

Výroční zpráva

PASSERINVEST GROUP, a.s.

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

OBSAH

ROK 2025 POHLEDEM RADIMA PASSERA.....	03
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
PŘEDSTAVENSTVO.....	06
DOZORČÍ RADA.....	06
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST.....	07
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	08
Zhodnocení roku 2025	08
Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti	08
Události nastalé po rozvahovém dni.....	08
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	08
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	09
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	34
KONTAKT	61

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

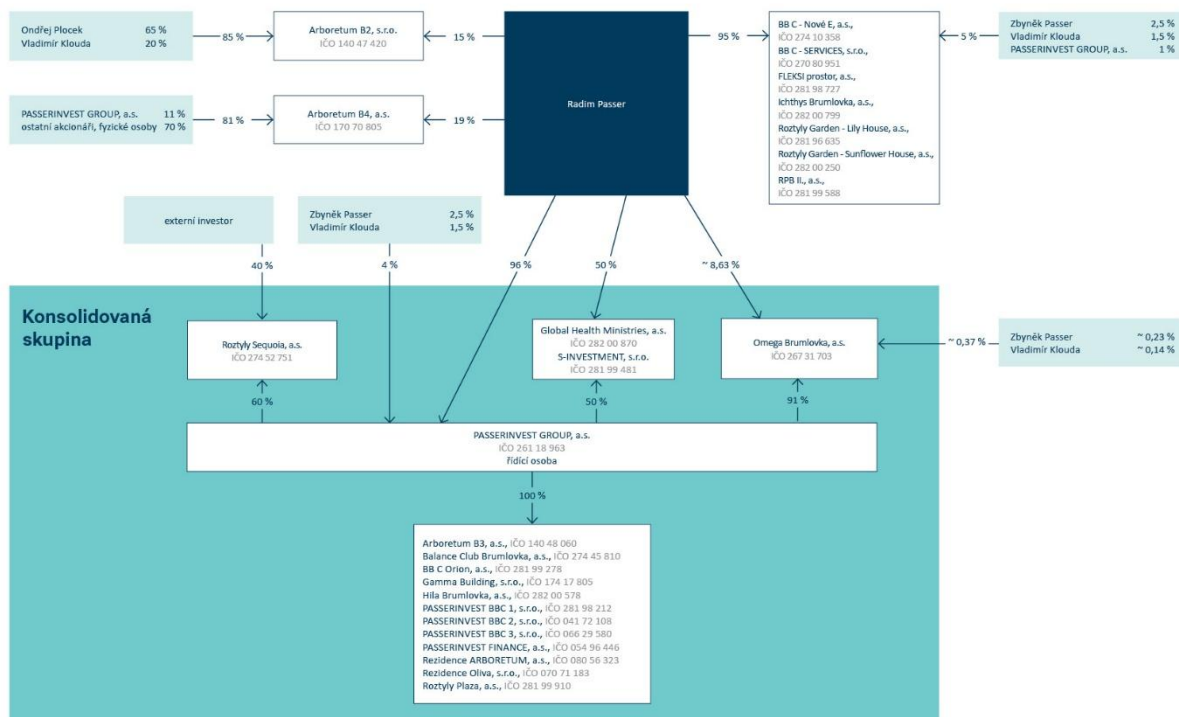
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „Společnost“)
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika
Datum vzniku:	Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 6173
IČO:	261 18 963
Základní kapitál:	zapsaný k 31. 12. 2016 ve výši 4 000 000 000 Kč Dne 21. 1. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu z výše 800 000 000 Kč na výši 3 500 000 000 Kč. Dne 26. 4. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu na výši 4 000 000 000 Kč.
Internet:	www.passerinvest.cz

PASSERINVEST GROUP, a.s., je ryze česká investiční a developerská společnost založená a vedená Radimem Passerem. Společnost, spadající do Koncernu Passerinvest, považuje za svou společenskou odpovědnost působit jako oborová, ale i společenská autorita jak v roli dlouhodobého partnera města s cílem proměny často neutěšeného území v příjemnou a uživatelsky přívětivou lokalitu, tak v roli vzdělávací, podporující i moderující ve společensky důležitých oblastech, jakými jsou například rozvoj ČR prostřednictvím dopravní iniciace nebo edukace v oblasti zdraví a lidských hodnot. Passerinvest Group je jako odpovědný urbanistický developer spojována od roku 1998 převážně s Brumlovkou v Praze 4, která patří k jednomu z největších a nejúspěšnějších urbanistických projektů nejen v České republice, ale i v celé Evropě. Dalším významným projektem v portfoliu společnosti Passerinvest Group jsou Nové Roztyly – současný brownfield bývalého areálu Interlov, kde by v budoucnosti mělo vzniknout místo s příjemným bydlením s velkým poměrem zeleně, doplněné o služby široké veřejnosti a administrativní funkci. Principy městské výstavby a dlouhodobě udržitelný rozvoj Prahy i České republiky jsou součástí vize společnosti Passerinvest Group, která si díky svému odpovědnému přístupu vybudovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, zákaznický orientovaný přístup a zejména zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2025



Koncern Passerinvest pod vedením Radima Passera buduje a rozvíjí již téměř třicet let lokalitu Brumlovka v pražské Michli, která se za tu dobu proměnila v plnohodnotnou městskou čtvrť. Díky tomuto projektu získal Koncern Passerinvest prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům/uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.

Mezi klienty Koncernu Passerinvest patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
- HP INC.
- O2 CZECH REPUBLIC
- SKUPINA ČEZ
- UNICREDIT BANK
- MICROSOFT
- ANHEUSER-BUSCH INBEV CZECH

Výroční zprávy a pololetní zprávy jsou uveřejněny na webových stránkách společnosti www.passerinvest.cz.

Představenstvo

Pan Radim Passer se narodil 29. září 1963 a funkci předsedy představenstva vykonává od 20. října 2016. Pracovní adresa předsedy představenstva je Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Pan Radim Passer dále působí jako CEO (Chief Executive Officer/výkonný ředitel) a předseda představenstva společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Pan Radim Passer studoval na stavební fakultě Českého vysokého učení technického v Praze a podnikat začal v roce 1991. Založil developerskou společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., která je zejména spojena s úspěšným projektem Brumlovka, administrativním a multifunkčním areálem na Praze 4. Tento projekt získal řadu prestižních ocenění a patří mezi významné kancelářské areály v České republice. Kromě podnikání se Radim Passer věnuje charitativním projektům, je mj. zakladatelem občanského sdružení MARANATHA z.s.

Pan Radim Passer působí i v orgánech dalších společností ze skupiny PASSERINVEST v pozici jednatele či předsedy představenstva a současně jako společník či akcionář (viz organigram skupiny PASSERINVEST). Mimo skupinu PASSERINVEST pan Radim Passer působí v následujících entitách: S-INVESTMENT, s.r.o. (jednatel), S-LEASING, s.r.o. (jednatel), BB C - Maranatha, s.r.o. (jednatel), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Maranatha z.s. (předseda výboru) a "Nadační fond na realizaci objektu k poctě Jaroslava Seiferta, nositele Nobelovy ceny" (člen dozorčí rady).

Představenstvo je statutárním orgánem společnosti, které jedná jejím jménem. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada společnosti. Funkční období člena představenstva je 10 let. Představenstvo společnosti může mít jednoho nebo tři členy, přičemž konkrétní počet členů představenstva určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má představenstvo společnosti jednoho člena. Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami společnosti vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady. Představenstvo zabezpečuje obchodní vedení včetně řádného vedení účetnictví společnosti a předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty v souladu se stanovami společnosti. Členové představenstva se vždy účastní valné hromady.

Dozorčí rada

Pan Tomáš Zimčík se narodil 9. září 1981 a funkci předsedy dozorčí rady vykonává od 20. října 2016. Pracovní adresa předsedy dozorčí rady je Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00.

Tomáš Zimčík absolvoval paralelně obor Podniková ekonomika a management na Vysoké škole ekonomické v Praze a Management tělesné výchovy a sportu na Univerzitě Karlově v Praze. Nejprve pracoval ve společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o., kde své působení ukončil jako Audit Senior. Od roku 2012 působí ve společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. jako vedoucí controllingu a asset managementu a od roku 2014 také jako jediný člen a předseda dozorčí rady akciových společností ve skupině PASSERINVEST (viz organigram skupiny PASSERINVEST).

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská činnosti společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let. Dozorčí rada má jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má dozorčí rada společnosti jednoho člena. Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže by tyto byly v rozporu se stanovami společnosti nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů společnosti a kontrolovat soulad činnosti společnosti se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhrady ztráty.

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, výstavba kultivovaného a zdravého prostředí pro jejich zaměstnance, rozvoj veřejného prostoru s ohledem a respektem k lokalitě Brumlovky a Nových Roztýl 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.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2025

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., dosáhla v roce 2025 účetního zisku ve výši 44 163 tis. Kč (minulé období 37 641 tis. Kč). Vyšší provozní výsledek hospodaření je dán zejména fakturací odměn za splněné milníky v rámci přípravy developerských projektů koncernu. Další finanční parametry jsou v zásadě srovnatelné s minulým obdobím.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2025	2024
Provozní výsledek hospodaření	90 609	68 152
Finanční výsledek hospodaření	-29 191	-19 209
<u>Daň z příjmů</u>	<u>-17 255</u>	<u>-11 302</u>
Výsledek hospodaření za účetní období	44 163	37 641

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním úkolem PASSERINVEST GROUP, a.s., zůstává i do budoucna poskytování servisních služeb Koncernu Passerinvest, zejména v lokalitě pražského komplexu Brumlovka s cílem zajistit jeho dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí, které se v této lokalitě nacházejí.

PASSERINVEST GROUP, a.s., plánuje i do dalších let pokračovat ve svých dosavadních aktivitách v lokalitě Brumlovka v podobě kontroly nad řádným a efektivním chodem tohoto administrativního komplexu. Dále bude koordinovat výstavby nových budov či přípravu dalších projektů v zájmových lokalitách Brumlovka a Roztyly.

Události nastalé po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by zásadně ovlivnily hospodaření společnosti.

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 8. 6. 2026



Radim Passer
Předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2025**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. 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 účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti 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 ve výroční zprávě

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

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu 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.

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](http://www.spaudit.cz)

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 1 z 3

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s 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) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení 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 účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že 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 účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 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 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 Společnosti 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení 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 Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná

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

strana 2 z 3

(materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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 16-06-2026

SP Audit, s.r.o.

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




Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 2269

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

strana 3 z 3

PASSERINVEST GROUP, a.s.

IČO 261 18 963

(dále jen „Společnost“)

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

mezi ovládající osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „ZOK“)

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2025 DO 31. 12. 2025 (dále jen „Účetní období“)

Obsah:

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest.....	13
1.1 Koncern Passerinvest	13
1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	14
2. Úloha Společnosti v Koncernu Passerinvest.....	14
3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti.....	14
4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.....	14
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (<i>jako ovládanou osobou</i>) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými.....	18
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.....	31
7. Ostatní informace/důvěrnost údajů.....	31
8. Čestné prohlášení.....	31
9. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest (<i>viz dále Příloha 1</i>)	33

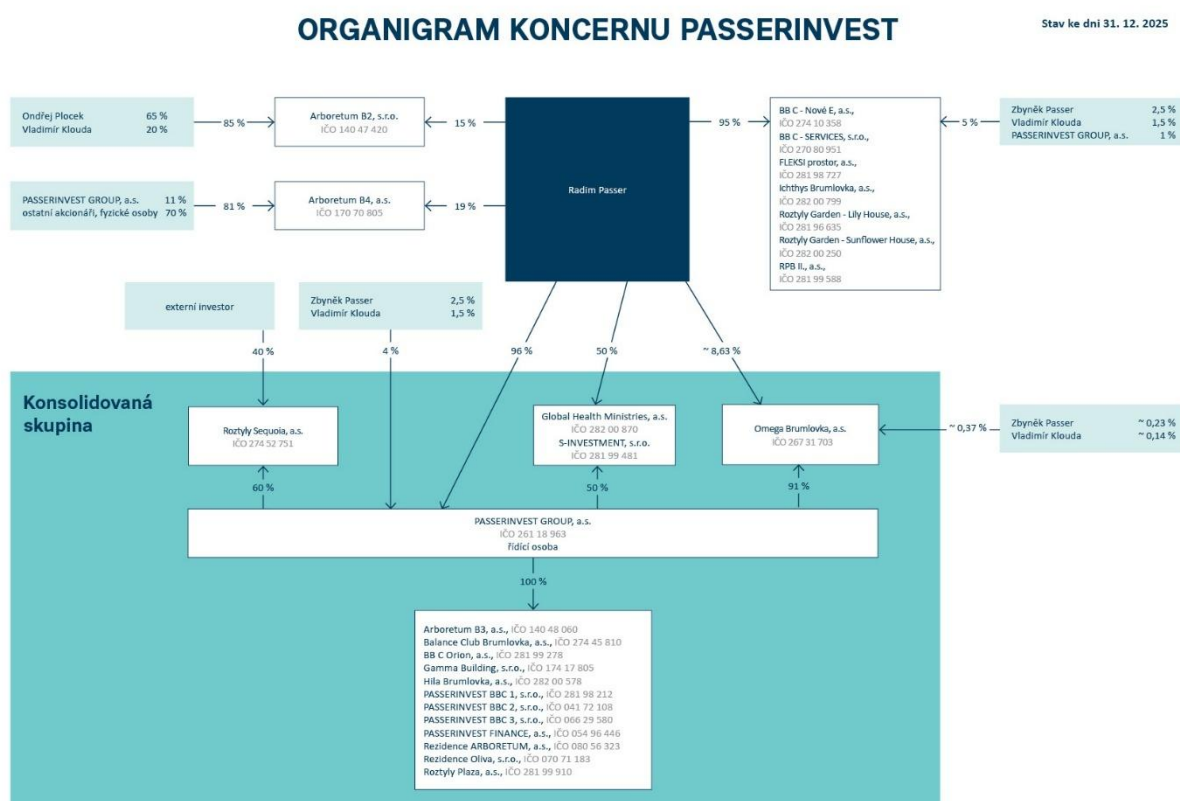
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

Obchodní firma: **PASSERINVEST GROUP, a.s.**
Sídlo: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
Identifikační číslo: 261 18 963
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 6173
Základní kapitál Společnosti: 2 500 000 000 Kč
Rozvržení akcií: 5 000 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, listinná podoba
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 7. 10. 1999

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu Passerinvest, ve kterém je Společnost řídící osobou koncernu. Příslušnost ke Koncernu Passerinvest byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu Passerinvest ke dni 31. 12. 2025

1.1 Koncern Passerinvest



Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- a) dne 18. 2. 2025 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Global Health Ministries, a.s., IČO 282 00 870, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**GHM**“), bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to článku 4.1 týkající se změny předmětu podnikání (činnosti).
- b) dne 26. 2. 2025 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**OPRoztyly**“), bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to novém názvu firmy na Roztyly Sequoia, a.s., změna a/nebo doplnění dalších článků stanov OPRoztyly.
- c) dne 2. 7. 2025 byl u místně příslušného soudu proveden zápis projektu fúze sloučením ze dne 29. 5. 2025, na jehož základě zanikla společnost Hila Brumlovka, a.s., IČO 281 62 889, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4. Veškeré její jmění přešlo na nástupnickou společnost PST – Project A, a.s., IČO 282 00 578 (dále jen „**ProjectA**“), se stejným sídlem (dále jen „**Fúze**“). Současně bylo rozhodnuto o změně názvu nástupnické společnosti na Hila Brumlovka, a.s., navýšení základního kapitálu společnosti o 2 000 000 Kč a vydání 200 kusů akcií nové emise 02, číslovaných 201 až 400.
- d) dne 6. 11. 2025 stávající akcionáři společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**BCB**“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer a Vladimír Klouda, prodali (*formou kupních smluv*) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 89 % ve společnosti BCB, stávajícímu akcionáři společnosti PST, která se tak stala jediným akcionářem společnosti BCB.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer, narozený dne 29. 9. 1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „**Radim Passer**“) je dále přímo ovládající osobou a jediným akcionářem společnosti PRIVATE PROTERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247 (dále jen „**PPI**“), kde je jediným akcionářem se 100% akcionářským podílem.

2. Úloha Společnosti v Koncernu Passerinvest

Společnost plní v Koncernu Passerinvest roli přímo řídící osoby všech společností Koncernu Passerinvest, a to prostřednictvím smluv o property managementu, smluv o projektovém řízení a/nebo vlastnictvím podílů těchto společností.

3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je Radim Passer, jakožto majoritní vlastník akcionářského podílu Společnosti, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů Společnosti, a který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím účasti na valných hromadách Společnosti i výkonem funkce jediného člena statutárního orgánu Společnosti.

4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

- a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:

1. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a Omega Brumlovka, a.s., IČO 267 31 706 (dále jen „**OmegaBrum**“) (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2025, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti projektového řízení, předprojektové fáze, schvalovacího procesu, přípravné fáze, realizace výstavby, zajištění financování a pronájmu administrativní budovy OMEGA, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
2. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BB C Orion, a.s., IČO 281 99 278 (dále jen „**Orion**“) (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2025, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti projektového řízení, předprojektové přípravné fáze, schvalovacího procesu, realizace výstavby, zajištění financování a pronájmu multifunkční budovy ORION, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
3. Dodatek č. 1 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a Arboretum B4, a.s., IČO 170 70 805 (dále jen „**AB4**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 21. 6. 2022, kterým se smluví strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na 6,6 % p.a. a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
4. Dodatek č. 4 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a BB C - SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951 (dále jen „**SERVICES**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků, kterým se smluví strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na 6,6 % p.a. a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
5. Dodatek č. 3 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a Hila Brumlovka, a.s., IČO 282 00 578 (dále jen „**HilaBrum**“) (dříve ProjectA), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků, kterým se smluví strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na 6,6 % p.a. a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31.12.2034.
6. Dodatek č. 3 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a Orion, ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 31. 7. 2019, ve znění dodatků, kterým se smluví strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na 6,6 % p.a. a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
7. Dodatek č. 4 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a FLEKSI prostor, a.s., IČO 281 98 727 (dále jen „**FLEKSI**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 18. 3. 2021, ve znění dodatků, kterým se smluví strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na bezúročně a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
8. Dodatek č. 2 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a Gamma Building, a.s., IČO 174 17 805 (dále jen „**Gamma**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 10. 2022, kterým se smluví strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na 6,6 % p.a. a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.

9. Dodatek č. 1 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a Gamma, ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 6. 9. 2022, kterým se smluvní strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na 6,6 % p.a. a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
10. Dodatek č. 1 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a GHM, ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 17. 12. 2024, kterým se smluvní strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na bezúročně a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
11. Dodatek č. 2 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a Ichthys Brumlovka, a.s., IČO 282 00 799 (dále jen „**IchthysBrum**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, kterým se smluvní strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na bezúročně a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
12. Dodatek č. 1 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a S-INVESTMENTS, s.r.o., IČO 281 99 481 (dále jen „**SInvest**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 4. 2. 2022, kterým se smluvní strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na bezúročně a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
13. Dodatek č. 1 ze dne 2. 1. 2025, uzavřený mezi Společností a BB C – Nové E, a.s., IČO 274 10 358 (dále jen „**NovéE**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 23.7.2018, kterým se smluvní strany dohodly, že od 1. 1. 2025 (včetně) se úroková sazba mění na bezúročně a prodlužuje se splatnost této zápůjčky i jakéhokoliv úvěru čerpaného na základě této smlouvy do 31. 12. 2034.
14. Smlouvy o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřené mezi Radimem Passerem a GHM a Společností ze dne 6. 1. 2025.
15. Smlouvy o zápočtu pohledávek uzavřené mezi Radimem Passerem a GHM a Společností ze dne 6. 1. 2025.
16. Dodatek č. 2 ze dne 9. 1. 2025 a dodatek č. 3 ze dne 17. 12. 2025 uzavřený mezi Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910 (dále jen „**RPlaza**“) (*dlužník*) a akcionáři RPlaza a Společností a PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „**FIN**“) (*subordinační dlužníci*) a Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „**RF**“) (*senior věřitel*) ke smlouvě o subordinaci (*subordination agreement*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
17. Dodatek č. 2 ze dne 31. 3. 2025 uzavřený mezi Společností (*zprostředkovatel*) a RPlaza (*zájemce*) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 3. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22.8.2022.
18. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2025 uzavřený mezi Společností (*zprostředkovatel*) a HilaBrum (*zájemce*) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 1. 9. 2022.
19. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2025 uzavřený mezi Společností (*zprostředkovatel*) a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212 (dále jen „**BBC 1**“) (*zájemce*) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 1. 1. 2022.
20. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2025 uzavřený mezi Společností (*zprostředkovatel*) a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále jen „**BBC 2**“) (*zájemce*) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 1. 1. 2022.

21. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2025 uzavřený mezi Společností (*zprostředkovatel*) a PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580 (dále jen „**BBC 3**“) (*zájemce*) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 1. 1. 2022.
22. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2025 uzavřený mezi Společností (*zprostředkovatel*) a Roztyly Sequoia, a.s., IČO 274 52 751 (dále jen „**RSequoia**“) (*zájemce*) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 1. 9. 2022.
23. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2025 uzavřený mezi Společností (*zprostředkovatel*) a Gamma (*zájemce*) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 1. 10. 2022.
24. Dodatek č. 1 ze dne 29. 4. 2025 uzavřený mezi Společností a Gamma ke smlouvě o nájmu části nemovitosti (*pronájem části fasády na jihovýchodní straně budovy Gamma pro umístění loga Společnosti*) ze dne 30. 9. 2022.
25. Dodatek č. 2 ze dne 29. 4. 2025 uzavřený mezi Společností a BBC 2 ke smlouvě o nájmu části nemovitosti (*část jižní fasády budovy Alpha a elektro přípojky pro logo západ PASSERINVEST GROUP*) ze dne 3. 8. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 5. 1. 2022.
26. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi FLEKSI a Společností ze dne 26. 5. 2025.
27. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci koncert na Brumlovce uzavřená mezi Společností a BBC 1 a BBC 2 a BBC 3 a Gamma ze dne 1. 6. 2025
28. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení ze dne 30. 6. 2025, uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a HilaBrum (dříve ProjectA) (*objednatel*) ke smlouvě o projektovém řízení uzavřená mezi ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018.
29. Dohoda o úplatě ručení (*za nájemní smlouvu uzavřenou mezi BBC 1 a SERVICES ze dne 27. 8. 2025*) uzavřená mezi SERVICES a Společností ze dne 27. 8. 2025.
30. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi GEMO HOLDING, a.s., člen koncernu GEMO, IČO 278 21 021 (dále jen „**GEMO**“) a RSequoia a Společností ze dne 14. 10. 2025.
31. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi RPlaza a Společností ze dne 14. 10. 2025.
32. Smlouvy o koupi akcií společnosti BCB, uzavřené mezi původními akcionáři BCB Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (*prodávající*) a Společností (*kupující*), ze dne 6. 11. 2026, na základě níž se Společnost stala jediným akcionářem BCB.
33. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi SERVICES a Společností a Radimem Passerem a panem Zbyňkem Passerem, narozeným dne 12. 7. 1974, bytem K Jízdárně 8, 190 00 Praha 9 - Koloděje (dále jen „**Zbyňěk Passer**“) a Ing. Vladimírem Kloudou, narozeným dne 8. 1. 1963, bytem Na Dolnici 494/62, 155 00 Praha 5 (dále jen „**Vladimír Klouda**“) ze dne 18. 11. 2025.
34. Dodatek č. 5 ze dne 5. 12. 2025, uzavřený mezi SERVICES (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ke smlouvě o správě majetku ze dne 14. 12. 2012, ve znění dodatků.
35. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a RPB II., a.s., IČO 281 99 588 (dále jen „**RPB II.**“), ze dne 15. 12. 2025, poskytnutá bezúročně, se splatností dne 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
36. Smlouva o reklamě a propagaci 2026 uzavřená mezi Společností a BCB ze dne 18. 12. 2025.

37. Dodatek č. 9 ze dne 29. 12. 2025 uzavřený mezi Společností a Radimem Passerem (ve *funkci předsedy představenstva Společnosti*) ke smlouvě o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK ze dne 29. 6. 2015, ve znění dodatků.

b) jiná jednání, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuta všechna taková jiná jednání blížíící se k této uvedené hraniční hodnotě:

1. Rozhodnutím jediného akcionáře v působnosti valné hromady BCB o částečném vrácení dobrovolného příplatku, jím poskytnutý předmětné BCB dne 15. 9. 2021 (*resp. předchozími akcionáři BCB*), tento byl částečně vrácen jedinému akcionáři BCB konkrétně Společnosti, poskytnutý podle § 350 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 24. 11. 2025, jež byl fakticky jedinému akcionáři BCB uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 24. 11. 2025.

5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánů Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (ve *funkci předsedy představenstva Společnosti*) ze dne 29. 6. 2015, ve znění dodatků.
2. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a BCB (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
3. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností Hila Brumlovka, s.r.o., IČO 281 62 889 (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017, byla ukončena ke dni 2. 7. 2025 v důsledku Fúze.
4. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a NovéE (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
5. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a Orion (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
6. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a FLEKSI (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
7. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a OmegaBrum (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
8. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RSequoia (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
9. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a HilaBrum (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
10. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a IchthysBrum (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
11. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a GHM (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
12. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a společností Roztyly Garden – Lily House, a.s., IČO 281 96 635 (dále jen „**RGLily**“) (*podnájemce*) ze dne 1. 1. 2017.
13. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a RPlaza (*podnájemce*), ze dne 1. 1. 2017.

14. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., IČO 282 00 250 (dále jen „**RGSunFlower**“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB II. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
16. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a SERVICES (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 3 (podnájemce) ze dne 26. 11. 2017.
19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a FIN (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a PPI (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a SInvest (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a ROliva (podnájemce) ze dne 24. 4. 2018.
23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323 (dále jen „**ARBORETUM**“) (podnájemce) ze dne 3. 4. 2019.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Arboretum B2, s.r.o., IČO 14 47 420 (dále jen „**AB2**“) (podnájemce) ze dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060 (dále jen „**AB3**“) (podnájemce) ze dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB4 (podnájemce) ze dne 29. 4. 2022, s účinností od 1. 5. 2022.
27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a Gamma (podnájemce) ze dne 1. 9. 2022, s účinností od 1. 9. 2022.
28. Nájemní smlouva (17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově Filadelfie) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatků, uzavřený mezi BBC 1 (pronajímatel) a Společností (nájemce).
29. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 12. 5. 2022, uzavřená mezi BBC 1 (dlužník) a Společností (junior věřitel) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242 (dále jen „**UCB**“) (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 1.
30. Zástavní smlouva ohledně podílu v BBC 1 ze dne 12. 5. 2022, uzavřená mezi Společností (zástavce) a UCB (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 1.
31. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (správce) a BBC 1 (objednatel) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Brumlovka.

32. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 1 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Brumlovka.
33. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 1 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Filadelfie.
34. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 1 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Filadelfie.
35. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a BBC 1 (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2026, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov Filadelfie a Brumlovka, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
36. Smlouva o postoupení (*části prostor office o výměře 46,9 m² v 1. NP z nájemní smlouvy ze dne 30. 3. 2007, ve znění dodatků, pro Showroom lokality Brumlovka*), mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a BCB (*postupitel*) a Společností (*postupník*) ze dne 20. 12. 2018, ve znění dodatků.
37. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 19. 10. 2022, uzavřená mezi BBC 2 (*dlužník*) a Společností (*subordinační věřitel*) a Česká spořitelna, a.s., IČO 452 44 782 (dále jen „*ČS*“) (*seniorní věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 2.
38. Zástavní smlouva k podílu BBC 2 ze dne 6. 10. 2022, uzavřená mezi Společností (*zástavce*) a ČS (*zástavní věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 2.
39. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Alpha.
40. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 20. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Alpha.
41. Smlouva o nájmu části nemovitosti (*část jižní fasády budovy Alpha a elektro přípojky pro logo západ PASSERINVEST GROUP*) uzavřená mezi Společností (*nájemce*) a BBC 2 (*resp. s právním předchůdcem Alpha*) (*vlastník*) ze dne 3. 8. 2017, ve znění dodatků.
42. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 2 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Beta.
43. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení

- objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Beta.
44. Smlouva o správě majetku uzavřená BBC 2 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Delta.
 45. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Delta.
 46. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 2 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově G.
 47. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2025, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov Alpha, Beta, Delta a Budova G, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
 48. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 2 (*objednatel*) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy G.
 49. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a FIN (*juniorní věřitelé*) a BBC 3 (*původně spolu s A, B, D a VILLAS*) (*dlužníci*), UCB (*seniorní věřitel*), ze dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k zajišťovací smlouvě (*Refinancing Facilities Agreement*) uzavřená mezi BBC 3 (*původně spolu s A, B, D a VILLAS*) (*dlužníci*) a UCB (*věřitel*) ze dne 14. 10. 2021 (dále jen „**Úvěrová smlouva BBC3**“).
 50. Zástavní smlouva k podílu BBC 3 uzavřená mezi Společností (*zástavce*) a UCB (*zástavní věřitel*) ze dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 3.
 51. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 20. 12. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 6. 2020, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově A.
 52. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 3 (*objednatel*) ze dne 25. 10. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy A.
 53. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a BBC 3 (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2025, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov Villas, Budova A, Budova B a Budova D, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.

54. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 3 (*objednatel*) ze dne 12. 6. 2020, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy B.
55. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 30. 6. 2020, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově B.
56. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a BBC 3 (*objednatel*) ze dne 27. 4. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy D.
57. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 31. 3. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově D.
58. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 31. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budovách Villas.
59. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi BBC 3 (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 28. 2. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov Villas.
60. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi FIN (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 1. 11. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
61. Ručitelské prohlášení vydané Společností (*ručitel*) a FIN (*emitent*) ze dne 12. 8. 2021, k vydaným dluhopisům PSG 4,00/28 byly vydány 17. srpna 2021, které jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 17. srpna 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 EUR, celkové emisní hodnotě 10 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003533770.
62. Ručitelské prohlášení vydané Společností (*ručitel*) a FIN (*emitent*) ze dne 24. 8. 2021, k vydaným dluhopisy PSG II 4,00/28 byly vydány 24. srpna 2021, které jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 31. prosince 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 5 000 000 Kč, celkové emisní hodnotě 385 000 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003534141.
63. Prospekt dluhopisů FIN uzavřený mezi FIN (*emitent*) a Společností (*ručitel*) a RF a UCB (*vedoucí spolumanažeři*) ze dne 12. 9. 2022, týkající se emise dluhopisů PSG VAR/29 vydané 8. 11. 2022. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. 3. 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2 000 EUR, celkové emisní hodnota

- k 31. 12. 2023 je ve výši 18 684 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003544371.
64. Ručitelské prohlášení vydané Společností (*ručitel*) a FIN (*emitent*) ze dne 2. 1. 2023, k vydaným dluhopisům emise PSG VAR/27 ze dne 4. ledna 2023. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 30. června 2027. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 100 000 EUR, celkové emisní hodnotě 6 500 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003547259.
65. Ručitelské prohlášení vydané Společností (*ručitel*) a FIN (*emitent*) ze dne 27. 1. 2023, k vydaným dluhopisům emise PSG 4,00/30 ze dne 31. ledna 2023. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 %, se splatností 31. ledna 2030. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 EUR, celkové emisní hodnotě 40 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003548166.
66. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi FIN (*emitent*) a Společností (*ručitel*) a UCB (*vedoucí spolumanažer*) ze dne 10. 3. 2023, týkající se dluhopisů emise PSG 7,60/28, které byly vydány dne 31. března 2023. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,60 %, se splatností 31. března 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10.000 Kč, celkové emisní hodnota k 31. prosinci 2023 je ve výši 729 210 000 Kč. Prospekt dluhopisů vyhotovený Společností (*emitentem*) ze dne 10. března 2023, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2023/030523/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00006/CNB/572 ze dne 14. března 2023, které nabylo právní moci dne 15. března 2023. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003549214.
67. Ručitelské prohlášení vydané Společností (*ručitel*) a FIN (*emitent*) ze dne 10. 3. 2023, k vydaným dluhopisům emise PSG 7,60/28 ze dne 31. března 2023. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 7,60 %, se splatností 31. března 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč, celkové emisní hodnota k 31. prosinci 2023 je ve výši 729 210 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003549214.
68. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BCB (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 15. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 5. 2023, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz provozu fitness a wellness centra BCB, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb provozu fitness a wellness centra BCB pro klienty a osoby, které fitness a wellness centra BCB užívají.
69. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 1. 9. 2022, ve znění dodatků, v EURO měně, úrokovou sazbou 6,6 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
70. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 6. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.1.2025, s úrokovou sazbou 6,6 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
71. Smlouva o nájmu části nemovitosti (*pronájem části fasády na jihovýchodní straně budovy Gamma pro umístění loga Společnosti*) uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 30. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 4. 2025.
72. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a Gamma (*objednatel*) ze dne 1. 10. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2025, na základě níž

zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Gamma, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.

73. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Gamma (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 16. 12. 2022, s účinností od 1. 10. 2022, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz budovy Gamma, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb v budově Gamma pro nájemce a osoby, které budovu užívají.
74. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a Gamma (*objednatel*) ze dne 21. 12. 2022, s účinností 1. 1. 2023, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Gamma.
75. Smlouva o zřízení zástavního práva k podílu Gamma, uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*zástavce*) a Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, IČ 247579m, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linz (dále jen „**ROA**“) (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.
76. Smlouva o zajišťovacím postoupení pohledávek (z *případného prodeje obchodního podílu Gamma*), uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*zástavce*) a ROA (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.
77. Prohlášení o závazku, včetně záruky za vícenáklady, uzavřený mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*vlastník*) a ROA (*věřitel*) ze dne 18. 9. 2023.
78. Dohoda o úplatě za poskytnutí Cost Overrun Garance, uzavřená mezi Gamma (*dlužník*) a Společností (*patron*) ze dne 19. 10. 2023.
79. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi HilaBrum (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 15. 12. 2017, s účinností od 1. 1. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy Hila a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
80. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a HilaBrum (*objednatel*) ze dne 1. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2025, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Hila, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
81. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a OmegaBrum (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2025, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti projektového řízení, předprojektové fáze, schvalovacího procesu, přípravné fáze, realizace výstavby, zajištění financování a pronájmu administrativní budovy OMEGA, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

82. Smlouva o výpůjčce (*40 park. stání*), uzavřená mezi Společností (*ručitel*) a OmegaBrum (*půjčitel*) a Ředitelství silnic a dálnic s.p., IČO 659 93 390 (dále jen „**ŘSD**“) (vypůjčitel), ze dne 28. 12. 2023.
83. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a NovéE (*objednatel*) ze dne 25. 3. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
84. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a NovéE ze dne 23. 7. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.1.2025, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
85. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a SERVICES (*objednatel*) ze dne 14. 12. 2012, ve znění dodatků, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech smluv týkajících se správy lokality Brumlovka.
86. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a SERVICES ze dne 1. 1. 2015, s úrokovou sazbou 6,6 % p.a, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, ve znění dodatků, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
87. Dohoda o úhradě parkovného (*veřejné parkoviště v budově Filadelfie a v budově Delta*) uzavřená mezi SERVICES (*poskytovatel*) a Společností (*odběratel*) ze dne 1. 1. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 7. 2024.
88. Rámcová nájemní smlouva (*marketingových ploch v lokalitě Brumlovka*) mezi Společností (*nájemce*) a SERVICES (*pronajímatel*) ze dne 1. 1. 2020.
89. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a Orion (*objednatel*) ze dne 1. 1. 2025, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti projektového řízení, předprojektové přípravné fáze, schvalovacího procesu, realizace výstavby, zajištění financování a pronájmu multifunkční budovy ORION, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
90. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a Orion (*dříve NSCBirch*) ze dne 31. 7. 2019, s úrokovou sazbou 6,6 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, ve znění dodatků, (*jako konsolidace smlouvy o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků a smlouvy o úvěru ze dne 22. 12. 2016*), jejímž účelem je realizace projektu v souladu se smlouvou o společném podniku. Tato smlouva byla předčasně ukončena ke dni 24. 3. 2025.
91. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FLEKSI ze dne 18. 3. 2021, ve znění dodatků, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, poskytnuta v měně CZK i EUR, s tím že zápůjčka a úroky CZK a EUR budou sledovány za každou měnu samostatně.
92. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení uzavřená mezi Společností a FLEKSI (*budoucí nájem prostor v Budově B*) ze dne 22. 3. 2021.
93. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a FLEKSI, jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI (*nájemce*), jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (*budova Filadelfie*) mezi BBC 1 (*pronajímatel*) a FLEKSI (*nájemce*) ze dne 9. 5. 2022.

94. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a FLEKSI, jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI (*nájemce*), jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (*budova Beta*) mezi BBC 2 (*pronajímatel*) a FLEKSI (*nájemce*) ze dne 1. 11. 2022.
95. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi FLEKSI (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 13. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz Fleksi kanceláří v budovách Beta, Budova B, Filadelfie, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb FLEKSI kanceláří v budovách Beta, Budova B, Filadelfie pro klienty a osoby, které FLEKSI kanceláří v budovách Beta, Budova B, Filadelfie užívají.
96. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RSequoia (*objednatel*) ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatků, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
97. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a RSequoia (*objednatel*) ze dne 1. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2025, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Sequoia, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
98. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a PPI (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatků, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
99. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a HilaBrum (dříve ProjectA) (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb. Tato smlouva ukončena dohodou ke dni 30. 6. 2025.
100. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a HilaBrum (dříve ProjectA) ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,6 % p.a, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem. Tato smlouva byla předčasně ukončena ke dni 8.7.2025.
101. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a IchthysBrum (dříve ProjectC) (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

102. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a IchthysBrum ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 21. 1. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
103. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu uzavřená mezi ARBORETUM (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 28. 6. 2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 7. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti přípravy, realizaci a řízení výstavby projektu „Rezidence Arboretum“, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
104. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a ROLIVA (*objednatel*) ze dne 15. 12. 2021, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v objektu občanské vybavení Olivka a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
105. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi ROLIVA (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 30. 8. 2022, s účinností od 1. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 3. 2023, na základě níž poskytovatel zajišťuje property management stavby multifunkční budovy Olivka, na adrese Pod Dálnicí 1592/13, Praha 4, 141 00, která je součástí pozemku parc. č.96/2,96/53,96/54,96/103 v k.ú. Michle, obec Praha, (dále jen „Olivka“) a dalších přilehlých pozemků, to jest poskytovatel bude zejména dohlížet a řídit veškeré záležitosti týkající se správy Olivky, ke kterým běžně dochází při provozu stavby této velikosti a kvality.
106. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (*správce*) a ROLIVA (*objednatel*) ze dne 17. 1. 2023, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Olivka.
107. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a GHM (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
108. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RGLily (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
109. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (*zprostředkovatel*) a RPlaza (*zájemce*) ze dne 3. 1. 2022, ve znění dodatků, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy Plaza v rámci areálu Nové Roztyly, v Praze 4/11, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení

- objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
110. Smlouva o subordinaci (*subordination agreement*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatků, uzavřená mezi RPlaza (*dlužník*) a akcionáři RPlaza a Společností a FIN (*subordinační dlužníci*) a RF (*senior věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
 111. Zástavní smlouva k akciím (*Pledge on Establishing a Pledge on Share*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2024, uzavřená mezi akcionáři RPlaza a Společností (*zástavci*) a RF (*zástavní věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
 112. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi RPlaza (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 1. 5. 2024, na základě níž poskytovatel zajišťuje property management administrativní budovy Roztyly Plaza, a dalších přilehlých pozemků, to jest poskytovatel bude zejména dohlížet a řídit veškeré záležitosti týkající se správy budovy Roztyly Plaza.
 113. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi RPlaza (*objednatel*) a Společností (*správce*) ze dne 31. 5. 2024, s účinností od 1. 6. 2024, na základě níž správce objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz budovy Roztyly Plaza, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb v budově Roztyly Plaza pro nájemce a osoby, které budovu užívají.
 114. Patronátní smlouva (*Patronage Agreement*) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 10. 12. 2024, mezi RPlaza (*dlužník*) a akcionáři RPlaza (*junior patron*) a Společností (*senior patron*) a RF (*věřitel*), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
 115. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a RPlaza, jako finanční ručení za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu realizovaného Roztyly Plaza, která je součástí ujednání Patronátní smlouvy RPlaza zajišťující Úvěrovou smlouvu RPlaza.
 116. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RGSunflower (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 117. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a RPB II. (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatků, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
 118. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a RPB II. ze dne 15. 12. 2025, poskytnutá bezúročně, se splatností dne 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 119. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a SInvest (*objednatel*) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb,

- mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
120. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a SInvest, ze dne 4. 2. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.1.2025, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
121. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi AB2 (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 1. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby nájemního bydlení s pracovním názvem ARBORETUM B2 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
122. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi AB3 (*objednatel*) a Společností (*poskytovatel*) ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 1. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby bytového domu (ubytovací zařízení) s pracovním názvem ARBORETUM B3 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
123. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a AB4 (*objednatel*) ze dne 1. 5. 2022, s účinností od 1. 5. 2022, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
124. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB4, ze dne 21. 6. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2.1.2025, s úrokovou sazbou 6,6 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
125. Smlouva o spolupráci (*změna územního plánu a investiční záměr – projekt a realizace veřejně přístupného rekreačního a pobytového parku Roztyly*) ze dne 1. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a RSequoia a ARBORETUM a AB2 a AB3 (*investoři*) a Hlavním městem Praha, IČO 000 64 581.
126. Smlouva o plnění smlouvy o spolupráci ze dne 7. 12. 2022 uzavřená mezi Společností a AB2 a ARBORETUM a RSequoia a AB3.
127. Smlouva o výpůjčce (*modulární komunitní centrum Roztyly*) uzavřená mezi Společností, jako půjčitel a YMCA Praha, IČO 265 29 122 (dále jen „YMCA“), jako vypůjčitel, za účasti ARBORETUM, jako vlastníka pozemku, ze dne 7. 1. 2024 sjednaná na dobu určitou a to do 31. 8. 2025.
128. Smlouva o spolupráci (*provozu modulárního komunitního centra Roztyly*) uzavřená mezi Společností, YMCA a Městskou částí Praha 11, IČO 002 31 126 (*smluvní strany*), za účasti ARBORETUM (*vlastník pozemku*), ze dne 23. 10. 2024, sjednaná na dobu určitou a to do 31. 8. 2025.
129. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 8. 1. 2024, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 9. 2024, se splatností dne 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
130. Ručitelské prohlášení vydané Společností (*ručitel*) a FIN (*emitent*) ze dne 31. 10. 2024, k vydaným dluhopisům emise PSG 6,85/29 ze dne 6. prosince 2024 o celkové emisní hodnotě 1 000 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 6,85 %, se splatností 31. prosince 2029. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003567042.

131. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi FIN (*emitent*) a Společností (*ručitel*) a UCB a Komerční banka, a.s., IČO 453 17 054 (dále jen „KB“) a ČS (vedoucí spolumanažeři) ze dne 31. 10. 2024.
132. Smlouva o poskytování služeb (*péče o včelstva na budově Filadelfie*) uzavřená mezi BBC 1 (*vlastník objektu*) a Společností (*klient*) a společností SOFTECH, spol. s r.o., IČO 453 30 018 (poskytovatel) ze dne 30. 9. 2024.
133. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a SERVICES (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
134. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a BCB (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
135. Smlouva o reklamě a propagaci 2026 uzavřená mezi Společností a BCB ze dne 18. 12. 2025.
136. Rámcová smlouva o prodeji a nákupu EUR, uzavřená mezi Společností (*prodávající*) a FLEKSI (*kupující*) ze dne 17. 7. 2024.
137. Smlouva o podmínkách výkonu práv společníku RSequoia, uzavřená mezi PST a GEMO ze dne 18. 12. 2024.
138. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem, ze dne 9. 12. 2024, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
139. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Vladimírem Kloudou, ze dne 9. 12. 2024, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
140. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Zbyňkem Passerem, ze dne 9. 12. 2024, poskytnutá bezúročně, se splatností nejpozději do 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
141. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a GHM, ze dne 17. 12. 2024, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 1. 2025, sjednaná bezúročně, se splatností dne 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
142. Smlouvy o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřené mezi Radimem Passerem a GHM a Společností ze dne 6. 1. 2025.
143. Smlouvy o zápočtu pohledávek uzavřené mezi Radimem Passerem a GHM a Společností ze dne 6. 1. 2025.
144. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi FLEKSI a Společností ze dne 26. 5. 2025.
145. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci koncert na Brumlovce uzavřená mezi Společností a BBC 1 a BBC 2 a BBC 3 a Gamma ze dne 1. 6. 2025.
146. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení ze dne 30. 6. 2025, uzavřená mezi Společností (*poskytovatel*) a HilaBum (dříve ProjectA) (*objednatel*) ke smlouvě o projektovém řízení uzavřená mezi ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018.
147. Dohoda o úplatě ručení (*za nájemní smlouvu uzavřenou mezi BBC 1 a SERVICES ze dne 27. 8. 2025*) uzavřená mezi SERVICES a PST ze dne 27. 8. 2025.
148. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi GEMO a RSequoia a Společností ze dne 14. 10. 2025.
149. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi RPlaza a Společností ze dne 14. 10. 2025.

150. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi SERVICES a Společností a Radimem Passerem a Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou ze dne 18. 11. 2025.
151. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a RPB II. ze dne 15. 12. 2025, poskytnutá bezúročně, se splatností dne 31. 12. 2034, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami

6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnání újmy ani ke způsobu a době takového vyrovnání.

6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu Passerinvest plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu Passerinvest, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.3.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu Passerinvest žádná materiální rizika nevyplývají.

7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci Koncernu považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob, a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí Koncernu. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly samy o sobě, nebo v souvislosti s jinými informacemi, způsobit újmu kterékoliv osobě tvořící Koncern. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

8. Čestné prohlášení

Prohlašuji, že údaje uvedené v této zprávě o vztazích odpovídají skutečnosti a že žádné podstatné okolnosti, které mi byly známy, a které by mohly ovlivnit přesné a správné posouzení Společnosti, nebyly vynechány. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Společnosti.

9. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest (viz dále Příloha 1)

V Praze dne 11. 2. 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Radim Passer', followed by a long, sweeping horizontal stroke.

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

Příloha 1 - Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest

Sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Praha 4 - Michle, PSČ 140 00				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Arboretum B2, s.r.o.	140 47 420	C, 359486	projektová společnost
2.	Arboretum B3, a.s.	140 48 060	B, 26875	projektová společnost
3.	Arboretum B4, a.s.	170 70 805	B, 27236	projektová společnost
4.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
5.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
6.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
7.	BB C Orion, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
8.	FLEKSI prostor, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
9.	Gamma Building, s.r.o.	174 17 805	C, 94817	projektová společnost
10.	Global Health Ministries, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
11.	Hila Brumlovka, a.s.	282 00 578	B, 12949	projektová společnost
12.	Ichthys Brumlovka, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
13.	Omega Brumlovka, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
14.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu Passerinvest
15.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
16.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
17.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
18.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu Passerinvest
19.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
20.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
21.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
22.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
23.	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
24.	Roztyly Sequoia, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
25.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
26.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2025

Obsah

ROZVAHA.....	35
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	37
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	39
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE	39
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	41
3. ÚČETNÍ METODY	41
a) Dlouhodobý nehmotný majetek.....	41
b) Dlouhodobý hmotný majetek.....	42
c) Drobný majetek	42
d) Finanční majetek	43
e) Pohledávky	43
f) Deriváty	43
g) Vlastní kapitál	44
h) Cizí zdroje	44
i) Devizové operace	44
j) Použití odhadů.....	44
k) Účtování výnosů a nákladů.....	44
l) Daň z příjmů	45
m) Čistý obrat za účetní období	45
n) Následné události	45
o) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	45
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	46
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	46
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	46
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	47
5. POHLEDÁVKY	51
6. OPRAVNÉ POLOŽKY.....	51
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK.....	52
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	52
9. VLASTNÍ KAPITÁL	52
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	53
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	53
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	53
13. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	53
14. DERIVÁTY	53
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	54
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	54
17. VÝNOSY	57
18. OSOBNÍ NÁKLADY	57
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH.....	58
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY.....	58
21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	59
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	59
23. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	59

ROZVAHA ke dni 31. 12. 2025 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	10 158 699	-46 306	10 112 393	11 021 036
B.	Dlouhodobý majetek	003	9 130 401	-46 306	9 084 095	9 330 614
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	27 465	-18 817	8 648	9 627
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	12 052	-8 343	3 709	5 143
B.I.2.1.	Software	007	12 052	-8 343	3 709	5 143
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	14 178	-10 474	3 704	4 484
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	1 235	0	1 235	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	1 235	0	1 235	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	38 693	-27 489	11 204	10 724
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	16 575	-16 298	277	260
B.II.1.2.	Stavby	017	16 575	-16 298	277	260
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	21 685	-11 191	10 494	9 814
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	0	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	0	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	217
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	217
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	9 064 243	0	9 064 243	9 310 263
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	8 453 778	0	8 453 778	8 093 537
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	610 465	0	610 465	1 216 726
C.	Oběžná aktiva	037	1 026 414	0	1 026 414	1 688 906
C.II	Pohledávky	046	21 078	0	21 078	46 099
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	21 078	0	21 078	46 099
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	672	0	672	13 032
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	15 337	0	15 337	9 088
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	5 069	0	5 069	23 979
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	0	0	0	20 610
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	4 616	0	4 616	3 369
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	453	0	453	0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	1 005 336	0	1 005 336	1 642 807
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	317	0	317	312
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1 005 019	0	1 005 019	1 642 495
D.	Časové rozlišení aktiv	078	1 884	0	1 884	1 516
D.1.	Náklady příštích období	079	1 622	0	1 622	928
D.3.	Příjmy příštích období	081	262	0	262	588

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	10 112 393	11 021 036
A.	Vlastní kapitál	002	5 478 571	5 434 407
A.I.	Základní kapitál	003	2 500 000	2 500 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 500 000	2 500 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	2 934 408	2 896 766
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	2 934 408	2 896 766
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-	021	44 163	37 641
B.+C.	Cizí zdroje	023	4 633 054	5 585 036
C.	Závazky	029	4 633 054	5 585 036
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	4 610 782	5 568 307
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	4 561 290	5 516 995
C.I.9.	Závazky – ostatní	041	49 492	51 312
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	49 492	51 312
C.II.	Krátkodobé závazky	045	22 272	16 729
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	1 819	1 148
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	053	2 361	675
C.II.8.	Závazky ostatní	055	18 092	14 906
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	4 507	4 200
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	2 680	2 511
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	7 583	5 135
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	3 322	3 060
D.	Časové rozlišení	066	768	1 593
D.1.	Výdaje příštích období	067	768	1 593

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ke dni 31. 12. 2024 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	274 457	232 214
A.	Výkonová spotřeba	003	62 481	55 799
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2 371	2 486
A.3.	Služby	006	60 110	53 313
D.	Osobní náklady	009	107 659	103 845
D.1.	Mzdové náklady	010	78 135	75 538
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	29 524	28 307
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	27 158	26 215
D.2.2.	Ostatní náklady	013	2 366	2 092
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	3 724	4 447
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	3 724	4 447
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	3 724	4 447
III.	Ostatní provozní výnosy	020	2 570	703
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	2 570	703
F.	Ostatní provozní náklady	024	12 554	674
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	199	125
F.5.	Jiné provozní náklady	029	12 355	549
*	Provozní výsledek hospodaření	030	90 609	68 152
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031	0	406 078
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032	0	406 078
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	0	422 284
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	75 727	13 902
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040	38 172	1 491
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	37 555	12 411
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	96 464	22 813
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	96 464	22 813
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	789	7 848
K.	Ostatní finanční náklady	047	9 243	1 940
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-29 191	-19 209
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	61 418	48 943
L.	Daň z příjmů	050	17 255	11 302
L.1.	- splatná	051	17 255	11 302
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	44 163	37 641
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	44 163	37 641
*	Čistý obrat za účetní období	056	274 457	232 214

Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) 2025 (v tis. Kč)

Označ.	Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow)	2025	2024
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 642 807	158 423
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	61 418	48 943
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	24 461	29 564
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	3 724	4 447
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	0	16 206
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	20 737	8 911
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	85 879	78 507
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	4 021	-14 606
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	4 043	-18 687
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-22	4 081
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	89 900	63 901
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-96 464	-22 813
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+))	75 727	13 902
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	8 095	-14 444
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	77 258	40 546
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-363 465	-4 009 877
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	406 078
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	606 261	212 310
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	242 796	-3 391 489
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	-609 525	4 985 327
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-348 000	-150 000
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	-348 000	-150 000
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-957 525	4 835 327
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-637 471	1 484 384
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 005 336	1 642 807

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika, IČO 261 18 963.

Hlavním předmětem jejího podnikání jsou:

- Výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
- Realitní zprostředkování
- Organizace výstavby, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správy a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti pro členy koncernu

Společnost poskytuje služby project management, property management, asset management, zprostředkování pronájmu a prodeje nemovitostí a financování projektových obchodní korporací v rámci skupiny formou poskytování úvěrů a zápůjček.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost je řídicí společností faktického Koncernu Passerinvest.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu

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

Společnost se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2025:

Představenstvo:

Radim Passer

Dozorčí rada

Mgr. Ing. Tomáš Zimčík

V obchodní korporaci vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva společnosti. Společnost má vlastní zaměstnance.

Společnost se skládá z následujících úseků:

Obchodní oddělení, Marketing, HR, Office management, Controlling, Projektové oddělení, Property management, Finanční oddělení, Projektové Financování, Právní oddělení, Recepce a Kancelář předsedy představenstva. Podrobněji je organizační struktura firmy uvedena ve Výroční zprávě.

Orgány společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31. 12. 2025 následující obchodní korporace:

Pořadové číslo	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	Roztyly Sequoia,	a.s.	SQA	274 52 751	ovládaná osoba	60 %
12	Rezidence ARBORETUM,	a.s.	ARB	080 56 323	ovládaná osoba	100 %
13	Arboretum B3,	a.s.	AB3	140 48 060	ovládaná osoba	100 %
14	Balance Club Brumlovka,	a.s.	BCB	274 45 810	ovládaná osoba	100 %
15	Omega Brumlovka,	a.s.	OMG	267 31 703	ovládaná osoba	91 %
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 za rok 2025, dle § 22a, odst.1) Zákona o účetnictví, v platném znění, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2025 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2025

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2025 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	76 062	126 121
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	19 934	583 445
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-52 676	1 475 870
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	-5 101	1 512 517
Gamma Building, s.r.o.	-13 695	555 177
Rezidence Oliva, s.r.o.	-1 023	64 008
Rezidence Arboretum, a.s.	-1 456	2 107
Hila Brumlovka, a.s.	-5 939	500 736
Roztyly Sequoia, a.s.	-22	492 687
Omega Brumlovka, a.s.	57	8 707
BB C Orion, a.s.	-680	5 754
Roztyly Plaza, a.s.	-111 419	236 723
Arboretum B3, a.s.	-203	1 240
S-INVESTMENT, s.r.o.	-939	2 472
Global Health Ministries, a.s.	1 428	22 096
Balance Club Brumlovka, a.s.	11 256	53 337

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená 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.

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2025 a 2024 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.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od–do)
Software	3–5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří společnost 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 nejsou součástí pořizovací ceny.

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 společnosti.

Společnost neeviduje 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	30–50
Stroje, přístroje a zařízení	3–15
Inventář	2–15

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

c) Drobný majetek

Od sledovaného období je užíván následující limit pro kategorii „drobného majetku“:

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

Drobný majetek je odepisován 3 roky.

d) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé zápůjčky. 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 příložené 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 společnost 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 také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu 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 vykazuje prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

g) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané ve Veřejném 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.

h) Cizí zdroje

Společnost 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 odborných odhadů a propočtů. Rozdělují se na krátkodobé a dlouhodobé.

i) 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.

j) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti 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 společnosti 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.

k) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Některé výnosy, především ty z projektového řízení, ale mohou být realizovány až po dosažení určitých milníků v realizovaném projektu. Z hlediska opatrného vykazování nákladů a výnosů je tedy nelze do výnosů zahrnout před datem dosažení tohoto milníku (například získání bankovního financování nebo dosažení určitého procenta obsazenosti projektu nájemci), protože existuje reálná možnost, že tohoto milníku

nebude dosaženo vůbec, stavba bude muset být financována z vlastních zdrojů a k výplatě odměny z řízení projektu vůbec nedojde.

Hlavní činností společnosti je project management, property management, asset management a zajištění pronájmu bytových a nebytových prostor. Výnosy z hlavní činnosti se fakturují převážně měsíčně zpětně.

l) 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.

m) 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.

n) Následné události

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

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

Společnost neprovedla žádné jiné změny ani opravy minulých období.

4. Dlouhodobý majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	12 052				12 052
Jiný DNM	14 178				14 178
Nedokončený DNM	0	1 235			1 235
Celkem 2025	26 230	1 235			27 465
Celkem 2024	26 189	927	-365	-521	26 230

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-6 909	-1 434				-8 343		3 709
Jiný DNM	-9 694	-780				-10 474		3 704
Nedokončený DNM								1 235
Celkem 2025	-16 603	-2 214				-18 817		8 648
Celkem 2024	-14 383	-2 585				-16 603		9 627

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	16 474	101			16 575
Samostatné movité věci	21 031	9 816	-9 162		21 685
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na DHM	217			-217	0
Nedokončený DHM	0	9 718		-9 718	0
Celkem 2025	38 155	19 635	-9 162	-9 935	38 693
Celkem 2024	37 683	1 297	-85	-740	38 155

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-16 214	-84				-16 298		277
Samostatné movité věci	-11 217	-9 136		9 162		-11 191		10 494
Umělecká díla								433
Poskytnuté zálohy na DHM								0
Nedokončený DHM								0
Celkem 2025	-27 431	-9 220		9 162		-27 489		11 204
Celkem 2024	-25 653	-1 863		85		-27 431		10 724

Dlouhodobý majetek společnosti zahrnuje zejména rekonstrukci pronajatých kancelářských prostor, vybavení kanceláří, výpočetní techniku a související software. Dále jsou v majetku evidovány různé druhy studií souvisejících s developerskou činností.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Opravné položky	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	8.093.537	380.241	-20.000		8.453.778
Zápůjčky a úvěry – ovládající a řídící osoba	1.216.726	121.813	-728.074		610.465
Celkem 2025	9.310.263	502.054	-748.074		9.064.243
Celkem 2024	5.935.943	4.381.528	-1.007.208		9.310.263

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2025 podíly v následujících obchodních korporacích:

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v %	Hodnota podílu v tis. Kč
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	1 445 516
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	1 354 816
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	1 006 023
Gamma Building, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	881 371
BB C Orion, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	662 161
Hila Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	658 007
Rezidence Arboretum, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	383 300
Arboretum B3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	243 760
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	236 541
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	142 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	79 338
Rezidence Oliva, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00 %	57 491
Omega Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	91,00 %	561 444
Roztyly Sequoia, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	60,00 %	723 425
Global Health Ministries, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50,00 %	10 310
S-Investment, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50,00 %	3 122
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11,00 %	1 947
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	2 020
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	860
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	128
RPB II., a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	128
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	30
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	20
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00 %	20
CELKEM			8 453 778

PASSERINVEST GROUP, a.s. vlastní prostřednictvím obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. a Gamma Building, s.r.o. komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku Brumlovka v Praze 4 – Michli. Dále vlastní prostřednictvím společnosti Roztyly Plaza, a.s. stejnojmennou budovu u stanice metra Roztyly. Ve vlastnictví společnosti se dále vyskytují podíly ve společnostech, které zastřešují developerské projekty v různém stádiu realizace.

Dále vlastní společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny.

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

Společnost eviduje podíly v nabývací ceně.

Přírůstky dlouhodobého finančního majetku v roce 2025:

Přírůstek ve výši 380 241 tis. Kč představuje nákupy obchodních podílů a příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině v následující struktuře:

Společnost	Titul	tis. Kč
Roztyly Plaza, a.s.	Znalecké posudky	120
Roztyly Plaza, a.s.	Příplatek do OKF	60 000
FLEKSI prostor, a.s.	Příplatek do OKF	2 000
Arboretum B3, s.r.o.	Znalecké posudky	90
Omega Brumlovka, a.s.	Znalecké posudky	90
BB C Services, s.r.o.	Příplatek do OKF	300
Roztyly Sequoia, a.s.	Příplatek do OKF	60 000
Balance Club Brumlovka, a.s.	Nákup podílu	247 466
Balance Club Brumlovka, a.s.	Znalecké posudky	175
Global Health Ministries, a.s.	Příplatek do OKF	10 000
Celkem		380 241

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2025:

Úbytek ve výši 20 000 tis. Kč představuje redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů v následující struktuře:

Společnost	Titul	tis. Kč
Balance Club Brumlovka, a.s.	Redukce OKF	20 000
Celkem		20 000

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 definováni 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 Linz, 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.

B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Rozdíl	Sazba	Subordinace
BB C - SERVICES, s.r.o.	180 000	205 000	-25 000	6,60 %	NE
Gamma Building, s.r.o.	175 465	168 652	6 813	6,60 %	ANO
RPB II., a.s.	115 000	0	115 000	0,00 %	NE
FLEKSI prostor, a.s.	68 000	223 074	-155 074	0,00 %	NE
Global Health Ministries, a.s.	25 000	35 000	-10 000	0,00 %	NE
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0	0,00 %	NE
S-INVESTMENT, s.r.o.	15 000	15 000	0	0,00 %	NE
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0	0,00 %	NE
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0	6,60 %	NE
PST – Project A, a.s.	0	285 000	-285 000	6,60 %	NE
BB C Orion, a.s.	0	253 000	-253 000	6,60 %	NE
Celkem	610 465	1 216 726	-606 261		

Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Výjimkou je zápůjčka do společnosti Gamma Building, s.r.o., která je podřízena bankovnímu úvěru. Vnitroskupinové zápůjčky jsou úročeny sazbou 6,60 % p.a., v některých případech jsou zápůjčky poskytnuty bezúročně.

Splatnost všech dlouhodobých zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2034 s možností předčasných splátek bez omezení.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 21 078 tis. Kč (minulé období 46 099 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 672 tis. Kč (minulé období 13 032 tis. Kč) – pohledávky z fakturace služeb v rámci skupiny.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 15 337 tis. Kč (minulé období 9 088 tis. Kč) – pohledávky z poplatků za poskytnutá ručení v rámci skupiny splatné v dalších letech.

Stát – daňové pohledávky ve výši 0 tis. Kč (minulé období 20 610 tis. Kč) – v minulém období přeplatek ze záloh na DPPO.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 4 616 tis. Kč (minulé období 3 369 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby

Jiné pohledávky ve výši 453 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – deriváty oceněné na kladnou hodnotu.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neúčtovala ve sledovaném období o opravných položkách.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje stavy na bankovních účtech u několika bankovních ústavů a pokladní hotovost. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 1 005 336 tis. Kč (minulé období 1 642 807 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení drobného majetku a dále dodávky služeb, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 1 622 tis. Kč (minulé období 928 tis. Kč).

Příjmy příštích období ve výši 262 tis. Kč (minulé období 588 tis. Kč) – časové rozlišení úroků z bankovních účtů a termínovaných vkladů.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2023	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2025
Počet akcií	5 000			5 000			5 000
Základní kapitál	2 500 000			2 500 000			2 500 000
Vlastní podíly	0			0			0
Změny základního kapitálu	0	0		0	0		0
Výsledek hospodaření minulých let	2 741 269	155 498		2 896 767	37 641		2 934 408
Výsledek hospodaření běžného účetního období	155 497			37 641			44 163
Vlastní kapitál	5 396 766			5 434 408			5 478 571

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

Výsledek hospodaření za rok 2024, tj. zisk ve výši 37 641 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Vedení společnosti doporučí valné hromadě vypořádání výsledku hospodaření za rok 2025 následovně. Hospodářský výsledek roku 2025, tj. účetní zisk ve výši 44 163 tis. Kč bude v plné výši převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Ve sledovaném období ani v minulých obdobích nebyly vypláceny žádné dividendy.

Společnost neeviduje k rozvahovému dni a ke konci minulého období žádné rezervy.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 4 610 782 tis. Kč (minulé období 5 568 307 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 4 561 290 tis. Kč (minulé období 5 516 995 tis. Kč) - dlouhodobé závazky vůči akcionářům ze zápůjček a z titulu snížení základního kapitálu a dále zápůjčku poskytnutou od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. Zápůjčky jsou podrobněji specifikovány v bodu 19 této přílohy.

Závazky ke společníkům ve výši 49 492 tis. Kč (minulé období 51 312 tis. Kč) dlouhodobé závazky vůči minoritnímu akcionáři ze zápůjček a z titulu snížení základního kapitálu.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 22 272 tis. Kč (minulé období 16 729 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 1 819 tis. Kč (minulé období 1 148 tis. Kč – zejména závazky běžného provozního charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 2 361 tis. Kč (minulé období 675 tis. Kč) – přeplatky úroků ze zápůjček zaplacených v roce 2026.

Závazky z pracovně právních vztahů ve výši 7 187 tis. Kč (minulé období 6 711 tis. Kč) – běžné závazky k zaměstnancům a institucím sociálního zabezpečení za období 12/2025. Společnost nemá v této oblasti žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 7 583 tis. Kč (minulé období 5 135 tis. Kč) – závazky plynoucí z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů ze závislé činnosti a doplatku daně z příjmů právnických osob.

Dohadné účty pasivní ve výši 3 322 tis. Kč (minulé období 3 060 tis. Kč) – především odhad nevyfakturovaných služeb a energií.

K rozvahovému dni neevidovala společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k rozvahovému dni a ke konci minulého období žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

13. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Výdaje příštích období jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o faktury došlé v roce 2026, které nákladově patří do roku 2025. Hodnota účtu k rozvahovému dni činí 768 tis. Kč (minulé období 1 593 tis. Kč).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni i ke konci minulého období vykazuje tento účet nulovou hodnotu.

14. DERIVÁTY

Společnost eviduje deriváty (měnové forwardy) oceněné na reálnou hodnotu v kladné výši 453 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč). Deriváty jsou určené jako k obchodování a jsou evidovány k rozvahovému dni v jiných krátkodobých pohledávkách.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Společnost nevykazuje k rozvahovému dni žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátu. Daň z příjmů právnických osob za sledované období je vyčíslena na 17 255 tis. Kč (minulé období 11 302 tis. Kč).

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

Společnost eviduje odloženou daňovou pohledávku z rozdílu zůstatkových účetních a daňových cen majetku, o které z důvodu opatrnosti neúčtuje.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla 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 PASSERINVEST GROUP 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	HILA	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	HILA	Guarantee of Additional 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 Development 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 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.

Základní parametry jednotlivých aktivních 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

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu roční 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.

17. VÝNOSY

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

	2025		2024	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	274 457	0	232 214	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	2 570	0	703	0
Výnosy z podílů	0	0	406 078	0
Výnosové úroky	75 727	0	13 902	0
Ostatní finanční výnosy	789	0	7 848	0
Výnosy celkem	353 543	0	600 745	0

Tržby z prodeje služeb představují zejména poskytnutí služeb asset managementu, property managementu a projektového řízení v rámci Koncernu Passerinvest.

Výnosy z podílů v minulém období představují prodej 40 % akcií společnosti Roztyly Sequoia, a.s. externímu investorovi.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců 2025	Celkový počet zaměstnanců 2024
Průměrný počet zaměstnanců	79	76
Mzdy	78 135	75 538
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	27 158	26 215
Sociální náklady	2 366	2 092
Osobní náklady celkem	107 659	103 845

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn statutárních orgánů.

Přehled krátkodobých závazků vůči spřízněným osobám (právnícké osoby) v tis. Kč:

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	Úroková sazba	31. 12. 2025	31. 12. 2024
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 12. 2028	6,40 %	1 195 000	2 022 000
Celkem			1 195 000	2 022 000

Jedná se o dlouhodobou zápůjčku od dceřiné společnosti, kde prvotním zdrojem financí jsou emise dluhopisů. Úroková sazba je stanovena ve výši 6,40 % p.a. Společnost využívá finanční prostředky na rozvojové aktivity v rámci Koncernu Passerinvest. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Veškeré úroky do rozvahového dne jsou zcela splaceny.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám (fyzické osoby) v tis. Kč:

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Radim Passer	31. 12. 2031/31. 12. 2034	3 283 803	3 409 958
Zbyněk Passer	31. 12. 2031/31. 12. 2034	82 488	85 036
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2031/31. 12. 2034	49 492	51 312
Celkem		3 415 782	3 546 306

Jedná se o dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu (splatnost 31. 12. 2031) a poskytnutých bezúročných zápůjček (splatnost 31. 12. 2034).

Závazky k majoritním akcionářům jednajícím ve shodě (Radim Passer, Zbyněk Passer) jsou vykazovány na řádku rozvahy C.I. 6. – Závazky ovládaná nebo ovládající osoba. Zápůjčky k minoritnímu akcionáři (Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány na řádku rozvahy C. I. 9.1. – Závazky ke společníkům.

Společnost dále poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou hrazeny na roční bázi vždy ke konci kalendářního roku. Případné nezaplacené úroky jsou evidovány dle charakteru jako krátkodobé, případně dlouhodobé pohledávky viz. bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou provozních výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 274 457 tis. Kč (minulé období 232 214 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí.

Odměny statutárnímu auditorovi jsou uvedeny v konsolidované účetní závěrce.

Přehled ostatních významných položek nákladů výše neuvedených (v tis. Kč):

	2025	2024
Služby spojené s nájmem	3 233	2 926
Nájemné	12 147	12 047
Právní služby	8 980	8 780
Operativní leasing vozidel	5 044	4 733
Marketing	7 814	8 304
Nákladové úroky	96 464	22 813

Přehled ostatních významných položek výnosů (v tis. Kč):

	2025	2024
Projektové řízení	110 666	79 381
Property management (správní služby)	39 158	37 024
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	24 010	20 367
Asset management	93 780	91 123
Kurzové zisky	789	7 848
Výnosové úroky	75 727	13 902

21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2025 účetní zisk ve výši 44 163 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5 478 571 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2025 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Od rozvahového dne do data vyhotovení účetní závěrky nenastaly žádné události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

23. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto (v tis. Kč):

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Peníze v hotovosti a ceniny	317	312
Účty v bankách	1 005 019	1 642 495
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech		
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 005 336	1 642 807

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované, kromě položky Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv, které zahrnují mimo jiné výdaje z titulu příplatků do ostatních kapitálových fondů a příjmy z redukce ostatních kapitálových fondů dceřiných společností, které ve sledovaném období činily 112 775 tis. Kč (minulé období 196 309 tis. Kč).

Sestaveno dne: 27. 2. 2026



Radim Passer
Předseda představenstva

KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Brumlovka, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz