0**	**0**

15. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Bankovní úvěry k 31. 12. 2025

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. Kč	tis. Kč (splatnost do 1 roku)	tis. Kč (splatnost do 5 let)	tis. Kč (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	24,245	119 019	2 885 610	124 559	498 235	2 262 817
BB2	Česká spořitelna/ Komerční banka	24,245	155 955	3 781 134	124 468	3 656 665	0
BB3	UniCredit Bank	24,245	103 125	2 500 266	109 103	436 410	1 954 753
GAM	Raiffeisen Landesbank	24,245	47 315	1 147 156	43 641	206 113	897 402
PLZ	RaiffeisenBank	24,245	50 000	1 212 250	36 368	145 470	1 030 412
CELKEM		**24,245**	**475 414**	**11 526 416**	**438 139**	**4 942 893**	**6 145 384**

Bankovní úvěry k 31. 12. 2024

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. Kč	tis. Kč (splatnost do 1 roku)	tis. Kč (splatnost do 5 let)	tis. Kč (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	25,185	124 156	3 126 875	129 388	517 552	2 479 935
BB2	Česká spořitelna/ Komerční banka	25,185	161 089	4 057 026	129 294	3 927 731	0
BB3	UniCredit Bank	25,185	107 625	2 710 536	113 333	453 330	2 143 873
GAM	Raiffeisen Landes-bank	25,185	47 500	1 196 288	25 185	211 554	959 549
PLZ	RaiffeisenBank	25,185	50 000	1 259 250	0	151 110	1 108 140
CELKEM		**25,185**	**490 370**	**12 349 975**	**397 200**	**5 261 277**	**6 691 497**

Ve sledovaném období došlo ke snížení stavu bankovních úvěrů o 823 559 tis. Kč, a to zejména vlivem běžných splátek a dále vlivem kurzových přepočtů v souvislosti s posílením CZK vůči EUR. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.). S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 31. 12. 2024 a k 30. 12. 2025 plněny.

Úvěry jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou vázanou na EURIBOR zvýšenou o fixní marži. K zajištění úrokového rizika mají společnosti sjednané úrokové swapy (IRS) viz bod č. 14.

16. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 229 641 tis. Kč (minulé období 157 606 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů a časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektřina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší, a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 362 437 tis. Kč (minulé období 326 883 tis. Kč).

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 111 314 tis. Kč. U společností, které celkově evidují odloženou daňovou pohledávku, se tato pohledávka z důvodu opatrnosti nevykazuje.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Položky odložené daně	31. 12. 2025 Odložená daňová pohledávka	31. 12. 2025 Odložený daňový závazek	31. 12. 2024 Odložená daňová pohledávka	31. 12. 2024 Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	2 272 982	0	2 314 004
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	188	0	460	0
Rezervy	599	0	736	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	137 737	0	55 939
Úrokový SWAP	0	21 875	0	25 374
Daňová ztráta z minulých let	1 996	0	12 526	0
Celkem	**2 783**	**2 432 594**	**13 722**	**2 395 317**
Netto		2 429 811		2 381 595

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 2 429 811 tis. Kč (minulé období 2 381 595 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 48 216 tis. Kč, a to zejména vlivem změny stavu u zajištění nederivátem.

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost eviduje k rozvahovému dni následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou, jako má PASSERINVEST GROUP, a.s., a dále pak závazky z leasingových smluv.

UniCredit Bank vystavila jménem společnosti bankovní záruku ve výši 4 047 tis. Kč ve prospěch společnosti PASSERINVEST BBC 1, a.s., která zajišťuje případné pohledávky plynoucí z nájemního vztahu na budovy Filadelfie.

