

Výroční zpráva

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

za období od 1.1.2025 do 31.12.2025

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	17
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	19
Významné události po rozvahovém dni	20
Další nefinanční informace	21
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	22
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	23
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	28
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	37
KONTAKT	63

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

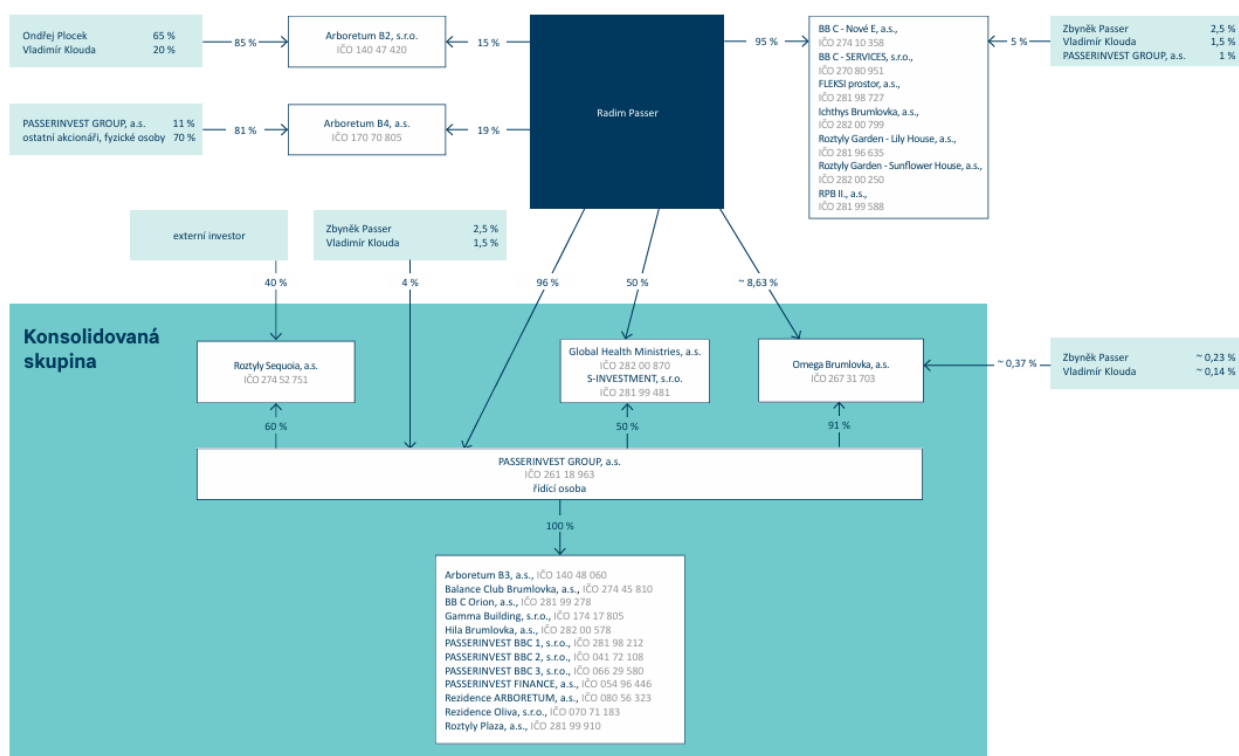
LEI: 315700IQN80JFRRV3L05

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

Koncern PASSERINVEST si vybudoval dobré jméno především svým seriózním přístupem, otevřeností, transparentností a byl založen v rámci českého právního prostředí s vyloučením jakýchkoli off-shore elementů.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2025



Díky koncernu 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 získal koncern PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí. Další lokalitou, ve které se koncern PASSERINVEST angažuje je okolí stanice metra Roztyly v Praze 11.

Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
- HP INC.
- O2 CZECH REPUBLIC
- ŠKODA AUTO a.s.
- SKUPINA ČEZ
- UNICREDIT BANK
- MICROSOFT
- Anheuser-Busch InBev Czech
- SCS Software, s.r.o.

Výroční zprávy a Pololetní zprávy jsou uveřejněny na webových stránkách společnosti 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: 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.

Zpráva představenstva

Historie společnosti a zhodnocení období od 1.1.2025 do 31.12.2025

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, případně jiných externích zdrojů.

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 osmi emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31.3.2023. Ostatních sedm emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST.

Základní parametry jednotlivých aktivních emisí jsou následující:

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371	CZ0003547259
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	18 684 000 €	6 500 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €	100 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	9 342	65
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022	04.01.2023
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029	30.06.2027
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 či později	31.12.2024 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %	150 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	32 697 000 €	9 750 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise	privátní emise

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
ISIN	CZ0003548166	CZ0003549214	CZ0003567042
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
Objem	40 000 000 €	729 210 000 Kč	1 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	10 000 Kč	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	40	72 921	100 000
Výnos p.a.	4,00 %	7,60 %	6,85 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	pololetně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	30E/360
Datum emise	31.01.2023	31.03.2023	6. 12. 2024
Datum splatnosti	31.01.2030	31.03.2028	31. 12. 2029
Call opce	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později	31.12.2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 093 815 000 Kč	1 500 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	veřejná emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu roční a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31.12.2024 a 30.6.2025 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31.12.2025 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31.12.2025 budou zveřejněny nejpozději do 30.6.2026.

V minulých obdobích byly poskytnuty dobrovolné příplatky do ostatních kapitálových fondů (dále jen OKF) ze strany jediného akcionáře v celkové výši 140.000 tis. Kč. Těmito příplatky mateřská společnost reagovala na situaci, kdy v průběhu let 2023 a 2024 došlo k výraznému posílení EUR k CZK. Na základě této skutečnosti vznikaly společnosti významné kurzové ztráty. Důvodem bylo, že většina finančního objemu emisí dluhopisů je vydána v EUR, kdežto zápůjčky do projektových společností jsou zásadně v CZK. Uvedený příplatek do OKF řešil pokles vlastního kapitálu, právě vlivem zmíněné kurzové ztráty.

Ve sledovaném období naopak došlo k oslabení EUR vůči CZK, jež má významný vliv na účetní zisk ve výši 76 063 tis. Kč. Tímto ziskem byly významně eliminovány ztráty z předchozích let.

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 rozvojové projekty.

Jiné obchodní aktivity, vyjma výše zmíněných, společnost neprovozuje.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. hospodařila za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 s účetním ziskem ve výši 76 063 tis. Kč (minulé období ztráta -38 096 tis. Kč). Uvedené výsledky hospodaření souvisí zejména s kurzovými zisky a ztrátami v konkrétních obdobích a vývoj je podrobněji popsán na předchozím textu. Na zisk ve sledovaném období má vliv i zvýšení úrokových sazeb u vnitroskupinových zápůjček z 5,88 % p.a. na 6,40 % p.a. s účinností od 1.10.2024. Společnost vykazuje k datu 31.12.2025 kladnou hodnotu vlastního kapitálu v celkové výši 126 122 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31.12.2024 ve výši 50 059 tis. Kč došlo ke zvýšení vlastního kapitálu o 76 063 tis. Kč, a to vlivem zisku za sledované období.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2025	2024
Čistý úrokový výnos/náklad	19 775	1 710
<u>Zisk/(Ztráta) před zdaněním</u>	<u>76 063</u>	<u>-38 096</u>
<u>Daň z příjmů</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Úplný výsledek celkem za účetní období	76 063	-38 096

Výsledek hospodaření za sledované období ovlivňují zejména následující parametry:

Čistý úrokový výnos/náklad

Vzhledem k povaze společnosti se zásadní položky hospodaření soustřeďují do sekce Čistý úrokový výnos/náklad.

