

# Výroční zpráva

**PASSERINVEST FINANCE, a.s.**

**za období od 1.1.2023 do 31.12.2023**

Tato verze výroční zprávy není připravena v jednotném elektronickém formátu pro podávání zpráv („ESEF“) a představuje neoficiální verzi oficiální výroční zprávy publikované v souladu s ESEF ve formátu XHTML. Společnost podnikla veškeré kroky k zajištění toho, aby tato verze odpovídala originálu. V případě jakýchkoliv rozdílů v obsažených informacích, názorech nebo interpretacích má oficiální verze výroční zprávy přednost před touto verzí. Oficiální výroční zpráva připravena ve formátu ESEF je dostupná zde: <https://www.passerinvest.cz/cs/pro-investory>

## Obsah

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	03
VALNÁ HROMADA	05
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	07
VÝBOR PRO AUDIT	08
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	09
Historie společnosti a zhodnocení sledovaného období	09
Corporate governance	16
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	18
Významné události po rozvahovém dni	19
Další nefinanční informace	19
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	20
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	21
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	26
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	38
KONTAKT	64

## Představení společnosti

Obchodní firma: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Právní forma: akciová společnost

Sídlo: Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00

Datum vzniku: 20. 10. 2016

Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B, vložka 21947

Identifikační číslo: 05496446

Základní kapitál: 2 000 tis. Kč

Internet: [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)

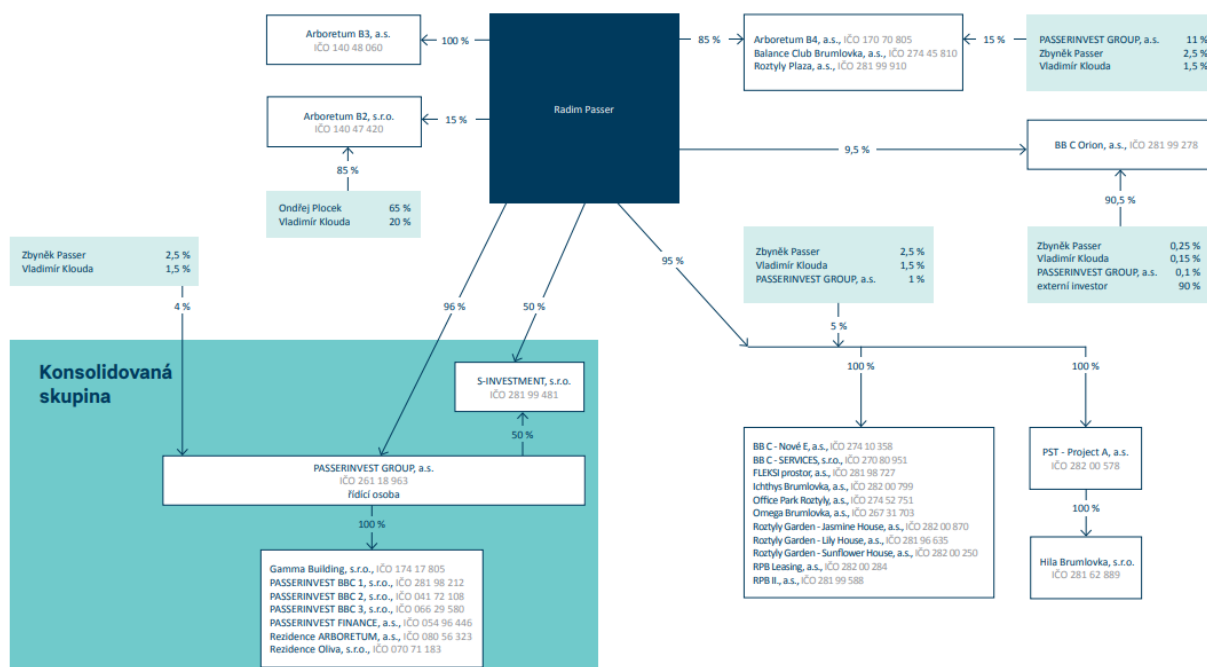
LEI: 315700IQN80JFRRV3L05

PASSERINVEST FINANCE, a.s., je projektovou společností ve skupině PASSERINVEST, která byla založena za účelem vnitropodnikového financování skupiny. Skupina PASSERINVEST sdružuje ryze české projektové firmy ovládané Radimem Passerem.

Skupina PASSERINVEST si vybuodovala dobré jméno především svým seriózním přístupem, otevřeností, transparentností a byla založena v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli off-shore elementů.

### ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2023



Díky skupině PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již téměř dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál Brumlovka. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získala skupina 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 skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
- HP INC.
- O2 CZECH REPUBLIC
- SKUPINA ČEZ
- UNICREDIT BANK
- MICROSOFT
- VERIZON
- Anheuser-Busch InBev Czech

Výroční zprávy a pololetní zprávy jsou uveřejněny na webových stránkách společnosti [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz).

## Valná hromada

Společnost má dualistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou valná hromada, představenstvo a dozorčí rada.

Valná hromada má ve své působnosti tyto činnosti:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu nebo o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu,
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání člena dozorčí rady,
- schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví právní předpis, i mezitímní účetní závěrky
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o úhradě ztráty,
- schválení smlouvy o výkonu funkce včetně jejích změn,
- schválení jiných plnění ve prospěch osoby, která je členem voleného orgánu, a osob jim blízkým podle § 61 zákona o obchodních korporacích,
- rozhodnutí o podání žádosti o přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o jejich vyřazení z obchodování,
- udělování zásad dozorčí radě,
- udělování souhlasu s činností, která spadá pod zákaz konkurence, členovi představenstva a členovi dozorčí rady,
- ostatní činnosti dle stanov a platné legislativy.

Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni, a to osobně, v zastoupení či s využitím technických prostředků, akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 50 % základního kapitálu. Valná hromada rozhoduje prostou většinou hlasů všech akcionářů, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují vyšší většinu. Společnost má jen jediného akcionáře a působnost valné hromady vykonává tento jediný akcionář.

## 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 počtě 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 činnost 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.

## Výbor pro audit

Emitent zřídil Výbor pro audit ("Výbor") s účinností od 11.4.2018. Do doby jmenování členů výboru pro audit vykonávala tuto funkci dozorčí rada Společnosti. Výbor pro audit má dva nezávislé a tři odborně způsobilé členy:

Ing. Jiří Medřický, předseda výboru pro audit (nezávislá osoba)

Ing. Jakub Hlavička, člen výboru pro audit

Ing. Vít Vagner, člen výboru pro audit (nezávislá osoba)

Postavení a působnost výboru pro audit

Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly. Dále výbor pro audit odpovídá za dohled nad procesem řízení rizik.

Aniž jsou dotčeny povinnosti členů představenstva a dozorčí rady Společnosti, člen výboru pro audit vykonává zejména tyto činnosti:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly a systému řízení rizik společnosti
- sleduje postup sestavování účetní závěrky společnosti
- doporučuje auditora dozorčí radě společnosti jako kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní
- posuzuje nezávislost statutárního auditora či auditorské společnosti a poskytování doplňkových služeb poskytovaných společností statutárním auditorem a auditorskou společností
- sleduje proces povinného auditu společnosti

Členy výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

Členům výboru pro audit byly ve sledovaném období vyplaceny odměny dle uzavřených smluv.



# Zpráva představenstva

## Historie společnosti a zhodnocení období od 1.1.2023 do 31.12.2023

Společnost byla založena podle práva České republiky jako akciová společnost na dobu neurčitou svým jediným zakladatelem, společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČO: 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: B 6173, zakladatelskou listinou (N 933/2016, NZ 1170/2016) ze dne 17. října 2016. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20. října 2016.

Společnost má ve stanovách jako předmět podnikání zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a zajištění financování výstavby, koupě a/nebo prodeje developerských projektů členů koncernu. Fakticky je realizován pouze druhý předmět podnikání. Hlavní činností společnosti je poskytování vnitroskupinového financování, a to za použití finančních prostředků získaných prostřednictvím emise dluhopisů.

Společnost se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů.

Základní kapitál společnosti je 2 000 tis. Kč a byl splacen v plné výši. Při vzniku společnosti byl její základní kapitál rozvržen na 200 kusů akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. S každou akcií je spojen jeden hlas na valné hromadě. Celkový počet hlasů ve společnosti je 200. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Hromadné listiny nahrazující jednotlivé akcie nebyly vydány. Práva a povinnosti spojené se shora uvedenými akciemi jsou upraveny příslušnými ustanoveními stanov společnosti ze dne 17. října 2016 a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích a zahrnují zejména právo na dividendu, tedy právo na podíl na zisku, právo účastnit se valné hromady a hlasovat na ní a vkladovou povinnost.

Jediným akcionářem společnosti je k rozvahovému dni společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Majoritním akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. je pan Radim Passer, který disponuje podílem 96 %. Dalšími akcionáři jsou pan Zbyněk Passer (podíl 2,5 %) a pan Ing. Vladimír Klouda (podíl 1,5 %). Společnost si není vědoma žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad společností.

Společnost realizovala do rozvahového dne vydání sedmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31.3.2023. Ostatních šest emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

1. Emise z roku 2017 splacená k datu 31.3.2023

Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25 %
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	01.04.2017
Datum splatnosti	31.12.2023
Call opce	nevyužili jsme
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

2. Emise realizované v období 2021 a 2022

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 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 %	175 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

### 3. Emise realizované v období 2023

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	750 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	04.01.2023	31.01.2023	31.03.2023
Datum splatnosti	30.06.2027	31.01.2030	31.03.2028
Call opce	31.12.2024 či později	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

#### Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31.12.2022 a 30.6.2023 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31.12.2023 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31.12.2023 budou zveřejněny nejpozději do 30.6.2024.

V závěru roku 2017 byl poskytnut dobrovolný příplatek do ostatních kapitálových fondů ze strany jediného akcionáře ve výši 5.000 tis. Kč za účelem dočasného posílení vlastního kapitálu společnosti. Uvedený příplatek byl v průběhu roku 2023 vyplacen zpět jedinému akcionáři.

**V závěru roku 2023 byl poskytnut nový dobrovolný příplatek do ostatních kapitálových fondů (dále jen OKF) ze strany jediného akcionáře ve výši 90.000 tis. Kč. Tímto příplatkem mateřská společnost reaguje na situaci, kdy ve druhé polovině roku došlo k výraznému posílení EUR k CZK. Na základě této skutečnosti vznikla společnosti významná kurzová ztráta (cca 60 000 tis. Kč). Důvodem je, že většina finančního objemu emisí dluhopisů je vydána v EUR, kdežto zápůjčky do projektových společností jsou zásadně v CZK. Uvedený příplatek do OKF řeší pokles vlastního kapitálu, právě vlivem zmíněné kurzové ztráty. Vzhledem k tomu, že EUR vůči CZK posilovalo i na počátku roku, byl příplatek poskytnut s určitou finanční rezervou. K úhradě příplatku do OKF došlo v několika splátkách před datem vyhotovení účetní závěrky a výroční zprávy za rok 2023.**

Společnost má pouze jeden základní segment podnikání, jímž jsou finanční služby v rámci koncernu PASSERINVEST. Jediným zdrojem jsou výše zmíněné načerpané finanční prostředky z emise dluhopisů, které jsou následně distribuovány formou zápůjček jednotlivým společnostem koncernu na konkrétní provozní či rozvojové projekty.