A. PLATEBNÍ GARANCE

		Garantor: PASSERINVEST GROUP, a.s.	Částka garance
2025	FLK	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 22. 3. 2021 SML-01-2021-12 (Fleksi – B) Ručitelské prohlášení ze dne 22. 3. 2021 – uloženo u NS SML-41-2021-17 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	255 728,00 €
2025	FLK	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022 SML-01-2022-54 (Fleksi – Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 9. 5. 2022 – uloženo u NS SML-02-2022-12 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	337 057,00 €
2025	FLK	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19. 10. 2023 SML-01-2022-61 (Fleksi – Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20. 5. 2022 – uloženo u NS SML-03-2022-44 – navýšení částky ručení od 19. 10. 2023	250 806,00 €
2025	PLZ	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022 SML-01-2022-99 (finanční záruka PST za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu Roztyly Plaza) – fee počítáno od 31. 8. 2022 Finanční záruka poskytnuta dne 31. 8. 2022 pod dokumentem "Patronage Agreement" ze dne 31. 8. 2022 (článek 2 smlouvy) – uloženo SML-01-2022-93 Cost Overrun garance trvá nejpozději 1M po "Conversion Date" pro úvěr; cca 31. 1. 2026	240 000 000,00 Kč
2025	GAM	Dohoda o úplatě za poskytnutí Cost Overrun Garance ze dne 19. 10. 2023 SML-01-2023-58 (finanční záruka PST ve výši max. EUR 5,0 mil. za účelem pokrytí případného deficitu nákladů na rekonstrukci/renovaci budovy Gamma v souladu s ÚS/resp. NS s O2) – fee počítáno od 18. 9. 2023 Finanční záruka PST poskytnuta dne 18. 9. 2023 pod dokumentem "Prohlášení o závazku" ze dne 18. 9. 2023 – uloženo SML-01-2023-48 (záruka platná do dokončení O2 investice)	5 000 000,00 €
2025	HIL	**Cost Overrun Guarantee** SML-01-2025-51 (finanční záruka PST ve výši max. CZK 400 mil. za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu HILA) – fee počítáno od 30. 6. 2025 Finanční záruka PST poskytnuta dne 30. 6 .2025 pod dokumentem "Patronage and Subordination Agreement" ze dne 30. 6. 2025, specificky článek 7.2 smlouvy – uloženo SML-01-2025-51	400 000 000,00 Kč
2025	HIL	**Guarantee of Aditional Equity Contribution** SML-01-2025-51 (finanční záruka PST ve výši max. EUR 5 mil. jako poskytnutí dodatečné ekvity do projektu za předpokladu, že nedojde ke splnění CPs pro čerpání Development Facility B ani v okamžiku, kdy byla plně dočerpána Developmet Facility A) – fee počítáno od 30. 6. 2025 Finanční záruka PST poskytnuta dne 30. 6. 2025 pod dokumentem "Patronage and Subordination Agreement" ze dne 30. 6. 2025, specificky článek 7.4 smlouvy – uloženo SML-01-2025-51	5 000 000,00 €
2025	SRV	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení (16. NP Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 27. 8. 2025 – uloženo u NS SML-02-2025-25 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	59 119,00 €

Společnost FIN realizovala do rozvahového dne vydání osmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31. 3. 2023. Ostatních sedm emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit Koncernu Passerinvest. Společnost PSG je u všech emisí ručitelem dle následujících parametrů.

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %	150 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	32 697 000 €	9 750 000 €

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 093 815 000 Kč	1 500 000 000 Kč

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31. 12. 2024 a 30. 6. 2025 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2025 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2025 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2026.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

1) PASSERINVEST GROUP, a.s. x Ayvens, s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou Ayvens, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 2 vozidla. Měsíční splátka činí celkem 56 tis. Kč bez DPH.

2) PASSERINVEST GROUP, a.s. x UniCredit Fleet Management, s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 6 vozidel. Měsíční splátky činí celkem 332 tis. Kč bez DPH.

3) Gamma Building, s.r.o.

Společnost se v nájemní smlouvě zavázala vynaložit v době trvání nájemní smlouvy finanční prostředky na provedení úprav, technického zhodnocení a interiérového vybavení v celkové výši do 250 000 tis. Kč.