Výnosové úroky a podobné výnosy ve výši 275 823 tis. Kč (minulé období 182 790 tis. Kč) představují úroky z vnitroskupinových zápůjček vůči partnerům v rámci skupiny (PASSERINVEST GROUP, a.s., RPB II., a.s., Omega Brumlovka, a.s., Roztyly Plaza, a.s., BB C Orion, a.s. Hila Brumlovka, a.s., 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 a podobné náklady ve výši 256 048 tis. Kč (minulé období 181 080 tis. Kč) představují úroky z emisí dluhopisů, dále pak úroky z dodavatelského úvěru od externího partnera a související roční podíl nákladů jednotlivých emisí dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Úroková sazba u zápůjček, kde primárním zdrojem jsou emise dluhopisů, činí 6,40 % p.a. Úroková sazba ze zápůjčky navazující na dodavatelský úvěr činí 8,00 % p.a.

Ostatní položky Výkazu o úplném výsledku

Společnost vytvořila ve sledovaném období opravné položky k vnitroskupinovým zápůjčkám ve výši 13 205 tis. Kč. Metodika tvorby je podrobněji komentována v příloze k účetní závěrce.

Ostatní finanční výnosy ve výši 76 757 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) představují nerealizované kurzové zisky z emisí dluhopisů v EUR.

Ostatní finanční náklady ve výši 6 083 tis. Kč (minulé období 38 900 tis. Kč) poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd. Dále se zde v minulém období projevují nerealizované kurzové ztráty z emisí dluhopisů v EUR.

Ostatní náklady ve výši 1 099 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby, běžnou správu společnosti.

Osobní náklady ve výši 82 tis. Kč představují jednorázové roční odměny členům Výboru pro audit

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 218 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2024.

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 62 906 tis. Kč (minulé období 57 521 tis. Kč). Prostředky na uvedených bankovních účtech nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

Výsledek hospodaření společnosti vykazuje účetní zisk ve výši 76 063 tis. Kč plynoucí zejména z kurzových rozdílů. Jedná se o nerealizované zisky z překurzování závazků z dluhopisů. Tento zisk významně kompenzuje ztráty minulých let. Tyto zisky a ztráty nemají vliv na stav finančních prostředků společnosti. Společnost je schopna hradit své závazky v plném rozsahu a v požadovaných termínech. Uvedený zisk za sledované období se projevil významným zvýšením vlastního kapitálu.

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. (dokončeno, kolaudace v 03/2024)
- financování výstavby multifunkčního objektu HILA prostřednictvím společnosti Hila Brumlovka, s.r.o. (v 05/2024 zahájena výstavba)
- průběžné akvizice bytových domů do společnosti RPB II., a.s. související s budoucí novou bytovou výstavbou (ve sledovaném období refinancováno zápůjčkou od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.)
- nákup nových pozemků a přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence ARBORETUM
- přípravné práce související s budoucí výstavbou projektu Arboretum B3
- nákup pozemků do společnosti Omega Brumlovka, a.s. a financování přípravných prací na výstavbu nové administrativní budovy
- financování přípravných prací na výstavbu nové multifunkční budovy ORION prostřednictvím společnosti BB C Orion, a.s. (výstavba zahájena v období 11/2025)
- další volné finanční prostředky jsou formou zápůjčky poskytnuty do mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a dle momentální potřeby jsou dále distribuovány na navýšení zápůjček u výše zmíněných projektů, případně na další projekty v rámci koncernu PASSERINVEST.

Popis projektů financovaných z vnitroskupinových zápůjček od PASSERINVEST FINANCE

Meziroční srovnání poskytnutých vnitroskupinových zápůjček v brutto hodnotě (v tis. CZK)

Společnost	K 31.12.2025	K 31.12.2024	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	1 195 000	2 022 000	-827 000
RPB II., a.s.	0	115 000	-115 000
Roztyly Plaza, a.s.	808 000	814 000	-6 000
BB C Orion, a.s.	388 000	0	+388 000
Omega Brumlovka, a.s.	634 000	500 000	+134 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	554 000	165 000	+389 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	411 789	96 559	+315 230
Rezidence ARBORETUM, a.s.	390 000	348 000	+42 000
Arboretum B3, a.s.	21 000	15 000	+6 000
Celkem	4 401 789	4 075 559	+326 230

Společnost eviduje poskytnuté zápůjčky výhradně v rámci koncernu PASSERINVEST. Celková hodnota vnitroskupinových zápůjček činí k rozvahovému dni 4 401 789 tis. Kč (minulé období 4 075 559 tis. Kč). Zápůjčky jsou průběžně distribuovány dle aktuálních potřeb společností v koncernu.

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, Hila Brumlovka, a.s., Omega Brumlovka, a.s., BB C Orion, a.s. a RPB II., a.s.

Hila Brumlovka, a.s. / budova Hila:

Plánovaná multifunkční budova Hila v areálu Brumlovky na místě již zbourané původní budovy Energoprojektu na adrese Vyskočilova 3. Budova je umístěna podél ulice Vyskočilova vedle budovy A a naproti budově Delta, což znamená, že bude mít velmi dobrou vizibilitu. Budova Hila je multifunkční objekt s plánovanou kapacitou cca 18 750 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 2 300 m² maloobchodních ploch, 4 350 m² ploch bytů pro nájemní bydlení, 400 m² skladovacích prostor a 428 podzemních parkovacích stání.

Budova je ve výstavbě, která byla zahájena v březnu 2024. Generálním zhotovitelem stavby je společnost GEMO, a.s. Plánované dokončení administrativní a maloobchodní části je v 1. čtvrtletí 2027, dokončení bytové části pak ve 2.Q/2027. Financování výstavby probíhá z dodavatelského úvěru ze skupiny GEMO, po jeho dočerpání na počátku roku 2026 bude následovat financování z vlastních prostředků Konsolidované skupiny. Ve druhé polovině roku byla uzavřena úvěrová dokumentace na financování seniorním bankovním úvěrem s Raiffeisenbank, a.s.

Omega Brumlovka, a.s. / budova Omega:

Plánovaná administrativní budova Omega v areálu Brumlovky. Budova bude mít klíčovou polohu hned vedle ulice 5. května a bude mít excelentní vizibilitu. Administrativní budova Omega je objekt s plánovanou kapacitou cca 34 000 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 1 000 m² maloobchodních ploch, 700 m² skladovacích prostor a 690 podzemních parkovacích stání. U tohoto projektu se podařilo v lednu 2024 po více než 20 letech dokončit majetkoprávní přípravu a společnost vlastní všechny potřebné pozemky. V roce 2024 byla dokončena podrobná architektonická studie a dokumentace pro společné územní a stavební řízení a probíhá její projednávání v rámci schvalovacího procesu. Ve sledovaném období probíhá realizace přeložky teplovodu. Vydání společného povolení očekáváme do konce roku 2026. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně předběžně předpokládáme, že bude stavba zahájena v roce 2027 s plánovaným dokončením v polovině roku 2030.

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

Plánovaná multifunkční budova Orion v areálu Brumlovky na místě původních již zrušených tenisových kurtů Tenisového klubu LTC 1927 Praha – Michle na rohu ulic Vyskočilova a Michelská. Orion je multifunkční objekt skládající se ze 2 nadzemních částí s celkovou plánovanou kapacitou cca 19 300 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 1 700 m² maloobchodních ploch, 7 000 m² ploch bytů pro nájemní bydlení, 500 m² skladovacích prostor a 600 podzemních parkovacích stání. V prosinci 2024 se podařilo po 11 letech dokončit majetkoprávní přípravu tohoto projektu, kdy konsolidující entita nabyla 100% podíl v této společnosti. Na výstavbu budovy Orion bylo dne 6.11.2024 vydáno společné povolení, které nabylo právní moci 10.12.2024. V rámci přípravy území byla provedena úprava komunikace Vyskočilova, dále byly realizovány přeložky plynovodu,

vodovodu a teplovodu. Samotná výstavba v podobě výkopových prací byla zahájena v období 11/2025 s plánovaným dokončením v polovině roku 2028.

RPB II., a.s. / bytový komplex RPB II.

Společnost hodlá v budoucích letech realizovat výstavbu druhé etapy bytových jednotek v rámci lokality Brumlovka a navázat tak na první fázi tohoto projektu. 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 Roztyly Plaza, a.s., Roztyly Sequoia, a.s., Rezidence ARBORETUM, a.s. a Arboretum B3, a.s. Tyto společnosti mají ve svém majetku řadu pozemků v uvedené lokalitě.

Roztyly Plaza, a.s. / budova Roztyly Plaza:

Jedná se o entitu, která vlastní dokončenou administrativní budovu Roztyly Plaza v bezprostřední blízkosti stanice metra Roztyly, na adrese Tomíčkova 2427/2 Praha 11 - Chodov. Budova byla dokončena v březnu 2024 a kolaudační souhlas byl vydán dne 27.3.2024. Jedná se o první dokončenou budovu v rámci dlouhodobě připravované lokality Nové Roztyly. Budova má 21 670 m² čistých kancelářských ploch, 1 550 m² maloobchodních ploch, 1 054 m² skladovacích prostor a 364 podzemních parkovacích stání. Budova je z větší části pronajata a probíhají jednání o dopronájmu zbylých ploch.

Roztyly Sequoia, a.s. / budova Sequoia:

Jedná se o entitu, která vlastní pozemky pro výstavbu budovy Sequoia v lokalitě Nové Roztyly, tato část se dříve nazývala Interlov. Administrativní budova Sequoia je objekt s plánovanou kapacitou cca 32 700 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 900 m² ploch skladů a 488 podzemních parkovacích stání. Projekt má dokončenou majetkoprávní přípravu i schvalovací proces. Na výstavbu samotné budovy bylo dne 20.6.2024 vydáno společné povolení, které nabylo právní moci 31.7.2024. Dále byly vydány veškerá navazující povolení podmiňující výstavbu budovy Sequoia – stavební povolení na komunikaci Prodloužená Tomíčkova, vodoprávní rozhodnutí a povolení kácení dřevin. Komunikace Prodloužená Tomíčkova je podmiňující investicí jak pro budovu/projekt Sequoia, tak pro vedlejší rezidenční projekt Rezidence Arboretum, Arboretum B2 a Arboretum B3. Aktuálně probíhá jednání s generálním zhotovitelem GEMO a.s. ohledně uzavření smlouvy o dílo na výstavbu jak objektu Sequoia, tak i souvisejících staveb přeložek inženýrských sítí a komunikace Prodloužená Tomíčkova. Výstavba byla zahájena v období 08/2025. V první etapě proběhlo zahájení zbylých přeložek inženýrských sítí a komunikace Prodloužená Tomíčkova, dále pak výkopové práce. Dokončení výstavby a

kolaudace se očekává v 1. čtvrtletní 2028. Zápůjčka byla refinancována poskytnutím příplatku do ostatních kapitálových fondů ze strany akcionářů v rámci spolufinancování projektu s externím investorem.

Rezidence ARBORETUM, a.s.

Záměrem je realizace bytového projektu za účelem budoucího prodeje na pozemcích označených také jako areál Interlov. Projekt zahrnuje 400 bytových jednotek na prodej, tj. ve vyjádření čistých podlahových ploch bytů cca 26 000 m², 3 000 m² balkónů a teras, 1700 m² sklepů a 520 podzemních parkovacích stání. Dále projekt zahrnuje 500 m² nebytových prostor (školka + klubovna) a 6 povrchových stání. V červnu 2022 byla schválena změna územního plánu č. Z-2797 umožňující na pozemky umístit tento záměr. Celá plocha určená pro výstavbu je již stabilizována jako SV-G – všeobecně smíšené. Nyní probíhá proces posouzení vlivu stavby na životní prostředí, kdy byla zpracována projektová dokumentace EIA a předpokládáme, že bude dokončen na přelomu let 2025 a 2026 vydáním souhlasného stanoviska. Následně bude projednáno povolení záměru podle nového stavebního zákona, vydání tohoto povolení předpokládáme v první polovině roku 2026. V červnu 2024 se podařilo s jedním z původních vlastníků uzavřít kupní smlouvu na podíl na dodatečném pozemku, umožňující v rámci projektu umístit další viladům. Zahájení výstavby je plánováno ve druhé polovině roku 2026 a dokončení v roce 2029. Cílem je realizovat prodej všech bytových jednotek do konce roku 2030.

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

Jedná se o entitu, která vlastní pozemky pro výstavbu plánované rezidenční budovy Arboretum B3 v lokalitě Nové Roztyly bezprostředně navazující na budovu Sequoia. V současné době probíhá změna účelu využití z ubytovacího zařízení na objekt nájemního bydlení. Objekt Arboretum B3 má plánovanou kapacitu 5 000 m² ploch bytů pro nájemní bydlení a 44 podzemních parkovacích stání. Aktuálně probíhá příprava dokumentace pro společné povolení. Vydání společného povolení proběhne společně s vedlejším projektem Rezidence Arboretum a předpokládáme ho během 1. poloviny roku 2026. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně předběžně předpokládáme, že bude zahájena ve druhé polovině roku 2026 s plánovaným dokončením do konce roku 2029.

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 společnosti 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 1.1.2025 do 31.12.2025 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

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

Název emise	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
ISIN	CZ0003580995	CZ0003582124
Zkratka emise CDCP	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
Objem	2 337 600 000 Kč	500 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč	25 000 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	233 760	20
Výnos p.a.	6,50 %	8,00 %
Výplata kuponu	pololetně	čtvrtletně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360
Datum emise	31.03.2026	31.03.2026
Datum splatnosti	31.03.2031	31.03.2031
Call opce	31.3.2029 či později	31.3.2030 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %
Výše ručení	3 506 400 000 Kč	750 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise	privátní emise

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. Smlouvy o koupi akcií společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., uzavřené mezi původními akcionáři Balance Club Brumlovka, a.s. Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem a Vladimírem Kloudou (*prodávající*) a společností PASSERINVEST GROUP, a.s. (*kupující*), ze dne 6. 11. 2025, na základě, níž se kupující stala jediným akcionářem Balance Club Brumlovka, a.s.

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 1.1.2025 do 31.12.2025 nedošlo nabytí vlastních akcií

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

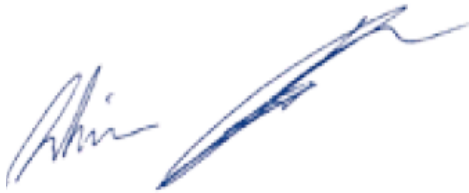
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

- 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 1.1.2025 do 31.12.2025 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 22.4.2026



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. 2025

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. 2025, výkazu o úplném výsledku, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2025 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. 2025 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2025 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, včetně jeho požadavků vztahujících se k auditům účetních závěrek subjektů veřejného zájmu, jsme na Společnosti nezávislí. 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.

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů a následného financování obchodních aktivit skupiny spřízněných společností. K 31. 12. 2025 činí závazky z emise dluhopisů 3 910 024 tis. Kč (viz bod. 3.5. Přílohy účetní závěrky) a poskytnuté úvěry spřízněným osobám 4 388 584 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:

Hlavní záležitosti auditu	Přístup auditora k hlavním záležitostem
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	Prostudovali jsme dokumentaci související s emisí dluhopisů (smlouvy, prospekt), provedli jsme test správnosti výpočtu kovenantů, a posoudili prezentaci informací uvedených v příloze účetní závěrky o vydaných dluhopisech a souvisejících rizicích
Snížení hodnoty poskytnutých dlouhodobých úvěrů, správnost a úplnost jejich prezentace v kontextu standardu IFRS 9 – Finanční nástroje	Na základě našeho posouzení rizika a znalosti odvětví jsme provedli kromě jiného vyhodnocení adekvátnosti zařazení poskytnutých úvěrů do příslušného stupně dle standardu IFRS 9, mimo jiné na základě vyhodnocení komentářů od vedení mateřské společnosti ohledně aktuálního stavu a předpokládaného vývoje jednotlivých rozpracovaných a zamýšlených projektů financovaných dlouhodobými vnitroskupinovými úvěry včetně jejich 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. Zhodnotili jsme klíčové předpoklady, odhady a úsudky vedení použité v rámci provedených analýz vlivu současné ekonomické situace na jednotlivé segmenty podnikání a aktivity skupiny. Posoudili přiměřenost závěrů, ke kterým vedení dospělo a jejich vyhodnocení reakcí na související rizika, zda jsou relevantní a v kontextu současných ekonomických podmínek dosažitelné.

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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost 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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních 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 16. 12. 2025 určil jediný akcionář v kompetenci valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jako SVZ jsme nepřetržitě 9 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 22.4.2026 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. 2025 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Zdeněk Šimon je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2025, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29.4.2026

SP Audit, s.r.o.

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



Ing. Zdeněk Šimon
auditor
Evidenční číslo auditora 2265

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. 2025 DO 31. 12. 2025 (dále jen „Účetní období“)

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*)

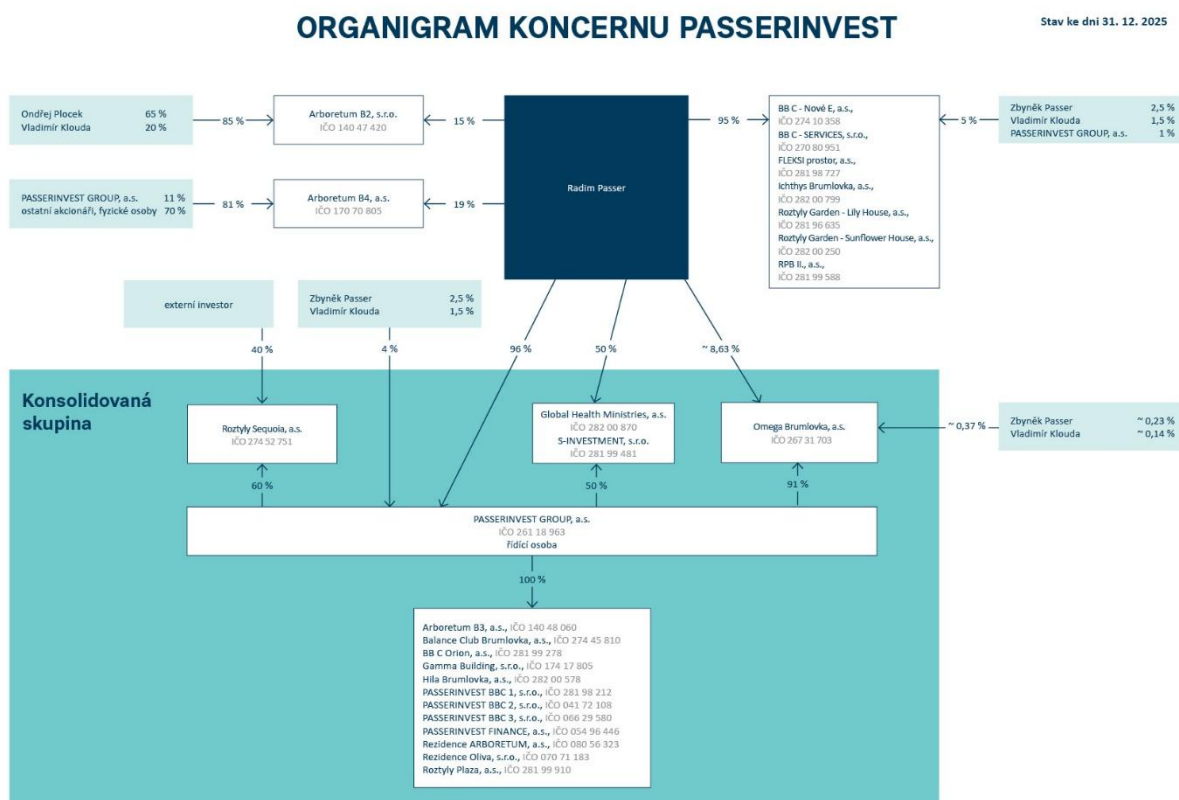
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

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 řídicí 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. 2025

1.1 Koncern PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 18. 2. 2025 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Global Health Ministries, a.s., IČO 282 00 870, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to článku 4.1 týkající se změny předmětu podnikání (činnosti).
- b) dne 26. 2. 2025 valnou hromadou (formou NZ) společnosti Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „OPRoztyly“), bylo přijato rozhodnutí o změně stanov, a to novém názvu firmy na Roztyly Sequoia, a.s., změna a/nebo doplnění dalších článků stanov OPRoztyly.
- c) dne 2. 7. 2025 byl u místně příslušného soudu proveden zápis projektu fúze sloučením ze dne 29. 5. 2025, na jehož základě zanikla společnost Hila Brumlovka, s.r.o., IČO 281 62 889, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4. Veškeré její jmění přešlo na nástupnickou společnost PST – Project A, a.s., IČO 282 00 578, se stejným sídlem. Současně bylo rozhodnuto o změně názvu nástupnické společnosti na Hila Brumlovka, a.s., navýšení základního kapitálu společnosti o 2 000 000 Kč a vydání 200 kusů akcií nové emise 02, číslovaných 201 až 400.
- d) dne 6. 11. 2025 stávající akcionáři společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „BCB“), konkrétně Radim Passer, Zbyněk Passer, narozený dne 12. 7. 1974 a Ing. Vladimír Klouda, narozený dne 8. 1. 1963 (dále jen „Vladimír Klouda“) prodali (formou kupních smluv) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 89 % ve společnosti BCB, stávajícímu akcionáři společnosti PST, která se tak stala jediným akcionářem společnosti BCB.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

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

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 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, v celkové emisní hodnotě 10 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003533770 (dále jen „Emise 2“ nebo „Dluhopisy 2“);
- b) 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, v celkové emisní hodnotě 385 000 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003534141. (dále jen „Emise 3“ nebo „Dluhopisy 3“);
- c) 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, v celkové emisní hodnotě 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;
- d) 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, v celkové emisní hodnotě 6 500 000 EUR (dále jen „**Emise 5**“ nebo „**Dluhopisy 5**“). Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003547259;
- e) 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, v celkové emisní hodnotě 40 000 000 EUR (dále jen „**Emise 6**“ nebo „**Dluhopisy 6**“). Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003548166;
- f) 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, v celkové emisní hodnotě 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; a
- g) dluhopisy emise PSG 6,85/29 byly vydány dne 6. prosince 2024. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,85 %, se splatností 31. prosince 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč, v celkové emisní hodnotě 1.000.000.000,- Kč (dále jen „**Emise 8**“ nebo „**Dluhopisy 8**“). Prospekt dluhopisů vyhotovený Společností (emitentem) ze dne 31. října 2024, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2024/124692/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp- 2024/00256/CNB/653 ze dne 4. listopadu 2024, které nabylo právní moci dne 5. listopadu 2024. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003567042.

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 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 takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

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

1. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a BB C Orion, a.s., IČO 281 99 278 (dále jen „**Orion**“), ze dne 21. 3. 2025, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 9. 2025, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
2. Dodatek č. 4 ze dne 15. 9. 2025, uzavřený mezi Společností a Omega Brumlovka, a.s., IČO 267 312 703 (dále jen „**OmegaBrum**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 25. 4. 2022, ve znění dodatků, kterým došlo k navýšení úvěrového rámce.
3. Dodatek č. 2 ze dne 9. 1. 2025 a dodatek č. 3 ze dne 17. 12. 2025 uzavřený mezi mezi Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910 (dále jen „**RPlaza**“) (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností (subordinační dlužníci) a společností Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „**RF**“) (senior věřitel) ke smlouvě o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, jako zajišťovací dokument úvěrové smlouvy RPlaza ze dne 31. 8. 2022.
4. Dodatek č. 4 ze dne 15. 9. 2025, uzavřený mezi Společností a společností Residence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323 (dále jen „**ARBORETUM**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 12. 12. 2019, ve znění dodatků, kterým došlo k navýšení úvěrového rámce.
5. Dodatek č. 4 ze dne 24.3. 2025, uzavřený mezi Společností a společností Hila Brumlovka, a.s., IČO 282 00 578 (dále jen „**HilaBrum**“), ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 14. 6. 2018, ve znění dodatků, kterým došlo k navýšení úvěrového rámce.

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. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a PST (juniorní věřitelé) a společností PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. IČO 066 29 580 (dále jen „**BBC 3**“) (dlužník), a UniCredit Bank Czech

- Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242 (dále jen „UCB“) (*seniorní věřitel*), ze dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k uzavřené Refinancing facilities Agreement mezi BBC 3 (*dlužník*) a UCB (*věřitel*) ze dne 14. 10. 2021.
7. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPB II., IČO 281 99 588, ze dne 1. 6. 2017, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, která byla předčasně splacena včetně úroků k datu 16. 12. 2025.
 8. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPlaza ze dne 14. 9. 2020, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 9. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a HilaBrum, ze dne 14. 6. 2018, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 10. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ARBORETUM, ze dne 12. 12. 2019, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 11. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (*emitent*) a panem Jaromírem Uhýrkem, narozený dne 15. 6. 1955 (dále jen „**Jaromír Uhýrek**“) (upisovatel) ze dne 17. 8. 2021, týkající se Emise 2 resp. Dluhopisům 2.
 12. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 12. 8. 2021, k vydané Emisi 2, resp. Dluhopisům 2.
 13. 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.
 14. 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.
 15. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 24. 8. 2021, k vydané Emisi 3, resp. Dluhopisům 3.
 16. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060, ze dne 8. 12. 2021, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 17. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatků, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností (subordinační dlužníci) a Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „**RF**“) (*senior věřitel*), jako zajišťovací dokument úvěrové smlouvy RPlaza ze dne 31. 8. 2022.
 18. Prospekt dluhopisů Společnosti uzavřený mezi Společností (*emitent*) a PST (*ručitel*) a RF a UCB (*vedoucí spoluzájemci*) ze dne 12. 9. 2022, týkající se Emise 4, resp. Dluhopisům 4.
 19. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 12. 9. 2022, k vydané Emisi 4, resp. Dluhopisům 4.
 20. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a OmegaBrum, ze dne 25. 4. 2022, ve znění dodatků, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028.
 21. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 4. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem, týkající se Emise 5, resp. Dluhopisům 5.

22. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 4. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Vladimírem Kloudou, týkající se Emise 5, resp. Dluhopisům 5.
23. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 4. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Ondřejem Plockem, narozený dne 25. 7. 1974, týkající se Emise 5, resp. Dluhopisům 5.
24. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 2. 1. 2023, k vydané Emisi 5, resp. Dluhopisům 5.
25. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 31. 1. 2023, uzavřená mezi Společností a Jaromírem Uhýrkem, týkající se Emise 6, resp. Dluhopisům 6.
26. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 27. 1. 2023, k vydané Emisi 6, resp. Dluhopisům 6.
27. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 30. března 2023, uzavřená mezi Společností a UCB, týkající se Emise 7, resp. Dluhopisům 7.
28. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (*emitent*) a PST (*ručitel*) a UCB (*vedoucí spolumanažer*) ze dne 10. 3. 2023, týkající se Dluhopisů 7.
29. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 10. 3. 2023, k vydané Emisi 7, resp. Dluhopisům 7.
30. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 8. 1. 2024, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 9. 2024, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
31. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a společností HilaBrum, ze dne 30. 5. 2024, s úrokovou sazbou 8 % p.a., se splatností nejpozději do dne 31. 12. 2028.
32. Příkazní smlouva o obstarávání emise dluhopisů ze dne 21. 10. 2024, uzavřená mezi Společností (emitent) a UCB a Komerční banka, a.s., IČO 453 17 054 (dále jen „**KB**“) a Česká spořitelna, a.s., IČO 452 44 782 (dále jen „**ČS**“) (vedoucí spolumanažeri, týkající se Emise 8, resp. Dluhopisům 8.
33. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 31. 10. 2024, k vydané Emisi 8, resp. Dluhopisům 8.
34. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů ze dne 28. 11. 2024, uzavřená mezi Společností (emitent) a UCB a KB a ČS (vedoucí spolumanažeri), týkající se Emise 8, resp. Dluhopisům 8.
35. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (*emitent*) a PST (*ručitel*) a UCB a KB a ČS (vedoucí spolumanažeri) ze dne 31. 10. 2024, týkající se Emise 8, resp. Dluhopisům 8.
36. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a Orion, ze dne 21. 3. 2025, ve znění dodatku č. ze dne 15. 9. 2025, s úrokovou sazbou 6,4 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

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

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

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

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

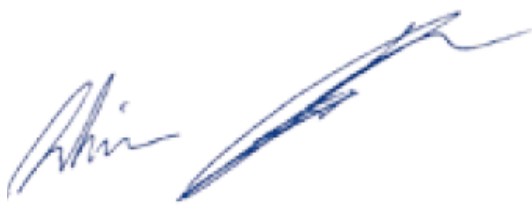
Za důvěrné jsou v rámci Koncernu považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí Koncernu. Za důvěrné jsou rovněž považovány veškeré informace z obchodního styku, které by mohly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

8. Čestné prohlášení

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

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

V Praze dne 11. 2. 2026



PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest

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

Účetní závěrka
za období od 1.1.2025 do 31.12.2025
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 2025	31. prosince 2024
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.1.	275 823	182 790
Nákladové úroky a podobné náklady	4.1.	-256 048	-181 080
Čistý úrokový výnos / náklad		19 775	1 710
Opravné položky k poskytnutým úvěrům	3.1.	-13 205	
Ostatní finanční výnosy	4.3.	76 757	0
Ostatní finanční náklady	4.3.	-6 083	-38 900
Ostatní náklady	4.4.	-1 099	-816
Osobní náklady	4.4.	-82	-90
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		76 063	-38 096
Úplný výsledek celkem za účetní období		76 063	-38 096

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tis. CZK)

Položka	Bod	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry - dlouhodobé	3.1.	4 388 584	4 075 559
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem		4 388 584	4 075 559
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	62 906	57 521
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	6 649	2 988
Krátkodobá aktiva celkem		69 555	60 509
AKTIVA CELKEM		4 458 139	4 136 068
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	140 000	140 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	-15 878	-91 941
Vlastní kapitál celkem		126 122	50 059
Dlouhodobé závazky			
Závazky z dluhopisů	3.5.	3 910 024	3 973 103
Jiné dlouhodobé závazky	3.5.	411 789	96 559
Dlouhodobé závazky celkem		4 321 813	4 069 662
Krátkodobé závazky			
Obchodní závazky	3.6.	796	11 158
Závazky - srážková daň	3.6.	9 408	5 189
Krátkodobé závazky celkem		10 204	16 347
Závazky celkem		4 332 017	4 086 009
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		4 458 139	4 136 068

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

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2024	2 000	-53 845	90 000	38 155
Ostatní kapitálové fondy	0	0	50 000	50 000
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-38 096	0	-38 096
Konečný stav k 31.12.2024	2 000	-91 941	140 000	50 059

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2025	2 000	-91 941	140 000	50 059
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	76 063	0	76 063
Konečný stav k 31.12.2025	2 000	-15 878	140 000	126 122

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (v tis. CZK)

Položka	1.1.-31.12.2025	1.1.-31.12.2024
Počáteční stav finančních prostředků	57 521	505 418
<i>Zisk/ztráta před zdaněním</i>	76 063	-38 096
Úpravy:		
Čisté úrokové náklady	-27 011	-1 710
Ostatní nepeněžní operace	-49 874	20 466
<i>Zisk před změnami pracovního kapitálu</i>	-822	-19 340
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	-3 661	20 955
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	-6 143	-11 222
<i>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</i>	-10 626	-9 607
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	275 823	182 790
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	-326 230	-1 676 559
<i>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</i>	-50 407	-1 493 769
Finanční činnost		
Placené úroky	-248 812	-181 080
Příjmy z emise dluhopisů	0	1 000 000
Splátka emise dluhopisů	0	0
Příjmy ze zápůjček	315 230	96 559
Příjmy ze zvýšení vlastního kapitálu	0	140 000
<i>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</i>	66 418	1 055 479
<i>Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů</i>	5 385	-447 897
Konečný stav finančních prostředků	62 906	57 521

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 osm emisí dluhopisů za účelem financování obchodních aktivit skupiny. Jedna emise je již splacena, ostatních sedm je stále aktivních.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2025:

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 2024 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – nedostatečná směnitelnost (IASB účinnost od 1.1.2025) – pro společnost nerelevantní

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 2026 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů (změny IFRS 9 a IFRS 7) - přinášejí zpřesnění pravidel pro posouzení smluvních peněžních toků (SPPI test), úpravy týkající se dlouhodobých investic do přidružených společností a společných podniků a také změny v oblasti derecognice finančních závazků. Současně rozšiřují požadavky IFRS 7 na zveřejnění informací o podmíněných smluvních ustanoveních a investicích, aby se zvýšila transparentnost. Účinnost je stanovena na 1. 1. 2026 s možností dřívější aplikace. (EU účinnost od 1.1.2026)
- Výroční vylepšení IFRS - obsahuje soubor drobných úprav a upřesnění v několika standardech (IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7), které řeší nejasnosti, nesoulady či zastaralé odkazy . (EU účinnost od 1.1.2026).
- Úpravy IFRS 9 a IFRS 7 - Smlouvy navázané na elektřinu závislou na přírodních podmínkách (pro společnost nerelevantní)

Úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a dosud neschválené pro použití v EU

- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti - je nový standard pro **dceřiné společnosti bez veřejné odpovědnosti**, které sestavují účetní závěrku podle IFRS, a umožňuje jim použít **zjednodušené zveřejňovací požadavky** oproti plným IFRS. Je účinný od 1. 1. 2027 (s možností dřívější aplikace) a cílem je snížit administrativní zátěž, aniž by byla narušena srovnatelnost vykazovaných údajů. (IASB účinnost od 1.1.2027)
- IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce - nahrazuje IAS 1 a přináší nové požadavky na prezentaci a zveřejňování, zejména zavádí povinné mezisoučty (např. provozní zisk) a členění výsledovky do definovaných kategorií, úpravy agregace/disagregace a povinné zveřejnění tzv. management-defined performance measures. Standard je účinný od 1. 1. 2027 (s možností dřívější aplikace) a musí být aplikován retrospektivně. (IASB účinnost od 1.1.2027)

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. Finanční výnosy a finanční náklady

a) Výnosové úroky a podobné 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) Nákladové úroky a podobné 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.

2.3.2. Ostatní náklady

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

2.3.3. 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.

2.3.4. 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 rozdílky, 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 rozdílky 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.

2.3.5. 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.

a) 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 přeceňované do zisku a ztrát, finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňované 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 vykázání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykázání 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 vykázání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykázání v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku.

Ostatní finanční aktiva jsou aktiva držená v rámci jiných obchodních modelů tzn. dluhové nástroje, které nespĺnily 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 přeceňovány 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 vykázání.

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 souladu s IFRS 9.

V první úrovni (Stage 1) 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 (Stage 2) jsou obsaženy 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 (Stage 3) zahrnuje aktiva ve stádiu selhání, znehodnocení je vykázáno ve výši celkové očekávané úvěrové ztráty. Úrokový výnos je počítán na základě netto hodnoty.

Očekávaná úvěrová ztráta je funkcí pravděpodobnosti selhání (PD), ztráty při selhání (LGD) a výše expozice (EAD).

Posouzení pravděpodobnosti selhání (PD) vychází z kombinace několika kvantitativních, kvalitativních ukazatelů a indikátorů selhání, které reflektují specifika developerských projektů.

- Mezi indikátory významného zvýšení úvěrového rizika patří zejména (úroveň 2):prodlení dlužníka se splácením delší než 30 dní,
- zhoršení finanční situace dlužníka,
- odchylka od plánovaného průběhu projektu,
- nepříznivý vývoj relevantního trhu nebo ekonomického prostředí,
- zhoršení očekávané výkonnosti projektu,
- zhoršení schopnosti generovat očekávané peněžní toky,
- závislost na dodatečném financování nebo podpoře ze strany skupiny,
- snížení hodnoty (ocenění) projektu
- porušení smluvních podmínek

Výše uvedené indikátory mohou být posuzovány jednotlivě i ve vzájemné kombinaci.

Kritéria úvěrového selhání (úroveň 3)

Finanční aktivum je považováno za úvěrově znehodnocené, pokud dojde k jedné nebo více událostem s nepříznivým dopadem na očekávané budoucí peněžní toky.

Mezi indikátory selhání patří zejména:

- prodlení delší než 90 dní,
- významné finanční problémy dlužníka,
- zásadní porušení smluvních podmínek,
- restrukturalizace závazku z ekonomických nebo smluvních důvodů,
- významná odchylka od plánovaného průběhu projektu,
- výrazné zhoršení očekávané výkonnosti projektu,
- nedostatečná schopnost generovat peněžní toky,
- hrozící nebo probíhající insolvenční řízení,
- jiné skutečnosti indikující, že závazek nebude plně splacen

Ztráta v případě selhání LGD je vyjádřena jako procento expozice a zohledňuje:

- hodnotu zajištění
- očekávanou míru návratnosti (recovery)
- náklady na realizaci zajištění
- čas potřebný k vymožení prostředků

Zohlednění forward-looking informací

Při stanovení očekávaných úvěrových ztrát společnost zohledňuje nejen historická data, ale také přiměřené a doložitelné forward-looking informace, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo

úsilí. Tyto informace zahrnují zejména očekávaný vývoj makroekonomických ukazatelů a tržních podmínek, které mohou ovlivnit schopnost dlužníka plnit své závazky.

V případě developerských projektů jsou zohledňovány zejména:

- vývoj cen nemovitostí,
- vývoj úrokových sazeb,
- vývoj poptávky po rezidenčních a komerčních nemovitostech,
- dostupnost financování na trhu,
- obecný ekonomický vývoj.

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 alokovan mezi část, která se nadále vykazuje, a část, která již není vykazována, na základě příslušných reálných hodnot těchto částí.

b) 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 vykazání.

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.

2.3.6. 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.

2.3.7. 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.

2.3.8. 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.

2.3.9. 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 31.12.2025	K 31.12.2024	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	1 195 000	2 022 000	-827 000
RPB II., a.s.	0	115 000	-115 000
Roztyly Plaza, a.s.	808 000	814 000	-6 000
BB C Orion, a.s.	388 000	0	+388 000
Omega Brumlovka, a.s.	634 000	500 000	+134 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	554 000	165 000	+389 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	411 789	96 559	+315 230
Rezidence ARBORETUM, a.s.	390 000	348 000	+42 000
Arboretum B3, a.s.	21 000	15 000	+6 000
Celkem	4 401 789	4 075 559	+326 230
Snížení hodnoty	-13 205		-13 205

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Splatnost je u dlouhodobých zápůjček stanovena k datu 31.12.2028. Úroková sazba u zápůjček, kde primárním zdrojem jsou emise dluhopisů činí 6,40 % p.a. Úroková sazba ze zápůjčky navazující na dodavatelský úvěr (Hila Brumlovka, a.s. se zůstatkem 411 789 tis. Kč) činí 8,00 % p.a.

Zápůjčka společnosti Roztyly Plaza, a.s. (dále jen PLZ) je předmětem Smlouvy o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 3 ze dne 26. 6. 2023, uzavřená mezi PLZ (dlužník) a akcionáři PLZ a Společností (subordinační dlužníci) a RF (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy PLZ.

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. selhání .

V účetní závěrce bylo na základě aplikace IFRS 9 vykázáno znehodnocení výše uvedených poskytnutých vnitroskupinových úvěrů ve výši – 13 205 tis. Kč.

Poskytnuté zápůjčky jsou v rámci modelu očekávaných úvěrových ztrát (ECL) zařazeny do Stage 1 (12M ECL),. Nebyla zaznamenána žádná prodlení se splácením, nebylo zaznamenáno zvýšení úrokového rizika. Opravná položka vytvořená pro poskytnuté úvěry je vyčíslena ve výši 12měsíčních očekávaných úvěrových ztrát.

Pravděpodobnost selhání je mimo jiné eliminována prostřednictvím pravidelných zjišťování a vyhodnocení „Project balance“ i hramonogramu projektů, prověřováním míry pronajatosti „Leasing statutu“ dokončených nemovitostí. Vyhodnocení možné ztrátovosti při potenciálním selhání je pak ošetřeno i „Valuation Reporty“, ocenění odbornými znalci, které je každoročně aktualizováno pro projekty společností zahrnutých v rámci konsolidačního celu PASSERINVEST GROUP, a.s.

3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	K 31.12.2025	K 31.12.2024
Bankovní účty	62 906	57 521
	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	62 906	57 521

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 62 906 tis. Kč (minulé období 57 521 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 6 649 tis. Kč (minulé období 2 998 tis. Kč) a představují zejména hodnotu úroků za 4.Q/2025 zaplacenou zprostředkovali a zároveň dosud nevyplacenou konečným investorům a dále hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 4.Q/2025 zaplacenou zprostředkovateli a k rozvahovému dni nevypořádanou. V minulém období pak dále přeplatek na dani z příjmů právnických osob ve výši 87 tis. Kč.

3.4. Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

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

Základní kapitál

	K 31.12.2025	K 31.12.2024
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředený)	200	200
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	10 000	10 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	2 000	2 000

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. Pohledávka byla splacena v období 04/2024. Ze stejného důvodu byl poskytnut příplatek do ostatních kapitálových fondů i období 11/2024 ve výši 50 000 tis. Kč. V témže období došlo i ke splacení. Celková výše ostatních kapitálových fondů k rozvahovému dni činí 140 000 tis. Kč.

3.5. Závazky z dluhopisů

	K 31.12.2025	K 31.12.2024
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	242 450	251 850
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	385 000	385 000
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	606 125	629 625
PSG VAR/27 (CZ0003547259)	157 592	163 702
PSG 4,00/30 (CZ0003548166)	969 800	1 007 400
PSG 7,60/28 (CZ0003544371)	750 000	750 000
PSG 6,85/29 (CZ0003567042)	1 000 000	1 000 000
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-173 921	-179 858
Transakční náklady	-26 960	-34 616
Celkem	3 910 086	3 973 103

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

Základní parametry jednotlivých aktivních emisí jsou následující:

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371	CZ0003547259
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29	PSG VAR/27
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	18 684 000 €	6 500 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €	100 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	9 342	65
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360	ACT/360
Datum emise	17.08.2021	24.08.2021	15.11.2022	04.01.2023
Datum splatnosti	17.08.2028	31.12.2028	31.03.2029	30.06.2027
Call opce	17.8.2027 či později	31.12.2027 či později	31.3.2027 či později	31.12.2024 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %	150 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	32 697 000 €	9 750 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise	privátní emise

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
ISIN	CZ0003548166	CZ0003549214	CZ0003567042
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28	PSG 6,85/29
Objem	40 000 000 €	729 210 000 Kč	1 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	10 000 Kč	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	40	72 921	100 000
Výnos p.a.	4,00 %	7,60 %	6,85 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	pololetně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	30E/360
Datum emise	31.01.2023	31.03.2023	6. 12. 2024
Datum splatnosti	31.01.2030	31.03.2028	31. 12. 2029
Call opce	31.01.2029 či později	31.3.2026 či později	31.12.2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 093 815 000 Kč	1 500 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	veřejná emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 31.12.2024 a 30.6.2025 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31.12.2025 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31.12.2025 budou zveřejněny nejpozději do 30.6.2026.

Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	K 31.12.2024	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 31.12.2025
		Čerpání	Splacení		
Vydané dluhopisy					
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	251 760	0	0	-9 310	242 450
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	384 910	0	0	59	384 969
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	463 367	0	0	- 15 953	447 414
PSG VAR/27 (CZ0003547259)	163 702	0	0	-5 968	157 734
PSG 4,00/30 (CZ0003548166)	1 007 318	0	0	-37 518	969 800
PSG 7,60/28 (CZ0003549214)	720 064	0	0	2 566	722 630
PSG 6,85/29 (CZ0003567042)	981 982	0	0	3 107	985 089
Celkem	3 973 103	0	0	- 63 017	3 910 086

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.

Společnost eviduje k rozvahovému dni Jiné dlouhodobé závazky ve výši 411 789 tis. Kč (minulé období 96 559 tis. Kč). Jedná se o dodavatelský úvěr od společnosti FINCO OLOMOUC s.r.o. Splatnost úvěru je k 31.12.2028, úroková sazba 8,00 % p.a.

3.6. Krátkodobé závazky

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 10 204 tis. Kč (minulé období 16 347 tis. Kč). Nejvýznamnější částkou je předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 9 407 tis. Kč a dále pak časové rozlišení odměn bance za zprostředkování emise dluhopisů 360 tis. Kč.

3.7. Daň z příjmů

Společnost dosáhla za sledované období daňového zisku ve výši 89 221 tis. Kč. Tento zisk je eliminován z pohledu daně z příjmů uplatněním daňových ztrát z minulých období.

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

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Výnosové úroky a podobné výnosy

Výnosové úroky ve výši 275 823 tis. Kč představují zejména úroky z vnitroskupinových půjček a dále úroky z vkladů na bankovních účtech. Úrokovým obdobím pro vnitroskupinové zápůjčky je kalendářní čtvrtletí.

4.2. Nákladové úroky a podobné náklady

Nákladové úroky ve výši 256 048 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí, u emise z roku 2024 kalendářní pololetí. Úroky jsou vykázány za použití efektivní úrokové sazby a zahrnují amortizaci poplatků spojených s emisemi.

4.3. Finanční výnosy a náklady

Ostatní finanční výnosy ve výši 76 757 tis. Kč představují zejména kurzové zisky z překurzování závazků z dluhopisů, ostatní finanční náklady pak poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP, kurzové ztráty z emisí dluhopisů v EUR atd.

4.4. Ostatní náklady

Náklady ve výši 1 099 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 218 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2024.

1. 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 zachování 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
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)			3 937 046		3 937 046
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)*	57 507	172 519	517 349		747 375
Jiné dlouhodobé závazky			411 789		411 789
Ostatní krátkodobé závazky	10 204				10 204
					0
Finanční aktiva					0
Poskytnuté úvěry/zápůjčky			4 401 789		4 401 789
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	68 635	205 906	549 083		823 624
Ostatní pohledávky	6 649				6 649

* 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 31.12.2025

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé poskytnuté úvěry/zápůjčky	4 401 789		- 13 205	4 401 789
Pohledávky za akcionáři	0			0
Ostatní krátkodobé pohledávky	6 649			6 649
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	62 906			62 906
Celkem	4 471 344		-13 205	4 458 139

Společnost vytvořila k rozvahovému dni opravné položky k pohledávkám z poskytnutých zápůjček dle IFRS 9 ve výši 13 205 tis. Kč. 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 31.12.2025	K 31.12.2024
Finanční závazky			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	7,60 %	729 210	729 210
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,00 %	1 597 250	1 644 250
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	6,85 %	1 000 000	1 000 000
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,5 % + 3M EURIBOR	610 586	634 259
Přijaté úvěry/zápůjčky	8 %	411 789	96 559
Celkem		4 348 835	4 104 278
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	8,00 %	411 789	96 559
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	6,40 %	3 990 000	3 979 000
Celkem		4 401 789	4 075 559

Analýza citlivosti finančních instrumentů s variabilní úrokovou sazbou

Změna úrokových sazeb o 100 bazických bodů by zvýšila nebo snížila zisk o částky uvedené v následující tabulce (v tis. Kč).

Položka	Jmenovitá hodnota dluhopisů	Snížení úrok. sazby o 100 bazických bodů	Zvýšení úrok. sazby o 100 bazických bodů
Dluhopisy s variabilním úročením (bez zahrnutí transakčních nákladů)	610 586	-6 106	6 106

- 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 31.12.2025	K 31.12.2024
Finanční závazky			
Dluhopisy	EUR	75 184	75 184
Dluhopisy	CZK	2 114 210	2 114 210
Přijaté úvěry/zápůjčky	CZK	411 789	96 559
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	EUR	0	0
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	CZK	4 401 789	4 075 559

- 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 poskytnutých půjček i závazků z vydaných dluhopisů se pohybuje velmi blízko jejich reálné hodnotě. Nebyly zaznamenány žádné skutečnosti, které by indikovaly významné rozdíly mezi účetní hodnotou poskytnutých půjček, resp. přijatých závazků, a jejich tržní hodnotou. Při svém posuzování Společnost nezaznamenala významné rozdíly, které by naznačovaly skryté zisky či ztráty.

2. 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.

3. Spřízněné strany

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

1. Dlouhodobé zápůjčky

Společnost	K 31.12.2025	K 31.12.2024	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	1 195 000	2 022 000	-827 000
RPB II., a.s.	0	115 000	-115 000
Roztyly Plaza, a.s.	808 000	814 000	-6 000
BB C Orion, a.s.	388 000	0	+388 000
Omega Brumlovka, a.s.	634 000	500 000	+134 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	554 000	165 000	+389 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	411 789	96 559	+315 230
Rezidence ARBORETUM, a.s.	390 000	348 000	+42 000
Arboretum B3, a.s.	21 000	15 000	+6 000
Celkem	4 401 789	4 075 559	+326 230

Výnosové úroky tis. Kč

Společnost	K 31.12.2025	K 31.12.2024
PASSERINVEST GROUP, a.s.	96 464	22 813
Roztyly Sequoia, a.s.	0	16 609
RPB II., a.s.	7 037	7 098
Roztyly Plaza, a.s.	53 101	66 931
Hila Brumlovka, s.r.o.	21 965	8 004
Hila Brumlovka, s.r.o.	18 428	2 197
BBC Orion, a.s.	17 665	0
Omega Brumlovka, a.s.	35 371	29 633
Rezidence ARBORETUM, a.s.	23 398	19 332
Arboretum B3, a.s.	1 113	854
Celkem	274 542	173 471

Náklady tis. Kč

Společnost	K 31.12.2025	K 31.12.2024
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	73	73
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby	13	13

Celkem	85	85
---------------	-----------	-----------

- 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.

4. 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.

5. Následné události

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

Název emise	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
ISIN	CZ0003580995	CZ0003582124
Zkratka emise CDCP	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
Objem	2 337 600 000 Kč	500 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč	25 000 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	233 760	20
Výnos p.a.	6,50 %	8,00 %
Výplata kuponu	pololetně	čtvrtletně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360
Datum emise	31.03.2026	31.03.2026
Datum splatnosti	31.03.2031	31.03.2031
Call opce	31.3.2029 či později	31.3.2030 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %
Výše ručení	3 506 400 000 Kč	750 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise	privátní emise

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 23.4.2026.



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
www.passerinvest.cz