Jiné obchodní aktivity, vyjma výše zmíněných, společnost neprovozuje.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. hospodařila za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 s účetní ztrátou ve výši -54 405 tis. Kč (minulé období zisk ve výši 2 397 tis. Kč). Vznik účetní ztráty souvisí téměř výhradně s kurzovými ztrátami a je podrobněji popsán na předchozí straně. Společnost vykazuje k datu 31.12.2023 kladnou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 38 155 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31.12.2022 ve výši 7 559 tis. Kč došlo ke zvýšení o 30 596 tis. Kč vlivem zmíněného příplatku do OKF (90 000 tis. Kč), dále výplaty původního příplatku do OKF z roku 2017 (- 5 000 tis. Kč) a výsledku hospodaření za sledované období (-54 405 tis. Kč).

<b>Výsledek hospodaření (v tis. Kč)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Provozní výsledek hospodaření	-967	-519
<u>Finanční výsledek hospodaření</u>	<u>-53 438</u>	<u>3 091</u>
<u>Daň z příjmů</u>	<u>0</u>	<u>-175</u>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-54 405	2 397

**Výsledek hospodaření za sledované období ovlivňují zejména následující parametry:**

#### **Provozní výsledek hospodaření**

Společnost nemá žádné provozní výnosy. Provozní náklady ve výši 967 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby, běžnou správu společnosti a odměny členům výboru pro audit.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 208 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2022 a dále ostatní služby ve výši 22 tis. Kč v souvislosti s revizí prospektu emitenta pro novou veřejnou emisi dluhopisů.

#### **Finanční výsledek hospodaření**

Vzhledem k povaze společnosti se zásadní položky hospodaření soustřeďují do finanční oblasti. Jediným výnosem společnosti jsou výnosové úroky ve výši 182 942 tis. Kč (minulé období 146 981 tis. Kč) představující úroky z vnitroskupinových zápůjček vůči partnerům v rámci skupiny (PASSERINVEST GROUP, a.s., Office Park Roztyly, a.s., RPB II., a.s., Omega Brumlovka, a.s., Roztyly Plaza, a.s., Hila Brumlovka, s.r.o., Rezidence ARBORETUM, a.s. a Arboretum B3, a.s.) a dále úroky z vkladů na bankovních účtech společnosti. Uvedené zápůjčky slouží k novým podnikatelským záměrům, zejména nákupu nových pozemků a na přípravné činnosti související s plánovanou nebo již probíhající výstavbou nových objektů, případně k doplnění finančních prostředků nad rámec přijatých bankovních úvěrů. Nákladové úroky ve výši 175 272 tis. Kč (minulé období 133 411 tis. Kč) představují úroky z emisí dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

Ostatní finanční náklady ve výši 71 622 tis. Kč (minulé období 10 479 tis. Kč) představují zejména nerealizované kurzové ztráty z emisí dluhopisů v EUR a dále amortizované poplatky související s emisí dluhopisů, poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd. Minulé období je bez dopadu kurzových ztrát.

Finanční výsledek hospodaření ve výši -53 438 tis. Kč (minulé období 3 091 tis. Kč) představuje výsledek z rozdílu úrokových sazeb snížený o zmíněné kurzové ztráty a o roční podíl nákladů emise.

Společnost má založeny běžné účty u peněžních ústavů UniCredit Czech Republic and Slovakia a Raiffeisenbank, a.s. v CZK i v EUR. Hodnota finančních prostředků na těchto účtech činí k rozvahovému dni 505 418 tis. Kč (minulé období 23 464 tis. Kč). Prostředky na uvedených bankovních účtech nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

Výsledek hospodaření společnosti po zohlednění nových emisí vykazuje významnou ztrátu ve výši – 54 405 tis. Kč plynoucí z kurzových rozdílů. Jedná se o nerealizované ztráty z překurzování závazků z dluhopisů. Tato ztráta nemá vliv na stav finančních prostředků společnosti. Společnost je schopna hradit své závazky v plném rozsahu a v požadovaných termínech. Uvedená ztráta se projevila významným snížením vlastního kapitálu, které bylo eliminováno příplatkem do ostatních kapitálových fondů ze strany jediného akcionáře.

Společnost průběžně poskytuje prostředky získané z emisí dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování ostatním společnostem ze skupiny PASSERINVEST.

Jedná se zejména o následující tituly:

- financování výstavby multifunkčního objektu u metra Roztyly prostřednictvím společnosti Roztyly Plaza, a.s.
- příprava na stavbu multifunkčního objektu HILA prostřednictvím společnosti Hila Brumlovka, s.r.o.
- splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, vydaných společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (vypořádáno k datu 31.3.2023),
- nákup nových pozemků do společnosti Office Park Roztyly, a.s. a financování přípravných prací projektu
- průběžné akvizice bytových domů do společnosti RPB II., a.s. související s budoucí novou bytovou výstavbou
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence ARBORETUM
- přípravné práce související s budoucí výstavbou projektu Arboretum B3
- financování akvizice společnosti South Star Centre – Maple House, s.r.o. vlastníci administrativní budovu v lokalitě Kačerov prostřednictvím společnosti Omega Brumlovka, a.s.

Popis projektů financovaných z vnitroskupinových zápůjček od PASSERINVEST FINANCE

Meziroční srovnání poskytnutých vnitroskupinových zápůjček

#### 1. Dlouhodobé zápůjčky

<b>Společnost</b>	<b>K 31.12.2023</b>	<b>K 31.12.2022</b>	<b>Změna stavu</b>
Office Park Roztyly, a.s.	300 000	265 000	+35 000
RPB II., a.s.	130 000	130 000	0
Roztyly Plaza, a.s.	1 096 000	792 000	+304 000
Omega Brumlovka, a.s.	480 000	450 000	+30 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	100 000	80 000	+20 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	280 000	255 000	+25 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	13 000	0
<b>Celkem</b>	<b>2 399 000</b>	<b>1 985 000</b>	<b>+414 000</b>

## 2. Krátkodobé zápůjčky

Společnost	K 31.12.2023	K 31.12.2022	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	1 040 928	-1 040 928
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 040 928</b>	<b>- 1 040 928</b>

Společnost eviduje poskytnuté zápůjčky výhradně v rámci koncernu PASSERINVEST. Celková hodnota vnitroskupinových zápůjček činí k rozvahovému dni 2 399 000 tis. Kč. Zápůjčky jsou průběžně distribuovány dle aktuálních potřeb společností v koncernu. Volné finanční prostředky zůstávají počínaje rokem 2023 na bankovních účtech společnosti, do roku 2022 byla poskytovány jako zápůjčka společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Společnosti přijímající zápůjčky lze rozdělit do 2 základních bloků.

### 1. Developerské projekty – lokalita Brumlovka Praha 4 – Michle

Příprava a realizace developerských projektů v různých stádiích vývoje se odehrává na společnostech Rezidence Oliva, s.r.o., Hila Brumlovka, s.r.o. a RPB II., a.s.

Společnost Hila Brumlovka s.r.o. zajišťuje realizaci multifunkčního komplexu HILA v rámci lokality Brumlovka. Po demolici původních objektů a přehodnocení původního projektu je vydáno stavební povolení a pozemek je připraven ke stavbě. Stavební práce budou započaty v období 05/2024. Zápůjčka bude splacena v závislosti na budoucím vyjednání investičního bankovního úvěru.

Společnost Omega Brumlovka, a.s. plánuje v budoucích letech realizovat výstavbu nové administrativní budovy v lokalitě Brumlovka. Na základě uzavřené směnné smlouvy se na počátku roku 2024 podařilo vyřešit vlastnictví veškerých pozemků potřebných ke stavbě. Dále budou následovat administrativní kroky směřující ke stavebnímu povolení a následně k zahájení výstavby.

Společnost RPB II. hodlá v budoucích letech realizovat výstavbu druhé etapy bytových jednotek v rámci lokality Brumlovka a navázat tak na první fázi tohoto projektu, která byla dokončena v roce 2012. V současné době jsou průběžně podnikány kroky k zajištění veškerých pozemků nutných k budoucí výstavbě. Projekt má dlouhodobější horizont.

Obecně lze říci, že cílem výše uvedených aktivit v rámci lokality Brumlovka je vytvořit, nikoli strohý kancelářský komplex, ale lokalitu propojující pracovní příležitosti, bydlení, volnočasové aktivity, fungující služby a obecně příjemné zázemí. Tyto doplňkové aktivity a projekty se následně pozitivně projevují a na kvalitním portfoliu nájemců a vysoké obsazenosti všech nosných budov v rámci lokality Brumlovka.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem se dá předpokládat, že splacení zápůjček bude mít bezproblémový průběh.

## 2. Developerské projekty – lokalita Praha 11 – Roztyly

Mimo aktivity v rámci lokality Brumlovka, která je nosným projektem celého koncernu, je druhou nejvýznamnější lokalitou oblast v okolí stanice metra Roztyly. Zde se angažují společnosti Office Park Roztyly, a.s., Roztyly Plaza, a.s., Rezidence ARBORETUM, a.s. a Arboretum B3, a.s. Tyto společnosti mají ve svém majetku řadu pozemků v uvedené lokalitě.

Činnost společnosti Office Park Roztyly je zaměřena na budoucí výstavbu administrativní budovy. V minulých obdobích došlo k dokoupení potřebných pozemků. V současné době probíhají administrativní procesy a průběžný posun směřující k zahájení výstavby. Do zahájení výstavby bude financováno postupným navyšováním vnitroskupinové zápůjčky, dále se pak počítá s případným bankovním refinancováním.

Společnost Roztyly Plaza realizuje projekt výstavby multifunkční budovy přímo u stanice metra Roztyly. V roce 2022 byly dokončeny administrativní procesy a byly zahájeny stavební práce. Na počátku roku 2024 byla stavba dokončena a období 05/2024 je očekávána kolaudace. Od poloviny roku 2023 je projekt financován vnitroskupinovou zápůjčkou v kombinaci s bankovním úvěrem od Raiffeisenbank, a.s. Objekt je již cca z poloviny obsazen a dále probíhají intenzivní činnosti na jeho doobsazení.

Společnost Rezidence ARBORETUM, a.s. hodlá do budoucna realizovat projekt bytové výstavby v bezprostřední blízkosti projektu administrativní budovy pod hlavičkou společnosti Office Park Roztyly, a.s. Z hlediska časového horizontu bude realizace navazovat na výstavbu již zmíněných administrativních budov. Prozatím je počítáno s financováním prostřednictvím vnitroskupinové zápůjčky. Případné bankovní financování bude posuzováno v dalších fázích projektu. Stejně tak bude postupováno i u odštěpené společnosti Arboretum B3, která je určena pro dílčí podprojekt.

Z hlediska zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s. je u těchto projektů počítáno v nejbližší době spíše s postupným navyšováním zápůjček, a to zejména z nově vydaných emisí. Dle potřeb a momentální situace bude v dalších obdobích zajišťováno bankovní financování.

V kontextu uvedených informací lze konstatovat, že budoucí splatnost vnitroskupinových půjček není nijak zásadně ohrožena, finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. a celého koncernu PASSERINVEST je v dobré kondici a pro další období stabilizována a připravena hradit veškeré své závazky v plné výši a v dohodnutých termínech. Vedení společnosti zvažilo veškeré potenciální dopady a z provedených analýz jednotlivých segmentů aktivit skupiny nevyplývá, že by aktuální stav měl významný vliv na ekonomickou situaci skupiny a způsobil snížení hodnoty aktiv Společnosti. Analýzy vycházejí zejména z vyhodnocení profilu portfolia nájemců, z aktuálních valuací dokončených projektů a vyhodnocení dlouhodobých poptávkových trendů v oblasti residenční a komerční výstavby a vyhodnocení potenciálních vlivů současného a očekávaného ekonomického vývoje, zejména tlaku na růst cen vstupů a úrokových sazeb atd. na rentabilitu developerských projektů dlouhodobého charakteru.

## Corporate governance

Statutárním orgánem společnosti je představenstvo, 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.

Kontrolním orgánem společnosti je dozorčí rada, která dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská činnost 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.

Dalším kontrolním orgánem je Výbor pro audit. Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly. Dále výbor pro audit odpovídá za dohled nad procesem řízení rizik.

Aniž jsou dotčeny povinnosti členů představenstva a dozorčí rady Společnosti, člen výboru pro audit vykonává zejména tyto činnosti:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly a systému řízení rizik společnosti
- sleduje postup sestavování účetní závěrky společnosti
- doporučuje auditora dozorčí radě společnosti jako kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní
- posuzuje nezávislost statutárního auditora či auditorské společnosti a poskytování doplňkových služeb poskytovaných společností statutárním auditorem a auditorskou společností
- sleduje proces povinného auditu společnosti

Členy výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

Společnost nebyla ve sledovaném období a aktuálně také není účastníkem žádných soudních, rozhodčích ani jiných řízení, která by významně souvisela s jeho finanční nebo provozní situací.

Společnost si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu ke společnosti a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Členové představenstva a dozorčí rady nejsou akcionáři společnosti a neobdrželi za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 od společnosti žádné peněžní ani nepeněžní plnění, vyjma úrokových příjmů



z vlastněných dluhopisů společnosti. Společnost nemá zavedeny žádné principy odměňování a ani do budoucna nepočítá s tím, že budou osoby s řídicí pravomocí odměňování, což je plně v souladu s uzavřenými smlouvami o výkonu funkce, které jsou bez nároku na jakékoliv protiplnění. Předseda představenstva je většinovým akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která je jediným akcionářem společnosti. Společnost nemá a ani v minulosti neměla žádné zaměstnance.

Společnost dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména NOZ, ZOK a Živnostenský zákon. Společnost nepřistoupila k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec ZOK, což společnost považuje za odpovídající vzhledem k hlavní náplni její činnosti.

Ve společnosti je implementován systém vnitřní kontroly. Součástí systému vnitřní kontroly jsou interní směrnice vztahující se k účetnictví, jejichž podstatou je definování postupů, odpovědných osob a termínů jednotlivých činností. Proces kontroly je průběžně vyhodnocován a v případě zjištěných nedostatků, jsou činěny kroky k okamžité nápravě. Součástí kontrolního systému je i aktivní činnost dozorčího organu a externího auditu, který je prováděn dvakrát do roka (předběžný audit a audit za běžné účetní období). Informace o odměnách auditorů v členění za jednotlivé druhy služeb je součástí účetní závěrky společnosti. Výsledky externích auditů jsou předkládány představenstvu a dozorčí radě společnosti a ve vazbě na ně jsou činěny potřebné nápravné či rozvojové kroky.

Výše uvedený text samostatnou částí výroční zprávy v souladu s ustanoveními Zákona o podnikání na kapitálovém trhu upravujícími tuto oblast.

## Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Po úspěšné realizaci dalších emisí dluhopisů si Společnost v následujících obdobích klade za cíl zejména efektivní využití získaných prostředků v souladu s emisními podmínkami k dosažení cílů skupiny PASSERINVEST.

Společnost hodlá nadále poskytovat prostředky získané z emise dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování jiným společnostem ze skupiny PASSERINVEST a rozšiřovat tak své portfolio nemovitostí a souvisejících podnikatelských aktivit.

K datu vydání výroční zprávy si společnost není vědoma toho, že by došlo k podstatné negativní změně ve známých trendech, nejistotách, poptávkách, závazcích nebo událostech, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na fungování společnosti.

Trendy týkající se společnosti vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Na společnost budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy skupiny PASSERINVEST, kterým společnost poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů skupiny PASSERINVEST splácet prostředky poskytnuté společností. Trendy, které společnost ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavním trhem, na kterém skupina PASSERINVEST působí, je Česká republika, konkrétně hlavní město Praha.

Rizikové faktory vztahující se ke společnosti zahrnují především následující faktory:

- Společnost je vystavena riziku likvidity.  
Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů společnosti, kterému je společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve skupině PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena kreditnímu riziku.  
Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je společnost vystavena v případě, že její dlužníci řádně a včas neuhradí své závazky. Vzhledem k tomu, že společnost poskytne prostředky z emise dluhopisů výhradně jako vnitroskupinové financování společností v rámci skupiny PASSERINVEST, schopnost společnosti splácet závazky z dluhopisů je závislá na schopnosti skupiny a jednotlivých společností v ní zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků společnosti.
- Společnost je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.
- Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury skupiny PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena riziku refinancování dluhopisů.  
Nelze vyloučit, že schopnost společnosti uhradit k datu splatnosti jistinu z dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že společnost takové financování získá. Schopnost společnosti získat další financování je podstatným způsobem odvislá od hodnoty nemovitostí ve vlastnictví skupiny PASSERINVEST. V případě poklesu jejich tržní hodnoty nemusí být společnost schopna získat nové financování, což může mít negativní dopad na schopnost společnosti splatit své závazky z dluhopisů.

- Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek společnosti, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit.
- Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem). I v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti společnosti, by společnost byla omezena v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci společnosti a výsledcích jeho podnikání.
- Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky společnosti. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů společnosti ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost společnosti plnit závazky z dluhopisů.
- Společnost je vystavena sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů skupiny PASSERINVEST a rizicích realitního trhu.

## Významné události po rozvahovém dni

Od rozvahového dne 31. prosince 2023 došlo ve společnosti k následujícím významným událostem:

V období 03 a 04/2024 byl ze strany jediného akcionáře zaplacen závazek z titulu dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů poskytnutého za účelem narovnání vlastního kapitálu na kladnou hodnotu z důvodu významné ztráty společnosti vlivem nerealizovaných kurzových ztrát.

## Další nefinanční informace

### Významné smlouvy

- Společnost neuzavřela žádné významné smlouvy mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání. Žádný člen skupiny, neuzavřel žádné jiné smlouvy mimo smluv v rámci běžného podnikání, které by obsahovaly jakákoli ustanovení, podle kterých má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci účetního období pro skupinu podstatné, vyjma jednání a smluv uvedených níže:
  - 1) Smlouva o úplatném vzetí akcií z oběhu mezi společností PASSERINVEST GROUP, a.s. a stávajícími akcionáři za účelem snížení základního kapitálu společnosti o částku 300 000 tis. Kč
  - 2) Smlouva o koupi 600 ks vlastních akcií v celkové hodnotě 495 000 tis. Kč společností PASSERINVEST GROUP, a.s. od minoritních akcionářů z roku 2021. Vlastní akcie byly v průběhu roku 2023 vyřazeny, a to snížením základního kapitálu o 300 000 tis. Kč dle smlouvy v bodu 1 a dále snížením nerozdělených zisků minulých let ve výši 195 000 tis. Kč.

- 3) Smlouva o úvěru mezi společnostmi PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. a Českou spořitelnou, a.s., ve výši 148 325 tis. EUR z roku 2022 za účelem refinancování původních úvěrů a navýšením úvěru za účelem zvýšení likvidity skupiny. Navýšení nad rámec původního úvěru proběhlo v roce 2023.
- 4) Smlouva o převodu obchodního podílu mezi PASSERINVEST GROUP, a.s. a externím investorem. Předmětem této smlouvy je zpětné nabytí 36,07 % podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. realizované v období 01/2023.

Na základě předběžných kalkulací skupina nadále bude plnit všechny finanční ukazatele ve vztahu k Dluhopisům i po výše uvedených transakcích s dostatečnou rezervou.

Údaje o pobočkách nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

- Společnost nemá pobočky ani jiné organizační složky v zahraničí

Nabytí vlastních akcií nebo obchodních podílů

- Za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 nedošlo nabytí vlastních akcií

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

- Společnost vzhledem k předmětu své činnosti neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

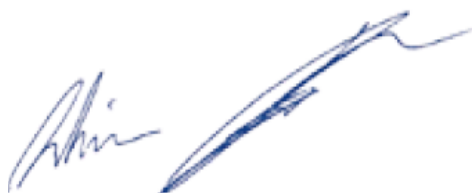
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

- Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti životního prostředí a dodržuje platnou legislativu v pracovněprávních vztazích. Společnost nemá žádné zaměstnance.
- 

## **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 období od 1.1.2023 do 31.12.2023 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 15.4.2024



Radim Passer  
Předseda představenstva

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční zprávě sestavené ve formátu XHTML.



**Zpráva nezávislého auditora**  
z auditu účetní závěrky společnosti  
**PASSERINVEST FINANCE, a.s.**  
se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4  
IČ: 054 96 446  
k 31. 12. 2023

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu účetní závěrky je určena jedinému akcionáři účetní jednotky PASSERINVEST FINANCE, a.s.

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2023, výkazu o úplném výsledku, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy k účetním výkazům, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

### ***Hlavní záležitosti auditu***

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

### ***Popis hlavních záležitostí auditu***

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů a následného financování obchodních aktivit skupiny spřízněných společností. K 31. 12. 2023 činí závazky z emise dluhopisů 2 952 637 tis. Kč (viz bod. 3.5.

Přílohy účetní závěrky) a poskytnuté úvěry spřízněným osobám 2 399 000 tis. Kč. (viz bod. 3.1. Přílohy účetní závěrky).

Návratnost poskytnutých úvěrů je závislá na finanční situaci mateřské společnosti a skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. Ohodnocení finanční situace skupiny závisí na stanovení předpokladů a odhadů budoucího vývoje vedením mateřské společnosti, zejména budoucí finanční výkonnosti jednotlivých projektů, a je tudíž spojeno s významnou mírou nejistoty.

Na základě výše uvedeného a znalosti účetní jednotky jsme jako hlavní záležitosti auditu stanovili:

- Schopnost emitenta a ručitele dodržovat povinnosti stanovené emisí dluhopisů, správnost a úplnost prezentace finančních závazků, včetně podmínek a použití finančních prostředků z jednotlivých emisí dluhopisů
- Existence a návratnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů, správnost a úplnost jejich prezentace v kontextu standardu IFRS 9 – Finanční nástroje
- Vliv a vyhodnocení současné ekonomické situace a souvisejících rizik na možné snížení hodnoty aktiv a neomezené trvání účetní jednotky

#### *Přístup auditora k hlavním záležitostem auditu*

Naše auditorské postupy v souvislosti s hlavními záležitostmi auditu zahrnovaly zejména:

- prostudování dokumentace související s emisí dluhopisů (smlouvy, prospekt), test správnosti výpočtu kovenantů, posouzení prezentace informací uvedených v příloze účetní závěrky o vydaných dluhopisech a souvisejících rizicích.
- získání a vyhodnocení komentářů od vedení mateřské společnosti ohledně aktuálního stavu a předpokládaného vývoje jednotlivých rozpracovaných a zamýšlených projektů financovaných dlouhodobými vnitroskupinovými úvěry včetně vyhodnocení úvěrového rizika a případný dopad na oceňování finančních aktiv. Dále jsme s vedením prodiskutovali a kriticky zhodnotili strategické, obchodní a finanční plány skupiny a jejich interní cíle a klíčové ukazatele v oblasti finančního řízení. V rámci vyhodnocení jsme vycházeli rovněž z našich znalostí skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. získaných v rámci auditů ostatních subjektů této skupiny.
- diskuse s vedením ohledně provedení vyhodnocení potenciálních dopadů současné ekonomické situace na jednotlivé segmenty podnikání a aktivity skupiny, zhodnocení klíčových předpokladů, odhadů a úsudků vedení použitých v rámci provedených analýz a přiměřenosti závěrů ke kterým vedení dospělo a vyhodnocení reakcí na související rizika.

#### ***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.

Náš 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 s 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.

Na základě provedených postupů, do míry, již 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 a
- 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.

### ***Odovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku 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 ve spolupráci s výborem pro audit.

### ***Odovědnost 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku 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 pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které

jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.

- 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, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 12. 12. 2023 určil jediný akcionář v kompetenci valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jako SVZ jsme nepřetržitě 7 let.

#### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 22.4.2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že Společnosti nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### ***Zpráva o souladu s nařízením o Evropském jednotném elektronickém formátu ("ESEF")***

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahuje k účetní závěrce.

#### *Odpovědnost představenstva*

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo Společnosti. Představenstvo Společnosti nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční zprávě v platném formátu XHTML.

#### *Odpovědnost auditora*

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE



3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami Společnosti relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiálního) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda účetní závěrka, která je obsažena ve výroční zprávě, byla sestavena v platném formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

#### *Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. 12. 2023 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Lenka Filipová je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 23.4.2024

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

  
Ing. Lenka Filipová  
auditor  
Evidenční číslo auditora 2269

# PASSERINVEST FINANCE, a.s.

IČO 054 96 446

(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. 2023 DO 31. 12. 2023 (dále jen „**Účetní období**“)

ze dne 21. února 2024

Obsah:

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST
  - 1.1 Koncern PASSERINVEST
  - 1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem
2. Úloha Společnosti (*jako ovládané osoby*) v Koncernu PASSERINVEST
3. Způsob a prostředky ovládnání 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
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (*jako ovládanou osobou*) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami
7. Ostatní informace/důvěrnost údajů
8. Čestné prohlášení
9. Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST (*viz dále Příloha 1*)

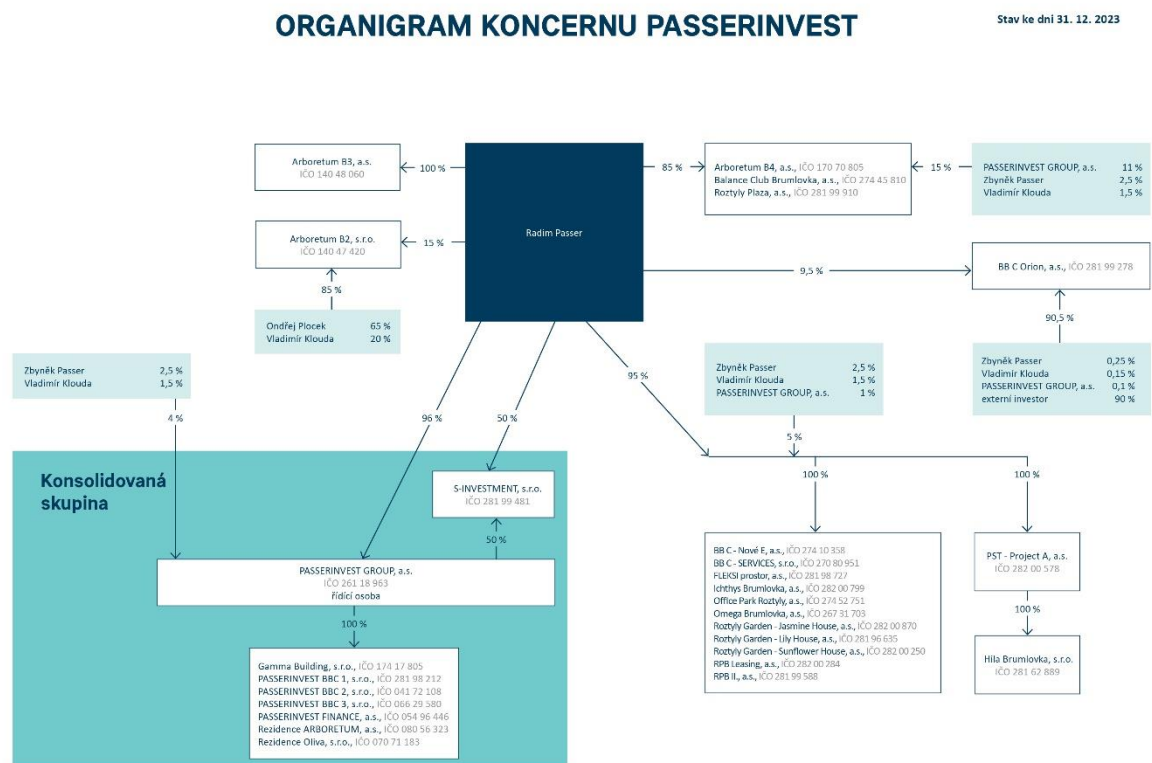
## 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

Obchodní firma: **PASSERINVEST FINANCE, a.s.**  
Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
Identifikační číslo: 054 96 446  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21947  
Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč  
Rozvržení akcií: 200 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000,- Kč  
Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě  
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 20. 10. 2016

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídící osobou Koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963 (dále jen „PST“). Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

### Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2023

#### 1.1 Koncern PASSERINVEST



#### Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- dne 4. 1. 2023 byly Společností vydány privátní dluhopisy emise PSG VAR/27 o celkové emisní hodnotě 6 500 000 EUR s variabilním úrokovým výnosem 3M Euribor + marže 4,5 %, se splatností 30. 6. 2027, jejichž ručitelem je PST;
- dne 4. 1. 2023 byly o částku 1.000.000 EUR navýšeny dluhopisy emise PSG VAR/29 vydané Společností dne 8. listopadu 2022. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. března 2029. Jmenovitá hodnota každého

dluhopisu je 2.000 EUR, celkové emisní hodnota k 31. prosinci 2023 je ve výši 18.684.000 EUR

- c) dne 31. 1. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212 (dále je „**BBC 1**“), bylo přijato jediným společníkem rozhodnutí o novém znění společenské smlouvy této společnosti;
- d) dne 31. 1. 2023 jeden z původních společníků narozený dne 15. června 1955, bytem Loučany 679, PSČ 783 44 (dále jen „**Jaromír Uhýrek**“), prodal (*formou smlouvy o převodu podílu*) svůj podíl v celkové výši 36,07 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále je „**BBC 2**“) společníku PST, který se tak stal jediným společníkem BBC 2, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 9. 2. 2023. Současně byla změněna zakladatelská listina, a to v předmětu podnikání;
- e) dne 31. 1. 2023 byly Společností vydány privátní dluhopisy emise PSG 4,00/30 o celkové emisní hodnotě 40.000.000 EUR, s pevným úrokovým výnosem 4,00 %, se splatností 31. 1. 2030, jejichž ručitelem je PST;
- f) dne 1. 3. 2023 valnou hromadou (formou NZ) PST bylo přijato rozhodnutí o snížení základního kapitálu PST o 300.000.000,- Kč, z původní výše 2.8 mld Kč na výši 2.5 mld Kč, a to vzetím akcií z oběhu, které jsou ve vlastnictví PST. Účelem snížení základního kapitálu byla vyřešena situace, kdy má PST ve vlastnictví 600 kusů vlastních akcií. Tato skutečnost byla řádně zveřejněna v obchodním věstníku formou dvou oznámení pro případné věřitele, a to dne 3. 3. 2023 a 3. 4. 2023, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 30. 7. 2023;
- g) dne 1. 3. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Arboretum B2, s.r.o., IČO 140 47 420 (dále jen „**AB2**“), byla změněna zakladatelská listina, a to předmět podnikání, rozšíření počtu jednatelů z 1 na 3 a způsob jednání za společnost;
- h) dne 31. 3. 2023 byly splaceny dluhopisy PSG 5,25/23 vydané Společností dne 31. března 2017. Dluhopisy byly úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu byla 10 000 Kč, v celkové emisní hodnotě 2 000 000 000 Kč;
- i) dne 31. 3. 2023 byly Společností vydány veřejné dluhopisy emise PSG 7,60/28 o celkové emisní hodnotě 400.000.000,- Kč s možností navýšení až do 750.000.000,- Kč, s pevným úrokovým výnosem 7,60 %, se splatností 31. 3. 2028, jejichž ručitelem je PST;
- j) dne 4. 4. 2023 valnou hromadou (formou NZ) u společností Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323 (dále jen „**ARBORETUM**“), Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870, Roztyly Garden – Lily House, a.s., IČO 281 96 635, Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., IČO 282 00 250 a RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284, byly změněny stanovy, a to předmět podnikání a funkční období členů statutárních orgánů na neomezeně;
- k) dne 14. 11. 2023 valnou hromadou (formou NZ) u společností Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060 (dále jen „**AB3**“), PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580 (dále je „**BBC 3**“), BB C - SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951, PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247 (dále jen „**PPI**“), RPB – Penthouse, a.s., v likvidaci, IČO 282 00 691 (dále jen „**Penthouse**“), Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183 (dále je „**ROLiva**“), S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., v likvidaci, IČO 282 00 438 (dále jen „**SLeas**“), byla změněna zakladatelská listina a/nebo stanovy, a to předmět podnikání a u akciových společností i funkční období členů statutárních orgánů na neomezeně;
- l) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Penthouse, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor; a
- m) dne 5. 12. 2023 valnou hromadou (formou NZ) společnosti SLeas, bylo přijato rozhodnutí o zrušení této společnosti s likvidací k 1. 1. 2024 a byl jmenován likvidátor.

## 1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PPI a Penthouse, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100 % akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PPI je jediným společníkem společnosti SLeas, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

## 2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu PASSERINVEST

Společnost plní v Koncernu PASSERINVEST roli emitenta dluhopisů obchodovaných na evropském regulovaném trhu, jejichž výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST.

Společnost již emitovala dluhopisy za účelem financování obchodních aktivit Koncernu, a to:

- a) dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. března 2017. Dluhopisy byly úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a byly splaceny 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu byla 10.000 Kč, v celkové emisní hodnotě 2.000.000.000 Kč (dále jen „**Emise 1**“ nebo „**Dluhopisy 1**“). Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů 1 byl schválen rozhodnutím ČNB čj. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934;
- b) dluhopisy PSG 4,00/28 byly vydány 17. srpna 2021. Dluhopisy 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 (dále jen „**Emise 2**“ nebo „**Dluhopisy 2**“);
- c) dluhopisy PSG II 4,00/28 byly vydány 24. srpna 2021. Dluhopisy 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. (dále jen „**Emise 3**“ nebo „**Dluhopisy 3**“);
- d) dluhopisy emise PSG VAR/29 byly vydány dne 8. listopadu 2022. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. března 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2.000 EUR, celkové emisní hodnota k 31. prosinci 2023 je ve výši 25.000.000 EUR (dále jen „**Emise 4**“ nebo „**Dluhopisy 4**“). Prospekt dluhopisů vyhotovený Společností (emitentem) ze dne 12. září 2022, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB čj.2022/093261/CNB/570 ke S-Sp-2022/00069/CNB/572 ze dne 13. září 2022, které nabylo právní moci dne 14. září 2022. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003544371;
- e) dluhopisy emise PSG VAR/27 byly vydány 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 (dále jen „**Emise 5**“ nebo „**Dluhopisy 5**“). Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003547259;
- f) dluhopisy emise PSG 4,00/30 byly vydány 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 (dále jen

„Emise 6“ nebo „Dluhopisy 6“). Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003548166; a

- g) dluhopisy emise PSG 7,60/28 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 750.000.000 Kč (dále jen „Emise 7“ nebo „Dluhopisy 7“). 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.

### 3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je PST, jakožto jediný společník Společnosti, která zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

Nepřímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Praha 4, Michle, Baarova 1542/48, PSČ 140 00 (dále jen „Radim Passer“), který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů PST, který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím jím ovládané společnosti PST, a to prostřednictvím účasti na valných hromadách PST i výkonu funkce jediného člena statutárního orgánu PST, přičemž nepřímo ovládající osoba současně ovládá Společnost i tak, že jakožto jediný člen statutárního orgánu PST zastupuje PST, jakožto jediného akcionáře Společnosti, v působnosti valné hromady v souladu s ustanovením § 12 ZOK (RJA) Společnosti a současně je i jediným členem statutárního orgánu Společnosti samotné.

### 4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takoveto 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 úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 23.1.2023, s úrokovou sazbou 6,565 % p.a., která byla splacena dne 20. 3. 2023.
2. Dodatek č. 1 ze dne 31.1.2023, uzavřený mezi Společností a společností PST, ke smlouvě o zápůjčce ze dne 17.8.2021, kterým byl navýšen úvěrový rámec. Tato zápůjčka byla splacena dne 20. 3. 2023.
3. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 4. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem, týkající se Emise 5, resp. Dluhopisům 5.
4. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 4. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Ing. Vladimírem Kloudou, narozený dne 8. ledna 1963, bytem Na Dolnici 494/63, Stodůlky, 155 00 Praha 5, týkající se Emise 5, resp. Dluhopisům 5.
5. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 4. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Ing. Ondřejem Plockem, narozeným dne 25. července 1974, bytem Heineho 5, 160 00 Praha 6, týkající se Emise 5, resp. Dluhopisům 5.
6. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 2. 1. 2023, k vydané Emisi 5, resp. Dluhopisům 5.

7. Dodatek č. 2 ze dne 23. 1. 2023, uzavřený mezi Společností a společností RPB II., a.s., IČO 281 99 588 (dále jen „**RPB II**“) ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 6. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 8. 2021, kterým byla prodloužena splatnost zápůjčky do 31. 12. 2028.
8. Dodatek č. 2 ze dne 23. 1. 2023 a dodatek č. 3 ze dne 26. 6. 2023, uzavřené mezi Společností a společností Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910 (dále jen „**RPlaza**“) ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 14. 9. 2020, ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 1. 2022, kterými byl opakovaně navýšen úvěrový rámec a prodloužena splatnost zápůjčky do 31. 12. 2028.
9. Dodatek č. 2 ze dne 23. 1. 2023, uzavřený mezi Společností a společností Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751 (dále jen „**OPRoztyly**“) ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 6. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2020, kterým byl navýšen úvěrový rámec a prodloužena splatnost zápůjčky do 31. 12. 2028.
10. Dodatek č. 1 ze dne 23. 1. 2023, uzavřený mezi Společností a ARBORETUM, ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 12. 12. 2019, kterým byla prodloužena splatnost zápůjčky do 31. 12. 2028.
11. Dodatek č. 1 ze dne 23. 1. 2023, uzavřený mezi Společností a společností Hila Brumlovka, s.r.o., IČO 281 62 889 (dále jen „**HilaBrum**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 14. 6. 2018, kterým byla prodloužena splatnost zápůjčky do 31. 12. 2028.
12. Dodatek č. 1 ze dne 23. 1. 2023, uzavřený mezi Společností a AB3, ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 8. 12. 2021, kterým byla prodloužena splatnost zápůjčky do 31. 12. 2028.
13. Dodatek č. 1 ze dne 23. 1. 2023, uzavřený mezi Společností a společností Omega Brumlovka, s.r.o., IČO 267 31 703 (dále jen „**OmegaBrum**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 25. 4. 2022, kterým byla prodloužena splatnost zápůjčky do 31. 12. 2028.
14. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 31. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Jaromírem Uhýrkem, týkající se Emise 6, resp. Dluhopisům 6.
15. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 27. 1. 2023, k vydané Emisi 6, resp. Dluhopisům 6.
16. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 30. března 2023, uzavřená mezi Společností a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242 (dále jen „**UCB**“), týkající se Emise 7, resp. Dluhopisům 7.
17. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (*emitent*) a PST (*ručitel*) a UCB (*vedoucí spoluzájemce*) ze dne 10. 3. 2023, týkající se Dluhopisů 7.
18. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 10. 3. 2023, k vydané Emisi 7, resp. Dluhopisům 7.
19. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností a PST, jediným akcionářem Společnosti ze dne 20. 12. 2023.

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

1. Rozhodnutím jediného akcionáře v působnosti valné hromady Společnosti o vrácení dobrovolného příplatku, jím poskytnutý předmětné Společnosti dne 15. 12. 2017, tento byl celý vrácen jedinému akcionáři Společnosti poskytnutý podle § 350 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 11. 12. 2023, jež byl fakticky jedinému akcionáři Společnosti uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 15. 12. 2023.



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

1. Smlouva o výkonu funkce předsedy výboru pro audit ve společnosti v souladu se zák. č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, uzavřená mezi Společností a Ing. Jiřím Medřickým, narozen 25. 12. 1974, ze dne 8. 2. 2021.
2. Smlouva o výkonu funkce člena výboru pro audit ve společnosti v souladu se zák. č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, uzavřená mezi Společností a Ing. Jakubem Hlavičkou, narozen 13. 12. 1972, ze dne 8. 2. 2021.
3. Smlouva o výkonu funkce člen výboru pro audit ve společnosti v souladu se zák. č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, uzavřená mezi Společností a Ing. Vítem Vágnerem, narozen 16. 9. 1978, ze dne 8. 2. 2021.
4. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v Budově Filadelfie*), uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) a dne 1. 1. 2017.
5. Smlouva o poskytování projektového řízení, uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*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.
6. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (*emitent*) a PST (*ručitel*) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378, a UCB (*vedoucí spoluzájemce*) ze dne 13. 3. 2017, týkající se Dluhopisů 1.
7. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a PST (*juniorní věřitelé*) a BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (*dlužníci*), a UCB (*seniorní věřitel*), ze dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k uzavřené Refinancing facilities Agreement mezi BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (*dlužníci*) a UCB (*věřitel*) ze dne 14. 10. 2021.
8. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPB II., ze dne 1. 6. 2017, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
9. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a OPRoztyly, ze dne 1. 6. 2017, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
10. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPlaza (*původně Roztyly Garden – Rose House, a.s.*), ze dne 14. 9. 2020, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
11. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a HilaBrum, ze dne 14. 6. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 1. 2023, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
12. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ARBORETUM, ze dne 12. 12. 2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 1. 2023, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
13. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (*emitent*) a Jaromírem Uhýrkem (*upisovatel*) ze dne 17. 8. 2021, týkající se Emise 2 resp. Dluhopisům 2.
14. Ručitelské prohlášení vydané PST (*ručitel*) a Společností (*emitent*) ze dne 12. 8. 2021, k vydané Emisi 2, resp. Dluhopisům 2.

15. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (*emitent*) a Ing. Janem Malíkem, narozený 6. 5. 1964 (upisovatel) ze dne 24. 8. 2021, týkající se Emise 3, resp. Dluhopisům 3.
16. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (*emitent*) a Ing. Marií Passerovou, narozená 8. 12. 1934 (upisovatel) ze dne 30. 8. 2021, týkající se Emise 3 resp. Dluhopisům 3.
17. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 24. 8. 2021, k vydané Emisi 3, resp. Dluhopisům 3.
18. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 17. 8. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 1. 2023, v EURO měně, s úrokovou sazbou 4,15 % pa, která byla splacena dne 20. 3. 2023.
19. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 8. 9. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
20. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB3, ze dne 8. 12. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 1. 2023, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
21. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností (subordinační dlužníci) a RF (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
22. Prospekt dluhopisů Společnosti uzavřený mezi Společností (*emitent*) a PST (*ručitel*) a RF a UCB (*vedoucí spolupřijímáči*) ze dne 12. 9. 2022, týkající se Emise 4, resp. Dluhopisů 4.
23. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a OmegaBrum, ze dne 25. 4. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 23. 1. 2023, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2028.
24. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 14. 11. 2022, v EURO měně, s úrokovou sazbou 6,565 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
25. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 4. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem, týkající se Emise 5, resp. Dluhopisům 5.
26. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 4. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Ing. Vladimírem Kloudou, narozený dne 8. ledna 1963, bytem Na Dolnici 494/63, Stodůlky, 155 00 Praha 5, týkající se Emise 5, resp. Dluhopisům 5.
27. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 4. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Ing. Ondřejem Plockem, narozeným dne 25. července 1974, bytem Heineho 5 160 00 Praha 6, týkající se Emise 5, resp. Dluhopisům 5.
28. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 2. 1. 2023. 2023, k vydané Emisi 5, resp. Dluhopisům 5.
29. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 31. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Jaromírem Uhýrkem, týkající se Emise 6, resp. Dluhopisům 6.
30. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 27. 1. 2023, k vydané Emisi 6, resp. Dluhopisům 6.
31. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 30. března 2023, uzavřená mezi Společností a UCB, týkající se Emise 7, resp. Dluhopisům 7.
32. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (*emitent*) a PST (*ručitel*) a UCB (*vedoucí spolupřijímáči*) ze dne 10. 3. 2023, týkající se Dluhopisů 7.
33. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 10. 3. 2023, k vydané Emisi 7, resp. Dluhopisům 7.

34. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 23.1.2023, s úrokovou sazbou 6,656 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.

## **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)



---

PASSERINVEST FINANCE, a.s.  
Radim Passer  
předseda představenstva

**PŘÍLOHA 01**

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4				
Číslo	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2	Arboretum B2, s.r.o.	140 47 420	C, 359486	projektová společnost
3	Arboretum B3, a.s.	140 48 060	B, 26875	projektová společnost
4	Arboretum B4, a.s.	170 70 805	B, 27236	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, 371398	projektová společnost
10	Hila Brumlovka, s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
11	Ichthys Brumlovka, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
12	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
13	Omega Brumlovka, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
14	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
15	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
16	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
17	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	společnost zajišťující financování Koncernu PASSERINVEST
18	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
19	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
20	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
21	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
22	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
23	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
24	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
25	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
27	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
28	S-Investments, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost

**Účetní závěrka**  
**za období od 1.1.2023 do 31.12.2023**  
**sestavená dle IFRS schválených pro použití v EU**

**Účetní jednotka:** PASSERINVEST FINANCE, a.s.  
**IČ:** 054 96 446  
**Sídlo:** Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

## **Obsah účetní závěrky**

- Výkaz o úplném výsledku
- Výkaz o finanční pozici
- Přehled o změnách ve vlastním kapitálu
- Výkaz peněžních toků
- Příloha k účetním výkazům

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tis. CZK)**

Položka	Bod	31.prosince 2023	31.prosince 2022
Ostatní náklady	4.1.	-877	-432
Osobní náklady	4.1.	-90	-87
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>-967</b>	<b>-519</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.2.	182 942	146 981
Nákladové úroky a podobné náklady	4.3.	-175 272	-133 411
Ostatní finanční náklady	4.4.	-61 108	-10 479
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>-53 438</b>	<b>3 091</b>
<b>Zisk/(Ztráta) před zdaněním</b>		<b>-54 405</b>	<b>2 572</b>
<b>Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění</b>		<b>-54 405</b>	<b>2 572</b>
Daň z příjmů splatná	4.5.	0	-175
<b>Daň z příjmů</b>		<b>0</b>	<b>-175</b>
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>		<b>-54 405</b>	<b>2 397</b>
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		-54 405	2 397
<b>Úplný výsledek připadající na vlastníky</b>		<b>-54 405</b>	<b>2 397</b>
<b>Zisk/(Ztráta) na akcii</b>			
Základní		-272	12
Zředěný		-272	12



**VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tis. CZK)**

<b>Položka</b>	<b>Bod</b>	<b>31.prosince 2023</b>	<b>31.prosince 2022</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry - dlouhodobé	3.1.	2 399 000	1 985 000
<b>Ostatní dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 399 000</b>	<b>1 985 000</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry - krátkodobé	3.1.	0	1 040 928
Pohledávky za akcionáři	3.1.	90 000	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	505 418	23 464
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	23 943	29 472
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>619 361</b>	<b>1 093 864</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>3 018 361</b>	<b>3 078 864</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	90 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	-53 845	559
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>38 155</b>	<b>7 559</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Závazky z dluhopisů	3.5.	2 952 637	1 041 953
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>2 952 637</b>	<b>1 041 953</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Závazky z dluhopisů	3.5.	0	1 997 958
Obchodní závazky	3.6.	21 893	27 300
Závazky - daň z příjmů	3.6.	0	175
Závazky - srážková daň	3.6.	5 676	3 919
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>27 569</b>	<b>2 029 352</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 980 206</b>	<b>3 071 305</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>3 018 361</b>	<b>3 078 864</b>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU (v tis. CZK)**

<b>Položka</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>Kumulované výsledky hospodaření</b>	<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Počáteční stav k 1.1.2022</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 837</b>	<b>5 000</b>	<b>5 163</b>
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	2 396	0	2 396
<b>Konečný stav k 31.12.2022</b>	<b>2 000</b>	<b>559</b>	<b>5 000</b>	<b>7 559</b>

<b>Položka</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>Kumulované výsledky hospodaření</b>	<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Počáteční stav k 1.1.2023</b>	<b>2 000</b>	<b>559</b>	<b>5 000</b>	<b>7 559</b>
Ostatní kapitálové fondy	0	0	85 000	85 000
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-54 404	0	-54 404
<b>Konečný stav k 31.12.2023</b>	<b>2 000</b>	<b>-53 845</b>	<b>90 000</b>	<b>38 155</b>

## VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (v tis. CZK)

Položka	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
<b>Počáteční stav finančních prostředků</b>	<b>23 464</b>	<b>14 659</b>
<i>Zisk/ztráta před zdaněním</i>	-54 405	2 572
Úpravy:		
Čisté úrokové náklady	-7 670	-13 570
Ostatní nepeněžní operace	51 729	-1 262
<i>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</i>	-10 346	-12 260
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	5 529	-26 508
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	-3 825	26 603
<i>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</i>	-8 642	-12 165
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	182 942	146 981
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	626 928	-412 328
<i>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</i>	809 870	-265 347
Finanční činnost		
Placené úroky	-175 272	-133 411
Příjmy z emise dluhopisů	1 860 998	419 728
Splátka emise dluhopisů	-2 000 000	0
Výplaty ostatních kapitálových fondů	-5 000	0
<i>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</i>	-319 274	286 317
<i>Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů</i>	481 954	8 805
<b>Konečný stav finančních prostředků</b>	<b>505 418</b>	<b>23 464</b>

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

### 1. Všeobecné informace

PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále jen „společnost“) je akciová společnost registrovaná v České republice.

Identifikační číslo: 054 96 446

Sídlo: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4.

Jejím jediným akcionářem a nejvyšší holdingovou společností je PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00. Její nejvyšší ovládající osobou je Radim Passer.

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Společnost je součástí konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s. (konsolidující účetní jednotka)

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20.10.2016 a její hlavní podnikatelskou činností je zajišťování finančních činností v rámci majetkové skupiny PASSERINVEST GROUP.

Společnost emitovala v období od roku 2017 do rozvahového dne celkem sedm emisí dluhopisů za účelem financování obchodních aktivit skupiny.

### Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2023:

---

Představenstvo

---

Předseda: Radim Passer

---

---

Dozorčí rada

---

Předseda: Tomáš Zimčík

---

### Změny v představenstvu a dozorčí radě

V předmětném období nedošlo k žádným změnám v Představenstvu a Dozorčí radě společnosti.

### Zaměstnanci

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonává předseda představenstva. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb třetích stran.

## 2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení účetní závěrky

### Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví schválenými pro použití v EU.

#### 2.1. Základní východiska

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

#### 2.2. Aplikace nových a novelizovaných Mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) schválených pro použití v EU

##### 2.2.1. Úpravy IFRS a nové interpretace, které jsou povinně účinné v běžném účetním období

V běžném účetním období společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- IFRS 17 – Pojistné smlouvy (není relevantní pro společnost)
- Úpravy standardu IAS 8 Definice účetních odhadů - vyjasnění rozdílu mezi změnami v účetních pravidlech a opravou chyb (účinnost od 1.1.2023)
- Úpravy standardu IAS 1 a stanovisko IFRS č. 2 Zveřejnění účetních pravidel – zveřejňování materiálních pravidel, čtyřstupňový proces materiality (účinnost od 1.1.2023)
- Úpravy standardu IAS 1 \_ Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé dle práv a povinností existujících ke konci účetní závěrky. Klasifikaci by nemělo ovlivňovat očekávání.
- Úpravy standardu IAS 12 - odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům vyplývajícím z jediné transakce (pro společnost nerelevantní)
- Úpravy standardu IFRS 17 – prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnávací informace (pro společnost nerelevantní)
- Úpravy IFRS 3, IAS 16, IAS 37 a výroční vylepšení 2018 – 2020 (vydané 14. 5.2020)

Nové standardy nemají významný účetní dopad na účetní závěrku společnosti.

##### 2.2.2. Úpravy IFRS a nové interpretace dosud neaplikované

Úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- Úpravy standardu IFRS 16 Leasing – závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu
- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky - klasifikace závazků (krátkodobé vs. dlouhodobé),- klasifikace závazku je ovlivněna pouze právy, která existují ke konci účetního období. Klasifikace neovlivňují očekávání, zda bude využito právo odložení vypořádání závazku.

Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – dlouhodobé závazky s kovenanty - upřesnění vykazování/zveřejnění v případě závazků s kovenanty , které je účetní jednotka povinna dodržovat během účetního období, po konci účetního období nebo po skončení účetního období. Úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a dosud neschválené pro použití v EU

- Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o dodavatelském financování. Účetní jednotky jsou povinny zveřejnit informace o dodavatelských ujednání. (IASB účinnost od 1.1.2024)
- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – nedostatečná směnitelnost (IASB účinnost od 1.1.2025)

Společnost v současné době posuzuje potenciální dopad nových standardů, novel standardů a interpretací přijatých EU ale dosud neúčinných a neaplikovaných při sestavování účetní závěrky, avšak nepředpokládá významný dopad na účetní závěrku.

## **2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky**

### **2.3.1. Výnosy**

Výnosy se oceňují v reálné hodnotě přijaté nebo nárokované protihodnoty. Výnosy se snižují o předpokládané vratky od odběratelů, rabaty a ostatní podobné slevy.

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

### **2.3.2. Náklady**

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

### **2.3.3. Finanční výnosy a finanční náklady**

#### **a) Finanční výnosy**

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

#### **b) Finanční náklady**

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky. A dále transakční náklady, které jsou náklady přímo související s vydáním finančního nástroje a zahrnují zejména poplatky a provize administrátorům emise dluhopisů.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

### 2.3.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

### 2.3.5. Daň z příjmu

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

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 daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým Účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

### **2.3.6. Rezervy**

Rezervy se vykáží, má-li Účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že Účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

### **2.3.7. Finanční nástroje**

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.



## Finanční aktiva

Klasifikace a oceňování finančních aktiv závisí na obchodních modelech a charakteristikách peněžních toků. Finanční aktiva se klasifikují do těchto tří kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě přečtené do zisku a ztrát, finanční aktiva v reálné hodnotě přečtené ostatního úplného výsledku a finanční aktiva vykazované v naběhlé (amortizované) hodnotě.

### *Finanční nástroje oceňované v naběhlé (amortizované) hodnotě*

Finanční aktiva držená k získání dohodnutých cash flow – v podobě jistiny a úroků z jistiny. Prvotní vykazání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykazání v amortizované hodnotě, s využitím efektivní úrokové míry. Znehodnocení vykázáno ve výkazu zisku a ztráty.

### *Finanční aktiva oceňované v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku*

Finanční aktiva držená s cílem získat smluvní peněžní toky (splátky jistin, úroky) nebo z titulu prodeje aktiva. Prvotní vykazání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykazání v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku.

Ostatní finanční aktiva jsou aktiva držená v rámci jiných obchodních modelů tzn. dluhové nástroje, které nesplnily podmínky pro zařazení pro ocenění naběhlými náklady a dále kapitálové nástroj, u nichž nebyla využita opce přecenění na reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku, derivát a aktiva k obchodování, jsou přečteny na reálnou hodnotu od zisku a ztráty.