19. VÝNOSY

Rozpis výnosů skupiny z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	1 701 251	0	1 605 985	0
Tržby za prodej zboží	657	0	0	
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	1 700	0	3 037	0
Ostatní provozní výnosy	18 406	0	19 535	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	406 078	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	84 412	0	179 633	0
Ostatní finanční výnosy	105 634	0	49 912	0
Výnosy celkem	**1 912 060**	**0**	**2 264 180**	**0**

Nejvýznamnější položkou provozních výnosů je zejména nájemné včetně souvisejících služeb. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společnostem mimo konsolidační celek a úroky z vkladů na bankovních účtech. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku představují prodej 40 % obchodního podílu na společnosti SQA externímu investorovi.

20. OSOBNÍ NÁKLADY (v tis. Kč)

	2025	2024
Průměrný počet zaměstnanců	78	76
Mzdy	80 415	75 605
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	27 912	26 238
Sociální náklady	2 493	2 092
Osobní náklady celkem	**110 820**	**103 935**

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb dosáhly ve sledovaném období hodnoty ve výši 1 701 251 tis. Kč (minulé období 1 605 985 tis. Kč) a meziročně vykazují zvýšení o 95 266 tis. Kč. Toto navýšení je dáno zejména zařazením společnosti PLZ do konsolidačního celku, dále pak valorizací nájemného a vyšší hodnotou vyúčtování služeb spojených s nájmem. Dílčí pokles naopak plyne z vyloučení interních tržeb za projektové řízení u společností zařazených do konsolidačního celku na konci roku 2024.

Položka Spotřeba materiálu a energie ve výši 255 895 tis. Kč (minulé období 210 349 tis. Kč) – jedná se zejména o spotřebu energií v jednotlivých budovách a v menší míře pořízení drobného hmotného majetku. Meziroční nárůst ve výši 45 546 tis. Kč je způsoben především zařazením společnosti PLZ do konsolidačního celku a zároveň vyššími náklady na energie, které jsou pokryty na výnosové straně v rámci vyúčtování služeb spojených s nájmem.

Položka Služby v celkové výši 313 498 tis. Kč (minulé období 245 719 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním nárůstem o 67 779 tis. Kč stojí především zařazení společnosti PLZ do konsolidačního celku a navýšení cen vybraných služeb, které je v rámci výnosů promítnuto do vyúčtování služeb nájemcům.

Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 551 838 tis. Kč (minulé období 491 566 tis. Kč) a osobní náklady ve výši 110 820 tis. Kč (minulé období 103 935 tis. Kč). Za zvýšením odpisů stojí zejména zařazení společnosti PLZ do konsolidačního celku.

Významný dopad na výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů ve výši 700 730 tis. Kč (minulé období 650 830 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Meziroční nárůst činí 49 900 tis. Kč, je dán zejména zařazením společnosti PLZ do konsolidačního celku.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2025	2024
Audit účetních závěrek	1 806	1 016
Účetní a daňové poradenství	26	90
Jiné neauditorské služby	0	0
Celkem	**1 832**	**1 106**

22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné půjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn za výkon funkce.

Mateřská společnost eviduje dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu. Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer a Zbyněk Passer) jsou vykazovány v položce „Závazky ovládaná nebo ovládající osoba“. Zápůjčky k minoritnímu akcionáři jsou vykazovány v položce „Závazky ke společníkům“.

Mateřská společnost a společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují zápůjčky spojeným osobám, viz bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek.

Mateřská společnost poskytuje služby projektového řízení, správy majetku a zprostředkovatelské služby spřízněným stranám v rámci Koncernu Passerinvest. Jedná se o služby pro společnosti, které stojí mimo konsolidační celek.

23. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2025 hospodářský výsledek (ztrátu) ve výši -275 923 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 098 976 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2025 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Společnost emitovala v období 03/2026 další 2 nové emise dluhopisů s následujícími parametry:

Název emise	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
ISIN	CZ0003580995	CZ0003582124
Zkratka emise CDCP	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
Objem	2 337 600 000 Kč	500 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč	25 000 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	233 760	20
Výnos p.a.	6,50 %	8,00 %
Výplata kuponu	pololetně	čtvrtletně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360
Datum emise	31. 3. 2026	31. 3. 2026
Datum splatnosti	31. 3. 2031	31. 3. 2031
Call opce	31. 3. 2029 či později	31. 3. 2030 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %
Výše ručení	3 506 400 000 Kč	750 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise	privátní emise

V období 03/2026 došlo k internímu prodeji 9 % obchodního podílu na společnosti OMG. Prodávajícími byli akcionáři – fyzické osoby, kupujícím společnost PSG, která se tak stala 100% vlastníkem.

Sestaveno dne: 22. 5. 2026
Radim Passer,
předseda představenstva

NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

Prioritou Koncernu Passerinvest, jakožto odpovědného českého stavitele, urbanistického developera a investora, je dlouhodobý udržitelný růst jak míst, která vytváří, tak samotné firmy. K dosažení strategického cíle i k naplňování jednotlivých obchodních etap byly stanoveny tyto klíčové principy podnikání:

- Spravovat vlastní i svěřený kapitál osvědčenou konzervativní cestou. Naším cílem je směřovat investice disciplinovaně do projektů, které mají dlouhodobý potenciál návratnosti vloženého kapitálu.

- Posilovat naše investice a vytvářet i rozvíjet nové příležitosti ve všech oblastech našeho podnikání, tj. v administrativních a rezidenčních projektech, v rozvoji služeb v lokalitě, kde působíme, ale i v budování veřejných prostranství a zelených ploch, to vše z pohledu dlouhodobé udržitelnosti.

- Maximalizovat hodnotu našich dokončených projektů prostřednictvím aktivního asset managementu průběžnou modernizací objektů včetně využívání energeticky šetrných materiálů a nových technologií.

- Dlouhodobě udržovat vysokou úroveň služeb směrem k zákazníkům.

- Nadále vytvářet přidanou a dlouhodobou hodnotu ve všem, co děláme. Počínaje navrhováním projektů přes jejich realizaci až po jejich správu tak, aby byly vždy přínosem nejen pro zákazníky, ale pro celou společnost.

- Zajišťovat a udržovat vysokou kvalitu našich projektů, vytvářet podnikatelské fair-play prostředí a neustále podporovat pozitivní zákaznickou zkušenost. Svými podnikatelskými projekty a interním zapojením zaměstnanců podporovat aktivity vedoucí k dalšímu rozvoji celé České republiky.

KAPITOLA III
PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BRUMLOVKA – KVALITNÍ PROSTŘEDÍ PRO KVALITNÍ ŽIVOT

Rozvoji Brumlovky se Passerinvest soustavně věnuje již více než 27 let. Kancelářské budovy doplňuje o rezidenční bydlení, kvalitní občanskou vybavenost, místy pro sport, relaxaci i společenský život. Výsledkem je prostředí, které se neustále vyvíjí a přináší nové impulzy pro moderní životní styl, práci i volný čas. Mezi konkrétními projekty, které dávají Brumlovce jedinečný charakter, vyniká například inovativní koncept flexibilních kanceláří a eventových prostor nebo nově připravovaná výstava modelu železnice. Každý z těchto projektů přináší na Brumlovku další rozměr – ať už jde o podporu efektivního pracovního prostředí nebo zábavy pro celou rodinu.

Olivka Express – unikátní model železnice pro všechny generace

V multifunkční budově Olivka, která se nachází v těsné blízkosti Parku Brumlovka, pokračují práce na realizaci trvalé a unikátní výstavy modelu švýcarské železnice o rozloze přes 100 m². Součástí budovy je také česko-anglická mateřská škola a rodinná kavárna s veřejnými toaletami, které vhodně doplňují praktické zázemí pro přilehlý Park Brumlovka.

FLEKSI – unikátní řešení pro firmy všech velikostí

Koncept plně servisovaných kanceláří, coworkingových a eventových prostor pod názvem FLEKSI potvrzuje i v roce 2025 svou roli profesionálního partnera, který reaguje na aktuální situaci a potřeby nájemců a dalších klientů, kteří potřebují ihned, bez starostí, a hlavně bez vstupních investic sídlo pro svou společnost či jednotlivá místa pro své zaměstnance. FLEKSI ve třech budovách na Brumlovce, s celkovou rozlohou přes 7 000 m² a kapacitou více než 700 pracovních míst, nabízí široké spektrum služeb, silné komunitní zázemí a maximální flexibilitu, která se přizpůsobí potřebám jakékoliv firmy.

Rok 2025 byl pro FLEKSI obdobím velkých změn a dalšího růstu, díky kterému koncept pevně zakořenil jako nedílná součást nabídky Brumlovky. FLEKSI se stalo unikátním řešením na pražském trhu – v rámci jedné lokality a pod záštitou jediného stavitele a investora, společnosti Passerinvest, zde mohou firmy využívat jak klasické kanceláře pro dlouhodobé pronájmy, tak plně vybavené servisované kanceláře, coworkingové zóny i variabilní prostory pro jednání a eventy bez dlouhodobých závazků, vstupních investic, a přitom s důrazem na vysoký standard poskytovaných služeb.

Budova B v roce 2025 dostála největších změn, kdy dvě patra prostor byla pronajata novému nájemci Brumlovky, firmě Slavia pojišťovna. Jeden z faktorů, který přispěl ke změně sídla uvedené společnosti, bylo moderní prostředí a velmi vysoká úroveň provedení prostoru v této budově. Vyhledávaným místem pro pořádání konferencí, školení, společenských akcí i natáčení, a to nejen společnostmi sídlícími na Brumlovce, je v této budově moderní eventový prostor s přímým vstupem z ulice. O jeho stále rostoucí oblibě svědčí výrazný nárůst vytíženosti. Klienti oceňují variabilní uspořádání místností, špičkové technické vybavení, přirozené denní světlo i komplexní servis stabilního týmu. Budova B tak jednoznačně potvrdila svůj potenciál jako multifunkční centrum pro firemní akce všeho druhu.

V budově Beta pokračovalo FLEKSI v upevňování své pozice důležitého pracovního centra. Kromě kanceláří jsou zde k dispozici také zasedací a eventové prostory, mezi nimiž vyniká stylové kino, hojně využívané pro prezentace, workshopy a komorní firemní večery. V prostorách FLEKSI Beta sídlí významní klienti, jako jsou Elevion, Goodyear, GreyCorbel, Kentico nebo D.A.S. V Betě si našla zázemí rovněž společnost Intergast, která bude prostory využívat jako svou dočasnou centrálu, a to po dobu rekonstrukce vlastní budovy. Naopak společnost Alintrust se rozhodla pro dlouhodobé řešení umístění svého sídla právě do Bety, což potvrzuje, že FLEKSI dokáže řešit odlišné potřeby klientů.

Budova Filadelfie zůstává jednou z nejatraktivnějších lokalit FLEKSI díky své kombinaci designu, pohodlí a výhledů na okolní zeleň. Na ploše 3 800 m² nabízí kanceláře, coworkingové zóny i eventové prostory, které si firmy oblíbily pro jejich útulnost, estetickou jedinečnost a vysokou funkčnost. Klienti zde oceňují slunné prostory, reprezentativní prostředí i snadnou dostupnost všech služeb. V roce 2025 zde našly své zázemí mimo jiné společnosti Enehano, Naturamed, ČEZ NET, Škoda Car management, Symbiotic, Galenica a mnohé další.

KAPITOLA IV
ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST (ESG)

Trvalou snahou Passerinvestu je být zodpovědným stavitelem, správcem, sousedem a partnerem, který svým přístupem podporuje společenský rozvoj a pomáhá tak vytvářet dlouhodobé hodnoty pro celou společnost a město. Prioritou společnosti je maximální péče o nájemce svých objektů, vytváření kultivovaného a zdravého prostředí pro jejich zaměstnance, rozvoj veřejného prostoru s ohledem a respektem k lokalitě Brumlovky a Nových Roztyl a podpora místních komunit a jejich aktivit. ESG strategie Koncernu Passerinvest a její cíle jsou představeny na webových stránkách www.passerinvest.cz. Zároveň je zde zveřejněný roční Nefinanční report Konsolidované skupiny Passerinvest.

NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE PASSERINVESTU

Maranatha – spojení víry, vzdělání a pomoci

Svět kolem nás se rychle mění. Vedle pozitivního vývoje se však objevují i skutečnosti, které mohou v člověku vyvolávat obavy z budoucnosti. Již 23 let nabízí Maranatha z.s., křesťansky orientovaná organizace založená Radimem Passerem, prostřednictvím svých aktivit a projektů pomoc při hledání odpovědí na důležité životní otázky a cestu k plnohodnotnému životu.

V roce 2025 organizace pokračovala v realizaci projektu Genesis Era, aneb „Život a víra bez předsudků“, jehož cílem je dialog o vztazích, víře a vědě bez stereotypů a zjednodušení. Na webových stránkách byly v pravidelné týdenní frekvenci publikovány články zaměřené na vztahová, duchovní i odborně popularizační témata. V průběhu roku bylo zveřejněno celkem 98 nových článků. Na YouTube kanálu Genesis Era jsou zveřejněny všechny dosud publikované díly podcastů, které jsou dostupné i v podcastových aplikacích.

Maranatha zahájila také přípravu nového mediálního projektu, jehož cílem je otevírat prostor pro poctivé hledání pravdy v době informačního přetlaku a hodnotové nejistoty. Projekt vycházející z biblického přesvědčení: „Poznáte pravdu a pravda vás vysvobodí“ (Jan 8,32) staví na víře, že Boží slovo má i dnes moc dávat směr, naději a svobodu. Projekt se zaměřuje na studium Bible, osobní svědectví, otevřenou diskusi a komentování aktuálních událostí ve světle Písma. Zvláštní důraz je kladen na porozumění době, ve které žijeme, a na naději spojenou s druhým příchodem Ježíše Krista. Cílem není vyvolávat obavy či spekulace, ale podporovat hlubší poznání, rozlišování a vnitřní připravenost, která vyrůstá z osobního vztahu s Bohem.

Mezi klíčové dlouhodobé projekty patří multimediální seminář „Světem Bible“, který představuje hlavní body biblického poselství. Radim Passer jej již několik let prezentuje ve dvou formách. První je klasická, kdy účastníci mají možnost navštěvovat večerní přednášky po několik týdnů. Ta probíhala naposledy ve společenském centru Bethany v roce 2024 a od té doby se několik účastníků zapojilo do pravidelného studia Bible a její apokalyptické knihy Zjevení. Druhou formou pod názvem Ježíš – naděje i pro majetné a vlivné je koncept pro zaneprázdněné lidi z byznysu, kdy účastníci mají možnost vyslechnout 26 přednášek Světem Bible včetně životního příběhu Radima Passera během 3 dnů. V roce 2025 proběhl tento třídenní cyklus v Hotelu Všetice na Sedlčansku s více než 37 účastníky.

V listopadu 2025 se organizace spolu s Církví adventistů sedmého dne podílela na realizaci série přednášek Naděje žije, která proběhla v pražském Kongresovém centru Praha a prostřednictvím regionálních streamů po celé ČR. Devět večerů zaměřených na duševní zdraví, smysl života a celostní přístup ke zdraví oslovilo stovky účastníků. Hlavními řečníky byli Mark Finley s manželkou Ernestine. Série zaznamenala 750 unikátních rezervací a průměrnou účast 300–400 osob denně. Během akce bylo rozdáno přibližně 8 500 knih, z toho 1 200 výtisků titulu Naděje žije. Projekt přinesl nejen vysokou účast, ale i řadu osobních rozhovorů a navazujících kontaktů. Účastníkům byly nabídnuty další programy – studium Bible, tematické přednášky a komunitní aktivity. Záznamy přednášek jsou zveřejněny online.

V roce 2025 Maranatha významně podpořila rozdávání knih, CD a DVD s křesťanskou, dětskou a zdravotní tematikou. V celé České republice bylo distribuováno 154 500 titulů, z nichž část byla rozdána zdarma v rámci aktivit organizace. Knihy, CD a DVD je možné zakoupit: eshop.maranatha.cz

Dalším dlouhodobým projektem Youth for Jesus podporuje organizace Maranatha iniciativu mladých lidí, kteří se snaží být užiteční pro své okolí a šířit dobrou zprávu, evangelium Ježíše Krista, mezi lidmi na území Česka a Slovenska. Již 17. ročníku se zúčastnilo přes 90 nadšenců a v rámci Dnů zdraví akce oslovila více než 1 170 lidí. 25 biblických přednášek se zúčastnilo přes 90 návštěvníků.

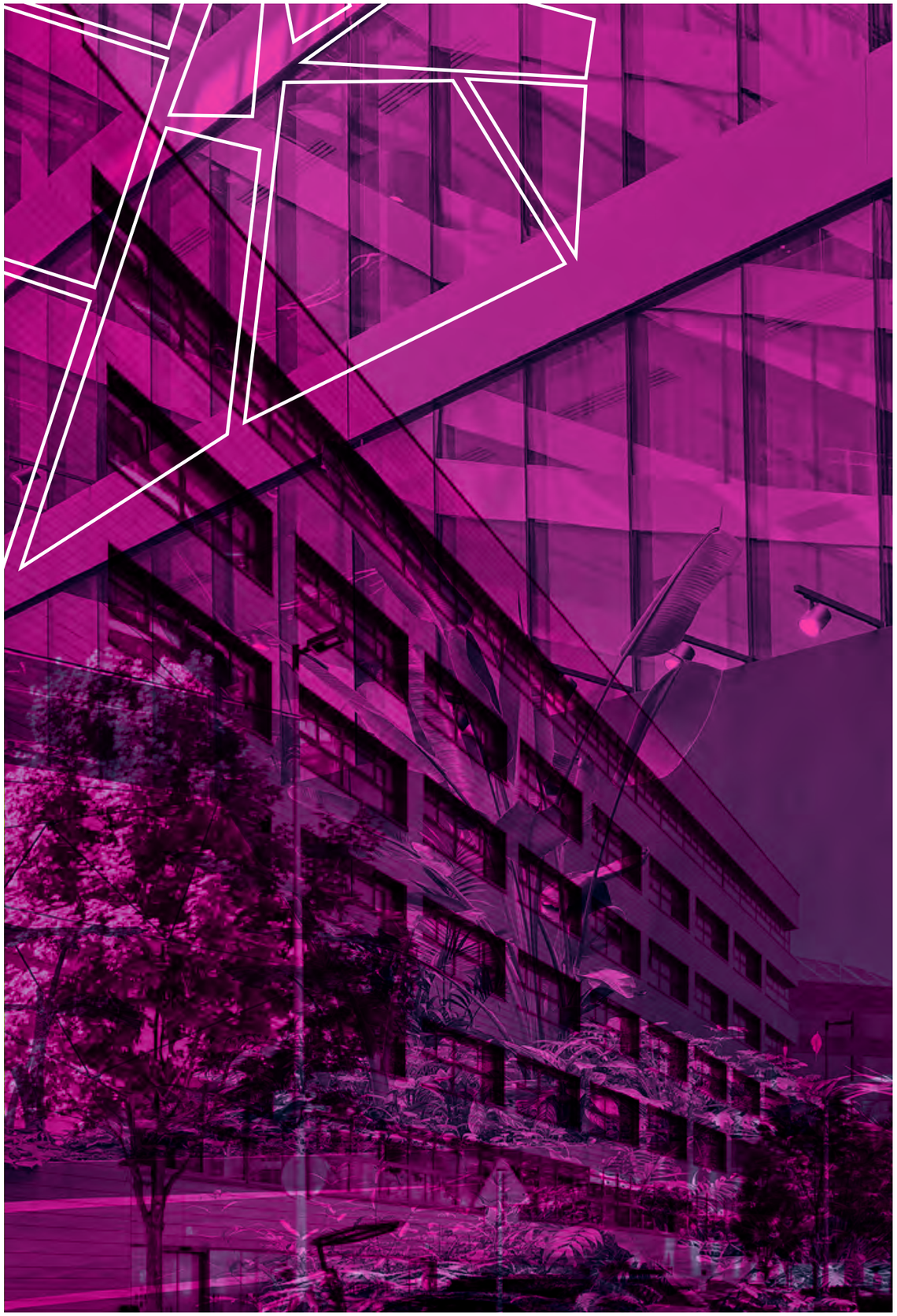
Nezastupitelné místo mezi aktivitami organizace Maranatha má sociální pomoc a služby v terénu. Jedná se o každodenní pomoc jednotlivcům i celým rodinám na Sedlčansku a okolí v dojezdové vzdálenosti kolem 30 km. Organizovaná praktická pomoc funguje na Sedlčansku od roku 2016 a pomáhá především lidem v těžkých životních situacích, kde pomoc státu či sociálních institucí nestačí. Jedná se především o denní péči a asistenci, nákupy potravin a drogerie, potravinovou banku, finanční pomoc, asistenci u lékařů, poradenství a praktickou pomoc, pomoc při hledání bydlení a zaměstnání, komunikaci a spolupráci s institucemi či poskytování duchovní útěchy a podpory propojené s církevním společenstvím.