### *Metoda efektivní úrokové míry*

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty dluhového nástroje a alokace úrokového výnosu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje předpokládanou výši budoucích peněžních příjmů (včetně všech poplatků zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a dalších premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání dluhového nástroje, nebo případně po kratší období, na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykazání.

Výnosy se vykazují na základě efektivní úrokové míry dluhových nástrojů, kromě finančních aktiv klasifikovaných jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

### *Snížení hodnoty finančních aktiv*

Snížení hodnoty finančních aktiv je založeno na modelu očekávaných úvěrových ztrát. Model zahrnuje tři úrovně na základě vyhodnocení úvěrového rizika.

V první úrovni se nachází finanční nástroje, u nichž nedošlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování. U těchto aktiv je znehodnocení vykázáno ve výši 12. měsíční očekávané úvěrové ztráty. V druhé úrovni jsou obsažena taková finanční aktiva, u nichž došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, ale neexistuje objektivní důkaz znehodnocení. U takových aktiv jsou vykázány celoživotní očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě hrubé účetní hodnoty. Třetí úroveň zahrnuje aktiva ve stádiu selhání, znehodnocení je vykázáno ve výši celkové očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě netto hodnoty.

## *Odúčtování finančních aktiv*

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančního aktiva v případě, kdy vyprší smluvní práva k peněžním tokům z aktiva nebo kdy převede na jiný subjekt toto finanční aktivum a následně i veškerá rizika a užítky spojené s jeho vlastnictvím na jiný subjekt. Jestliže Účetní jednotka nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím aktiva a ponechá si kontrolu nad aktivem, zaúčtuje podíl, který si na převáděném aktivu ponechává, a související závazek vyplývající z částek, které bude možná muset zaplatit. Pokud si Účetní jednotka ponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím převáděného finančního aktiva, pokračuje v účtování o tomto finančním aktivu a zaúčtuje také zajištěnou výpůjčku.

Při odúčtování finančního aktiva jako celku se rozdíl mezi účetní hodnotou aktiva a součtem přijaté a nárokové protihodnoty a kumulovaného zisku nebo ztráty vykázané v ostatním úplném výsledku a kumulované ve vlastním kapitálu vykazuje v hospodářském výsledku.

Při odúčtování finančního aktiva jinak než jako celku (např. pokud si Účetní jednotka ponechá možnost odkoupit část převedeného aktiva) alokuje Účetní jednotka účetní hodnotu finančního aktiva vykázanou v předchozím období mezi část, kterou bude nadále vykazovat, a část, kterou již vykazovat nebude, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí v den převodu. Rozdíl mezi účetní hodnotou alokovanou na část, která již nebude vykazována, a souhrnem protihodnoty přijaté za část, která již nebude vykazována, a všech kumulovaných zisků nebo ztrát na ni alokovaných, které byly vykázány v ostatním úplném výsledku, se vykazuje v hospodářském výsledku. Kumulovaný zisk nebo ztráta, který byl vykázán v ostatním úplném výsledku, je alokován mezi část, která se nadále vykazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

### **a) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou**

#### *Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál*

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

#### *Kapitálové nástroje*

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

#### *Finanční závazky*

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky vykazované v naběhlé (amortizované) hodnotě.

#### *Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty*

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněným protiplněním, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, na niž se vztahuje IFRS 3, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- vznikly v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny účetní jednotkou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

Finanční závazky, kromě finančních závazků určených k obchodování nebo podmíněného protiplnění, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud:

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo
- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty se vykazují v reálné hodnotě, přičemž jakýkoliv výsledný zisk nebo ztráta z přecenění se účtuje do hospodářského výsledku. Čistý zisk nebo čistá ztráta zúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny případné úroky placené z finančního závazku a je zahrnuta v řádku „ostatní zisky a ztráty“ ve výkazu o úplném výsledku.

### *Ostatní finanční závazky*

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, závazků z obchodního styku a ostatních závazků) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

### *Smlouvy o finančních zárukách*

Smlouva o finanční záruce je smlouva, která vyžaduje, aby poskytovatel provedl konkrétní platby, kterými držitele odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když konkrétní dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

Smlouvy o finančních zárukách vydané jednotkou se prvotně oceňují v reálné hodnotě a při následném ocenění (pokud nejsou označeny jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty) buď:

- částkou závazku vyplývajícího ze smlouvy v souladu s IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva, nebo
- částkou vykázanou při prvotním ocenění po zohlednění kumulované amortizace v souladu s uvedenými zásadami vykazování výnosů, podle toho, která z uvedených hodnot je vyšší.

### *Odúčtování finančních závazků*

Účetní jednotka přistupuje k odúčtování finančních závazků pouze v situaci, kdy jsou povinnosti splněny, zrušeny nebo kdy skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

#### **2.3.8. Použití odhadů a úsudků**

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž jsou úsudky ohledně účetních hodnot aktiv a závazků činěny, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Mezi oblasti účetní závěrky, ve kterých jsou významně uplatněny úsudky a odhady vedení patří zejména vyhodnocení snížení hodnoty finančních aktiv.

#### **2.3.9. Zisk na akcii**

Společnost vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku a akcii u svých kmenových akcií. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií společnosti váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

### 2.3.10. Vykazování podle segmentu

Společnost vykazuje svou činnost pouze v rámci jednoho segmentu – finanční činnosti. Pokud jde o geografický segment, všechny aktivity jsou realizovány v České republice.

### 2.3.11. Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
  - Ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku
  - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
  - Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
  
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
  - Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
  - Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
  - Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
  - Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
  - Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
  - Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
  - Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku)

### 3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

#### 3.1. Poskytnuté úvěry

Hodnotu dlouhodobého finančního majetku představují vnitroskupinové zápůjčky vůči níže uvedeným společnostem (viz také bod č. 7 spřízněné strany):

##### 1. Dlouhodobé zápůjčky

Společnost	K 31.12.2023	K 31.12.2022	Změna stavu
Office Park Roztyly, a.s.	300 000	265 000	+35 000
RPB II., a.s.	130 000	130 000	0
Roztyly Plaza, a.s.	1 096 000	792 000	+304 000
Omega Brumlovka, a.s.	480 000	450 000	+30 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	100 000	80 000	+20 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	280 000	255 000	+25 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	13 000	0
<b>Celkem</b>	<b>2 399 000</b>	<b>1 985 000</b>	<b>+414 000</b>

##### 2. Krátkodobé zápůjčky

Společnost	K 31.12.2023	K 31.12.2022	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	1 040 928	-1 040 928
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 040 928</b>	<b>- 1 040 928</b>

Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Splatnost je u dlouhodobých zápůjček stanovena k datu 31.12.2028, Krátkodobé zápůjčky byly splaceny v období 03/2023. Úrokové sazby u pokračujících zápůjček činí 5,88 % p.a. U krátkodobých zápůjček splacených v roce 2023 byla použity sazby 4,15 % a 6,565 % v závislosti na nákladovosti prvotního zdroje financování.

Zápůjčka společnosti RPlaza je předmětem Smlouvy o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností (subordinační dlužníci) a RF (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.

Na základě vyhodnocení založeného na posouzení interních historických dat úvěrového selhání, postavení a finanční situace jednotlivých společností v rámci koncernu PASSERINVEST a ručitele emise dluhopisů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. , jakožto i na základě vyhodnocení současné a očekávané ekonomické situace a vývoje jednotlivých financovaných projektů, nedošlo od prvotního vykázání finančních aktiv k významnému zvýšení úvěrového rizika a s ohledem na předpoklad nízkého rizika selhání nebylo v účetní závěrce vykázáno žádné znehodnocení výše uvedených poskytnutých vnitroskupinových úvěrů.

#### Pohledávky za akcionáři

Pohledávky za akcionáři vykazují k rozvahovému dni hodnotu 90 000 tis. Kč. Jedná se o rozhodnutí jediného akcionáře o dobrovolném příplatku do ostatních kapitálových fondů za účelem posílení vlastního kapitálu společnosti z důvodu významné účetní ztráty roku 2023 způsobené nerealizovanou kurzovou ztrátou. Pohledávka byla zcela splacena v období 03 a 04/2024.

#### 3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	K 31.12.2023	K 31.12.2022
Bankovní účty	505 418	23 464
	-	-
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>505 418</b>	<b>23 464</b>

Společnost má založeny běžné účty u peněžních ústavů UniCredit Czech Republic nad Slovakia a Raiffeisenbank, a.s. v CZK i v EUR. Hodnota finančních prostředků na těchto účtech činí k rozvahovému dni 505 418 tis. Kč (minulé období 23 464 tis. Kč). Prostředky na uvedených bankovních účtech nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

Peněžní prostředky jsou uloženy u renomovaných finančních institucí a vedení nepředpokládá riziko úvěrové ztráty.

### 3.3. Ostatní krátkodobé pohledávky

Ostatní krátkodobé pohledávky činí 23 943 (minulé období 29 472 tis. Kč) a představují zejména hodnotu úroků za 4.Q/2023 zaplacenou zprostředkovali a zároveň dosud nevyplacenou konečným investorům a dále hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 4.Q/2023 zaplacenou zprostředkovateli a k rozvahovému dni nevypořádanou.

### 3.4. Vlastní kapitál

#### Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

#### Základní kapitál

	K 31.12.2023	K 31.12.2022
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
<b>Vážený průměr počtu akcií (zředený)</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Základní kapitál (v tis. Kč)</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na jméno. Základní kapitál je splacen v plné výši.

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

Z důvodu posílení kapitálové pozice rozhodl jediný akcionář v roce 2023 o poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 90 000 tis. Kč.

### 3.5. Závazky z dluhopisů

	K 31.12.2023	K 31.12.2022
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	0	2 250 000
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	247 250	241 150
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	385 000	385 000
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	618 125	426 450
PSG VAR/27 (CZ0003547259)	160 712	0
PSG 4,00/30 (CZ0003548166)	989 000	0
PSG 7,60/28 (CZ0003544371)	750 000	0
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-176 953	-250 000
Transakční náklady	-20 497	-12 689
<b>Celkem</b>	<b>2 952 637</b>	<b>3 039 911</b>

Společností bylo do rozvahového dne vydáno sedm emisí dluhopisů. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST. Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

1. Emise z roku 2017 splacená k datu 31.3.2023

Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25 %
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	01.04.2017
Datum splatnosti	31.12.2023
Call opce	nevyužili jsme
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

2. Emise realizované v období 2021 a 2022

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 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 %	175 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise



### 3. Emise realizované v období 2023

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	750 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	04.01.2023	31.01.2023	31.03.2023
Datum splatnosti	30.06.2027	31.01.2030	31.03.2028
Call opce	31.12.2024 či později	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

#### Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2023 a 31.12. 2022 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31.12.2023 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31.12.2023 budou zveřejněny nejpozději do 30.6.2024.

#### Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	K 31.12.2022	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 31.12.2023
		čerpání	Splacení		
<b>Vydané dluhopisy</b>					
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	1 997 558	0	2 000 000	2 4420	0
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	241 055	0	0	6 115	247 170
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	384 848	0	0	28	384 876
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	416 450	24 025	0	12 826	609 464
PSG VAR/27 (CZ0003547259)	0	156 162	0	4 435	160 597
PSG 4,00/30 (CZ0003548166)	0	951 600	0	37 400	989 000
PSG 7,60/28 (CZ0003544371)	0	729 210	0	-11 516	738 484
<b>Celkem</b>	<b>3 039 911</b>	<b>1 860 997</b>	<b>2 000 000</b>	<b>51 730</b>	<b>2 952 637</b>

Peněžní toky čerpání zahrnují rovněž úhradu transakčních nákladů přímo související s emisí dluhopisů. Nepeněžní toky představují změnu transakčních nákladů a kursové rozdíly z dluhopisů emitovaných v cizí měně.

### **3.6. Krátkodobé závazky**

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 27 569 tis. Kč (minulé období 2 029 352 tis. Kč). Nejvýznamnější částkou je závazek z dosud nevyplacených úroků investorům za 4.Q/2023 ve výši 21 893 tis. Kč (protihodnota na ostatních krátkodobých pohledávkách) a dále předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 5 676 tis. Kč. V minulém období je nejvýznamnější částkou je hodnota emise dluhopisů z roku 2017 splatná k 31.3.2023 ve výši 2 000 000 tis. Kč.

### **3.7. Daň z příjmů**

Společnost dosáhla za sledované období daňové ztráty ve výši -54 378 tis. Kč. V minulém období činila daň z příjmů 175 tis. Kč.

Společnost neeviduje žádnou odloženou daň ze ztrát, z důvodu opatrnosti.

## **4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku**

### **4.1. Ostatní náklady**

Náklady ve výši 967 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 208 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2022 a dále ostatní služby ve výši 22 tis. Kč v souvislosti s revizí prospektu emitenta pro novou veřejnou emisi dluhopisů.

### **4.2. Výnosové úroky a podobné výnosy**

Výnosové úroky ve výši 182 942 tis. Kč představují zejména úroky z vnitroskupinových půjček a dále úroky z vkladů na bankovních účtech. Úrokovým obdobím pro vnitroskupinové zápůjčky je kalendářní čtvrtletí.

### **4.3. Nákladové úroky a podobné výnosy**

Nákladové úroky ve výši 175 272 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

### **4.4. Finanční náklady**

Ostatní finanční náklady ve výši 61 108 tis. Kč představují zejména kurzové ztráty z překurzování závazků z dluhopisů a dále služby související s emisí dluhopisů (rozpouštění transakčních nákladů prostřednictvím efektivní úrokové sazby), poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP, kurzové ztráty z emisí dluhopisů v EUR atd.

## **5. Řízení finančních rizik**

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Riziko likvidity  
Riziko likvidity představuje riziko, že společnost nebude schopna dostát svým finančním závazkům. Zodpovědnost za řízení likvidního rizika nese představenstvo, které vytvořilo přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování a požadavky řízení likvidity. Společnost řídí likvidní riziko prostřednictvím zachovávání průměrné výše fondů, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>Finanční závazky</b>					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)			1 522 172	1 450 962	2 973 134
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)*	43 510	130 530	696 160	89 121	959 321
Ostatní krátkodobé závazky	27 569				27 569
<b>Finanční aktiva</b>					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky			2 399 000		2 399 000
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	35 267	105 794	564 235		
Ostatní pohledávky	23 943				23 943

\* Pro účely výpočtu očekávaných úroků bylo u dluhopisů s variabilní sazbou vázanou na Euribor počítáno s odhadem sazby odvozené ke konci aktuálního roku.

- **Úvěrové riziko**  
Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož Společnost utrpí ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku svých finančních činností - poskytování vnitroskupinových zápůjček. Z tohoto titulu je společnost ovlivněna veškerými rizikovými faktory týkající se Ručitele emise dluhopisů (mateřská společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.) a skupiny Ručitele tak jak je definována v Prospektu dluhopisů. Blíže viz. Prospekt Dluhopisů veřejně přístupný na webových stránkách (Passerinvest.cz, ČNB, Burza cenných papírů Praha a.s.)

#### Klasifikace finančních aktiv k 31.12.2023

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé poskytnuté úvěry/zápůjčky	2 399 000			2 399 000
Pohledávky za akcionáři	90 000			90 000
Ostatní krátkodobé pohledávky	23 943			23 943
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	505 418			505 418
<b>Celkem</b>	<b>3 018 361</b>			<b>3 018 361</b>

Společnost neshledala k rozvahovému dni žádné důvody k případné tvorbě opravných položek k pohledávkám z poskytnutých zápůjček dle IFRS 9. Potencionální rizika plynoucí z těchto pohledávek jsou, dle názoru vedení společnosti, dostatečně kryty prostřednictvím reálné hodnoty aktiv (zejména nemovitého majetku) na straně jednotlivých příjemců zápůjček a celé konsolidované skupiny PASSERINVEST.

- **Řízení kapitálu**  
Společnost řídí svůj kapitál tak, aby byla schopna pokračovat neomezeně ve své činnosti a zároveň vytvářela výnosy pro své akcionáře.
- **Úrokové riziko**  
Emitované dluhopisy jsou z větší části úročeny pevnými úrokovými sazbami a z části variabilními úrokovými sazbami., poskytnuté úvěry jsou úročeny pevnými úrokovými sazbami. Společnost tak je vystavena rizikům spojeným s výkyvem tržních úrokových sazeb. Společnost průběžně vyhodnocuje úroková rizika a v případě potřeby je připravena na tato rizika bezprostředně reagovat.

	Úroková sazba	K 31.12.2023	K 31.12.2022
<b>Finanční závazky</b>			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	5,25 %	0	2 000 000
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	7,6%	729 210	
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,00 %	1 621 250	626 150
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,5 % + 3M EURIBOR	622 674	426 450
<b>Celkem</b>		<b>2 973 134</b>	<b>3 052 600</b>
<b>Finanční aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	5,88 %	2 399 000	1 985 000
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	4,15 %	0	626 150
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	6,565 %	0	414 778
<b>Celkem</b>		<b>2 399 000</b>	<b>3 025 928</b>

- Měnové riziko

Funkční měnou společnosti je česká koruna. Do roku 2020 společnost nerealizovala transakce v cizích měnách a nebyla tak vystavena měnovému riziku. Od roku 2021, kdy byly emitovány první dluhopisy v EUR. Společnost průběžně vyhodnocuje měnová rizika a v případě potřeby je připravena na tato rizika bezprostředně reagovat.

	Cizí měna	K 31.12.2023	K 31.12.2022
<b>Finanční závazky</b>			
Dluhopisy	EUR	75 184	27 684
Dluhopisy	CZK	1 114 210	2 385 000
<b>Finanční aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	EUR		27 200
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	CZK	2 399 000	2 370 000

- Reálné hodnoty a finanční instrumenty

Finanční aktiva Společnosti tvoří poskytnuté úvěry/zápůjčky, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty.

Finanční závazky Společnosti tvoří závazky z vydaných dluhopisů a obchodní a jiné závazky.

Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků je rovna jejich reálné hodnotě, kromě vydaných dluhopisů obchodovaných na regulovaném trhu.

	K 31.12.2023		K 31.12.2022	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů) – PSG 5,25/23	0 tis. CZK	0 tis. CZK	2 000 000 tis. CZK	1 997 000 tis. CZK
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů) – PSG VAR/29	25 000 tis. EUR	25 000 tis. EUR	6 500 tis. EUR	6 500 tis. EUR
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů) PSG 7,60/28	750 000 tis. CZK	750 000 tis. CZK	0 tis. CZK	0 tis. CZK

Reálná hodnota představuje cenu kotovanou na aktivním trhu – čerpáno z Burzy cenných papírů Praha, a.s.

## 6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

## 7. Spřízněné strany

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

### 1. Dlouhodobé zápůjčky

<b>Společnost</b>	<b>K 31.12.2023</b>	<b>K 31.12.2022</b>	<b>Změna stavu</b>
Office Park Roztyly, a.s.	300 000	265 000	+35 000
RPB II., a.s.	130 000	130 000	0
Roztyly Plaza, a.s.	1 096 000	792 000	+304 000
Omega Brumlovka, a.s.	480 000	450 000	+30 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	100 000	80 000	+20 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	280 000	255 000	+25 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	13 000	0
<b>Celkem</b>	<b>2 399 000</b>	<b>1 985 000</b>	<b>+414 000</b>

### 2. Krátkodobé zápůjčky

<b>Společnost</b>	<b>K 31.12.2023</b>	<b>K 31.12.2022</b>	<b>Změna stavu</b>
PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	1 040 928	-1 040 928
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1 040 928</b>	<b>- 1 040 928</b>

Výnosové úroky tis. Kč

<b>Společnost</b>	<b>K 31.12.2023</b>	<b>K 31.12.2022</b>
PASSERINVEST GROUP, a.s.	17 601	44 833
Office Park Roztyly, a.s.	16 762	14 866
RPB II., a.s.	7 644	8 261
ztyly Plaza, a.s.	57 161	34 828
Hila Brumlovka, s.r.o.	5 331	3 849
Omega Brumlovka, a.s.	27 242	17 515
Rezidence ARBORETUM, a.s.	15 762	14 423
Arboretum B2, s.r.o.	0	1 121
Arboretum B3, a.s.	764	647
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	5 336
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	0	362
<b>Celkem</b>	<b>148 267</b>	<b>146 041</b>

Náklady tis. Kč

<b>Společnost</b>	<b>K 31.12.2023</b>	<b>K 31.12.2022</b>
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	73	73
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby	13	13
<b>Celkem</b>	<b>86</b>	<b>86</b>

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

Členové statutárních orgánů neobdrželi v účetním období žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

Spřízněné osoby (akcionáři a management mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.) vlastní určité počty kusů dluhopisů u vybraných emisí dluhopisů. V celkové výši 125 000 tis. Kč a 6 600 tis. EUR.

## 8. Vyhodnocení předpokladu trvání společnosti

Provedli jsme analýzu současného vývoje obecné ekonomické situace ovlivněného zejména negativními událostmi v poslední době, mezi které patří pandemie koronaviru, energetická krize či konflikt na Ukrajině, a které mohou vyžadovat revize určitých předpokladů a odhadů a mít vliv na dodržení předpokladu nepřetržitého trvání. Na základě vyhodnocení všech aktuálně dostupných informací se domníváme, že předpoklad nepřetržitého trvání Společnosti není ohrožen, a tudíž použití tohoto předpokladu pro sestavení účetní závěrky je i nadále vhodné, a v současnosti ani neexistuje významná nejistota týkající se tohoto předpokladu.

## 9. Následné události

Od rozvahového dne 31. prosince 2023 došlo ve společnosti k následujícím významným událostem:

V období 03 a 04/2024 byl ze strany jediného akcionáře zaplacen závazek z titulu dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů poskytnutého za účelem narovnání vlastního kapitálu na kladnou hodnotu z důvodu významné ztráty společnosti vlivem nerealizovaných kurzových ztrát.

## Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 15.4.2024.



---

Radim Passer  
Předseda představenstva  
PASSERINVEST FINANCE, a.s.

## **Kontakt**

PASSERINVEST FINANCE, a.s.  
Brumlovka, Budova FILADELFIE  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111  
Fax: +420 222 515 521  
E-mail: [info@passerinvest.cz](mailto:info@passerinvest.cz)  
[www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)