Ve spolupráci s organizací ADRA a místním sborem Církve adventistů s. d. v Sedlčanech funguje také Charitativní obchůdek. Otevřeno je dva dny v týdnu a princip je založený na darování a opětovném prodeji zachovalých věcí. Lidé pomáhají nejen tím, že věci darují, ale rovněž jejich nákupem – průměrná cena jedné položky činí 20 Kč. Výtěžek z prodeje směřuje do veřejné sbírky na podporu komplexní činnosti dobrovolnických center ADRA. V letech 2020–2025 bylo prodáno 60 000 položek a příspěvek ADŘE činil přes 378 000 Kč. Obchůdek zároveň slouží jako kontaktní místo pro obyvatele Sedlčanska, kterým je poskytována praktická pomoc.

Potřební lidé ale nežijí jen u nás. A tak se Maranatha dlouhodobě zapojuje i do charitativních, misijních a veřejně prospěšných projektů v zahraničí. Již 20 let podporuje prostřednictvím humanitární organizace ADRA projekt BanglaKids, který je zaměřený na adresnou podporu vzdělávání dětí a mladých lidí v Bangladéši. V roce 2025 jich bylo 258. Projekt se zasazuje o vzdělávání dětí, zvěstování evangelia místním lidem a poskytuje finanční pomoc určenou na pěstování zemědělských produktů pro zajištění finanční soběstačnosti této stanice. Další projekty byly podpořeny v řadě zemí téměř všech kontinentů – Bangladéš, Burundi, Bolívie, Island, Kostarika, Pákistán, Rakousko, Rumunsko, Slovensko, Švédsko, Ukrajina a USA.

Maranatha se v květnu 2025 zapojila do Dětského dne na Brumlovce, kde připravila tematické stánky s programem pro děti. Zasoutěžit si, ochutnat zdravé pochoutky a vyrobit si vlastní magnetku přišlo kolem 270 dětí. Na začátku září pak Maranatha na Brumlovce uspořádala Den zdraví, kterého se zúčastnilo více než 130 návštěvníků. Desítky z nich projevily zájem o další připravované akce. Na organizaci se podíleli také dobrovolníci ze školy Elijáš a mladí lidé z iniciativy Youth for Jesus.

Ani v roce 2025 Maranatha nepřestala podporovat své klíčové dlouhodobé projekty v rámci lokality Brumlovka: stejnojmennou vegetariánskou restauraci v budově Brumlovka, různorodou činnost Společenského centra Bethany a rovněž Křesťanskou střední, základní a mateřskou školu Elijáš.



KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Brumlovka, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4
Tel.: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz