

Pololetní zpráva

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

za období od 1.1.2026 do 30.6.2026

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	20
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA POLOLETNÍ ZPRÁVU	22
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	23
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	24
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	34
KONTAKT	59

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

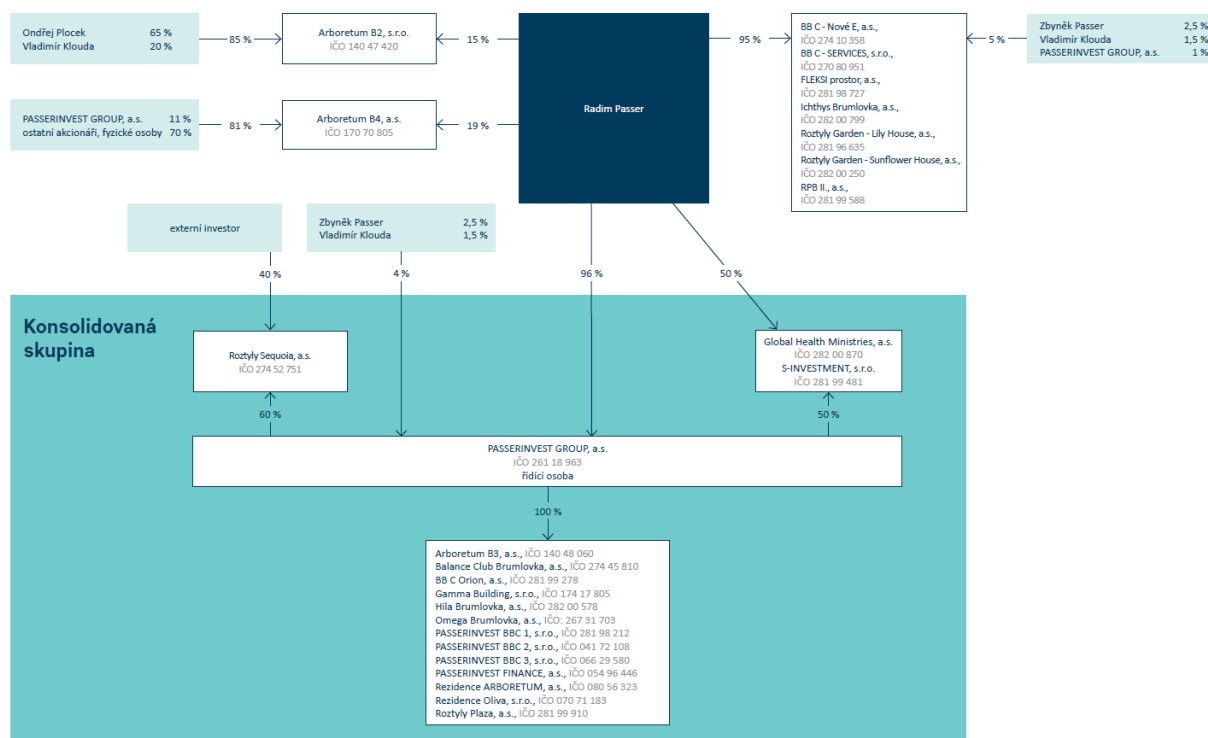
LEI: 315700IQN80JFRRV3L05

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 30. 6. 2026



Díky koncernu PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již více než 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.
- Slavia pojišťovna a.s.

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 činnostmi, 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 poctě Jaroslava Seiferta, nositele Nobelovy ceny" (člen dozorčí rady).

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

Dozorčí rada

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

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

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská 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 1.1.2026 do 30.6.2026

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 do rozvahového dne vydání deseti emisí dluhopisů, z toho dvě emise již byly splaceny. Ostatních osm emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST. Hodnota závazků z dluhopisů k rozvahovému dni činí 5.978.590 tis. Kč (minulé období 3.910.025 tis. Kč). Meziroční rozdíl je dán vydáním nových emisí dluhopisů.

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 6,85/29	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
ISIN	CZ0003548166	CZ0003567042	CZ0003580995	CZ0003582124
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/30	PSG 6,85/29	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
Objem	40 000 000 €	1 000 000 000 Kč	2 500 000 000 Kč	500 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	10 000 Kč	10 000 Kč	25 000 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	40	100 000	250 000	20
Výnos p.a.	4,00 %	6,85 %	6,50 %	8,00 %
Výplata kuponu	kvartálně	Pololetně	pololetně	čtvrtletně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	30E/360	30E/360
Datum emise	31.01.2023	6. 12. 2024	31.03.2026	31.03.2026
Datum splatnosti	31.01.2030	31. 12. 2029	31.03.2031	31.03.2031
Call opce	31.01.2029 či později	31.12.2027 či později	31.3.2029 či později	31.3.2030 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 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 500 000 000 Kč	3 750 000 000 Kč	750 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	veřejná emise	veřejná emise	privátní emise

Kovenanty

Emisní podmínky dluhopisů obsahují parametry plnění několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2025 a 31.12.2025 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2026 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 30.6.2026 budou zveřejněny nejpozději do 30.9.2026.

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.

V roce 2025 naopak došlo k oslabení EUR vůči CZK, jež mělo 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 1.1.2026 do 30.6.2026 s účetní ztrátou ve výši -6 447 tis. Kč (minulé období zisk 42 653 tis. Kč). Letošní ztráta je způsobena zejména zúčtováním podílu transakčních nákladů na nových emisích, zisk minulého období je ovlivněn zejména kurzovými zisky s již zmíněným oslabením EUR vůči CZK. Společnost vykazuje k datu 30.6.2026 kladnou hodnotu vlastního kapitálu v celkové výši 119 674 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31.12.2025 ve výši 126 121 tis. Kč došlo ke snížení vlastního kapitálu o 6 447 tis. Kč, a to vlivem ztráty za sledované období.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	01-06/2026	01-06/2025
Čistý úrokový výnos/náklad	1 030	7 741
<u>Zisk/(Ztráta) před zdaněním</u>	<u>- 6 447</u>	<u>42 653</u>
<u>Daň z příjmů</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Úplný výsledek celkem za účetní období	- 6 447	42 653

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 177 353 tis. Kč (minulé období 133 613 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 176 323 tis. Kč (minulé období 125 872 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. Zmíněný dodavatelský úvěr bych k 1.4.2026 transformován na novou emisi dluhopisů.

Ostatní položky Výkazu o úplném výsledku

Společnost vytvořila ve sledovaném období opravné položky k vnitroskupinovým zápůjčkám ve výši 4 966 tis. Kč. Celkový stav opravných položek tak dosáhl stavu ve výši 18 171 tis. Kč. Metodika tvorby je podrobněji komentována v příloze k účetní závěrce.

Ostatní finanční výnosy ve výši 149 tis. Kč (minulé období 35 517 tis. Kč) představují nerealizované kurzové zisky z emisí dluhopisů v EUR.

Ostatní finanční náklady ve výši 1 270 tis. Kč (minulé období 40 tis. Kč) poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd. Dále se zde projevují nerealizované kurzové ztráty z emisí dluhopisů v EUR.

Ostatní náklady ve výši 1 390 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby, běžnou správu společnosti.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 218 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2025.

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 100 437 tis. Kč (minulé období 62 906 tis. Kč). Prostředky na uvedených bankovních účtech nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

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 30.6.2026	K 31.12.2025	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	2 250 000	1 195 000	1 055 000
Roztyly Plaza, a.s.	834 000	808 000	+26 000
BB C Orion, a.s.	523 000	388 000	+135 000
Omega Brumlovka, a.s.	664 000	634 000	+30 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	845 000	554 000	+291 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	500 000	411 789	+88 211
Rezidence ARBORETUM, a.s.	417 000	390 000	+27 000
Arboretum B3, a.s.	24 000	21 000	+3 000
Celkem	6 057 000	4 401 789	+1 655 211

Společnost eviduje poskytnuté zápůjčky výhradně v rámci koncernu PASSERINVEST. Celková hodnota vnitroskupinových zápůjček činí k rozvahovému dni 6 057 000 tis. Kč (minulé období 4 401 789 tis. Kč). Navýšení je dáno vydáním dvou nových emisí dluhopisů. 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:

V roce 2025 proběhla fúze Hila Brumlovka, s.r.o. sloučením do nástupnické entity PST – Project A, a.s., která byla přejmenována na Hila Brumlovka, a.s. Plánovaná multifunkční budova Hila v areálu Brumlovky je umístěna podél ulice Vyskočilova vedle budovy A a naproti budově Delta a má velmi dobrou vizibilitu. Budova Hila je multifunkční objekt s plánovanou kapacitou cca 18 750 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 2 300 m² maloobchodních ploch, 71 nájemních bytů s plochou 4 350 m², 400 m² skladovacích prostor a 430 podzemních parkovacích stání. Budova je v pokročilé fázi výstavby, která byla zahájena v březnu 2024. Generálním zhotovitelem stavby je společnost GEMO, a.s. Plánované dokončení je aktuálně ve 1. čtvrtletí 2027. Financování výstavby dosud probíhalo z dodavatelského úvěru ve výši 500 mil. Kč poskytnutého společností FINCO OLOMOUC s.r.o. ze skupiny GEMO, který byl již dočerpán a nyní v dubnu 2026 na úrovni PASSERINVEST FINANCE, a.s. konvertován do další privátní emise dluhopisů. Do poloviny tohoto roku bude do projektu poskytnuta zbylá výše ekvitrních prostředků. Byla uzavřena úvěrová smlouva na financování seniorním bankovním úvěrem s Raiffeisenbank, a.s. Zahájení čerpání bankovního úvěru se předpokládá na konci června 2026. Průběžně probíhá vyhledávání a jednání s potenciálními klienty na pronájem kancelářských a maloobchodních prostor. Došlo uzavření předběžné obchodní dohody s jedním nájemcem na pronájem cca 1 100 m² kancelářských ploch a probíhá proces uzavření budoucí nájemní smlouvy.

Omega Brumlovka, a.s. / budova Omega:

Plánovaná budova Omega v areálu Brumlovka za budovami GAMMA a DELTA. Budova bude mít klíčovou polohu hned vedle ulice 5. května a bude mít excelentní vizibilitu. Administrativní budova Omega je objekt s plánovanou kapacitou cca 33 000 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 1500 m² privátních teras, 300 m² maloobchodních ploch, 1000 m² skladovacích prostor a 700 podzemních parkovacích stání. Společnost vlastní všechny potřebné pozemky pro výstavbu. Parkování vozidel ŘSD dle směnné smlouvy bylo vymístěno z pozemků do jiné lokality, takže pozemky jsou připraveny na realizaci projektu. Byla dokončena dokumentace pro společné územní a stavební řízení a probíhá její projednávání a zajišťování stanovisek v rámci schvalovacího procesu. Probíhá realizace přeložky teplovodu. Vydání společného povolení očekáváme na podzim 2026. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně předběžně předpokládáme, že bude stavba zahájena během roku 2027 s plánovaným dokončením do konce roku 2030. Průběžně probíhá vyhledávání a jednání s potenciálními klienty na pronájem kancelářských prostor.

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

Plánovaná multifunkční budova Orion v areálu Brumlovky na místě původního tenisového areálu Tenisového klubu LTC 1927 Praha – Michle na rohu ulic Vyskočilova a Michelská. Orion je multifunkční objekt skládající se ze 2 nadzemních částí s celkovou plánovanou kapacitou cca 16 600 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 1500 m² privátních teras, 2 100 m² maloobchodních ploch, 134 nájemních bytů s podlahovou plochou 6 500 m², 500 m² skladovacích prostor a 575 podzemních parkovacích stání. V dubnu 2026 byla vložena do katastru nemovitostí kupní smlouva na poslední zbývajícím pozemek nabytý od MČ Praha 4 a projekt má dokončenou kompletní majetkoprávní přípravu. Na výstavbu budovy Orion bylo dne 6.11.2024 vydáno

společné povolení. V rámci přípravy území během roku 2025 byla provedena úprava komunikace Vyskočilova a veškeré přeložky inženýrských sítí (plynovod, vodovod, teplovod). V listopadu 2025 byla zahájena výstavba, zatím pouze samostatná menší stavební části, tj. stavební jámy, pažení a betonáž základové spáry. S potenciálním generálním dodavatelem GEMO, a.s. jsou vedena cenová jednání, která zatím nebyla dokončena. Je pravděpodobné, že bude zahájeno výběrové řízení na subdodavatele monolitické konstrukce objektu a další významné subdodávky. Dosud je uvažováno pravděpodobné dokončení výstavby do konce roku 2028. Průběžně probíhá vyhledávání a jednání s potenciálními klienty na pronájem kancelářských a maloobchodních prostor. V závislosti na postupu realizace výstavby zahájíme výběrové řízení na výběr financující banky.

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:

Společnost vlastní veškeré pozemky pro výstavbu budovy Sequoia v lokalitě Nové Roztyly. Administrativní budova Sequoia je objekt s plánovanou kapacitou cca 30 300 m² čistých podlahových kancelářských ploch, 150 m² privátní lodžie, 900 m² ploch skladů a 550 podzemních parkovacích stání. Za účelem získání dalšího kapitálu v listopadu 2024 do projektu vstoupila jako joint venture partner společnost GEMO HOLDING, a.s., které byl převeden podíl 40 % akcií. Projekt má dokončenou majetkoprávní přípravu i schvalovací proces. Na výstavbu samotné budovy bylo dne 20.6.2024 vydáno společné povolení, které nabylo právní moci 31.7.2024. Dále byly vydány veškerá navazující povolení podmiňující výstavbu budovy Sequoia – stavební

povolení na komunikaci Prodloužená Tomíčková, vodoprávní rozhodnutí a povolení kácení dřevin. Probíhá stavební řízení pro vydání společného povolení na estakádu Tomíčková, což je druhá etapa výstavby komunikace Prodloužená Tomíčková umožňující dopravní napojení objektu ve směru z centra. Komunikace Prodloužená Tomíčková je podmiňující investicí jak pro budovu/projekt Sequoia, tak pro vedlejší rezidenční projekt Rezidence Arboretum, Arboretum B2 a Arboretum B3. Dne 1.8.2025 byla s generálním dodavatelem GEMO, a.s. uzavřena smlouva o dílo na výstavbu objektu Sequoia tak i souvisejících staveb přeložek inženýrských sítí a komunikace Prodloužená Tomíčková. Následně v srpnu 2025 byla zahájena výstavba, v první etapě zahájení zbylých přeložek inženýrských sítí a komunikace Prodloužená Tomíčková a hned poté samotného objektu Sequoia. Dokončení výstavby a kolaudace se očekává v prvním čtvrtletí roku 2028. V současné době probíhá finální fáze výběrového řízení bankovního financování výstavby projektu. Uzavření úvěrové smlouvy s vybranou bankou očekáváme na podzim 2026. Zahájení čerpání úvěru očekáváme na začátku roku 2027 po proinvestování ekválních prostředků. Probíhá jednání s potenciálními zájemci o pronájem kancelářských ploch.

Rezidence ARBORETUM, a.s. / bytová výstavba Roztyly

Záměrem je realizace bytového projektu za účelem prodeje. Projekt aktuálně zahrnuje 414 bytových jednotek na prodej, tj. ve vyjádření čistých podlahových ploch bytů cca 26 500 m², 3 000 m² balkónů a teras, 1700 m² sklepů a 520 podzemních parkovacích stání. Dále projekt zahrnuje 500 m² nebytové prostory (školka + klubovna) a k tomu 6 povrchových stání. Proces posouzení vlivu stavby na životní prostředí byl v dubnu 2025 dokončen vydáním závěru zjišťovacího řízení s kladným výsledkem. Proběhl rozhodovací proces o finální skladbě bytů v projektu. Na základě rozhodnutí byla dokončena dokumentace pro povolení záměru do finální podoby a bylo zahájeno její projednávání. Zahájení stavebního řízení očekáváme v průběhu podzimu 2026. Vydání společného povolení očekáváme v 1. polovině roku 2027. Zahájení výstavby očekáváme v 07/2027 a její dokončení v 06/2030. Po vydání společného povolení zahájíme prodej bytových jednotek, který bude probíhat, vzhledem k jejich objemu v několika etapách. Jedná se orientační termíny podmíněné řadou faktorů a jedná se o optimistický scénář dokončení projektu.

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

Jedná se o entitu, která vlastní pozemky pro výstavbu plánované rezidenční budovy Arboretum B3 v lokalitě Nové Roztyly bezprostředně navazující na budovu Sequoia. Objekt Arboretum B3 má plánovanou kapacitu 5 400 m² ploch bytů pro nájemní bydlení, 132 m² maloobchodních ploch, 75 m² sklepů a 48 podzemních parkovacích stání. Byla zpracována projektová dokumentace pro povolení záměru, a bylo zahájeno její projednávání. Příprava projektové dokumentace, její projednávání a celý schvalovací proces je realizován společně s hlavním projektem Rezidence ARBORETUM. Vydání společného povolení předpokládáme v 1. polovině roku 2027. Zahájení výstavby ovlivňuje řada faktorů, nicméně předběžně předpokládáme, že bude zahájena v období 07/2027 s plánovaným dokončením v 06/2030.

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 zvážilo 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 1.1.2026 do 30.6.2026 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 pololetní 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 pololetní 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 nepřímě působit totožné vlivy, jako na členy skupiny PASSERINVEST, kterým společnost poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů skupiny PASSERINVEST splácet prostředky poskytnuté společnosti. 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 splacení 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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným skutečnostem, které by významně ovlivnily hospodaření a výsledky společnosti.

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 1.1.2026 do 30.6.2026 nedošlo nabytí vlastních akcií

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

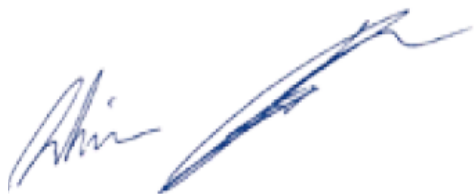
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

- 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 pololetní zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato pololetní zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za období od 1.1.2026 do 30.6.2026 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 23.9.2026



Radim Passer
Předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

U pololetní zprávy společnosti není ověření nezávislým auditorem vyžadováno a z tohoto důvodu nebylo ověření této zprávy realizováno.

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. 2026 DO 30. 6. 2026 (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 ovládání Společnosti
4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (*jako ovládanou osobou*) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami
7. Ostatní informace/důvěrnost údajů
8. Čestné prohlášení
9. Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST (*viz dále Příloha 1*)

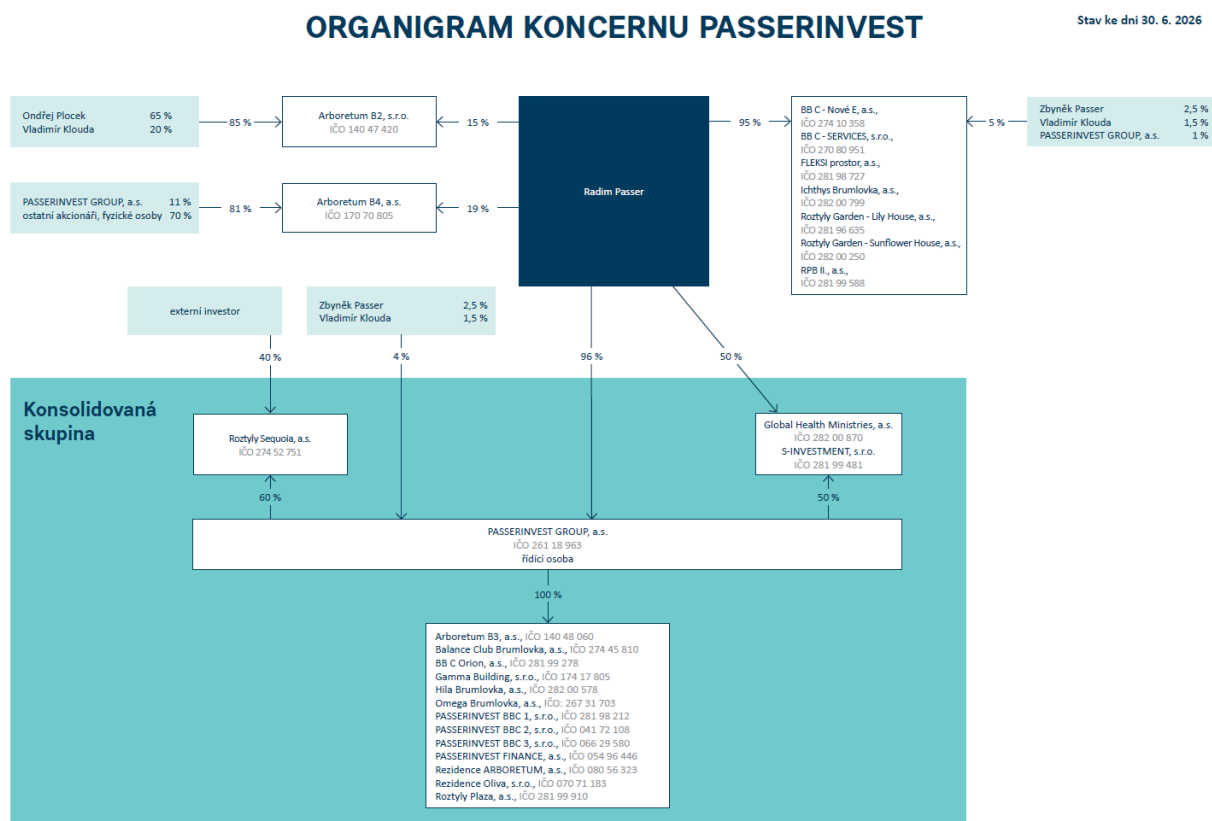
1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

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

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

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 30. 6. 2026

1.1 Koncern PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 17. 3. 2026 stávající akcionáři společnosti Omega Brumlovka, a.s., IČO 267 31 703, se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „OMG“), 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 9 % ve společnosti OMG, stávajícímu akcionáři společnosti PST, která se tak stala jediným akcionářem společnosti OMG.

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.
- h) dluhopisy emise PSG 6,50/31 byly vydány dne 31. března 2026. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,50 %, se splatností 31. března 2031. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč, v celkové emisní hodnotě 2.500.000.000,- Kč (dále jen „**Emise 9**“ nebo „**Dluhopisy 9**“). Prospekt dluhopisů vyhotovený Společností (emitentem) ze dne 19. února 2026, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2026/024173/CNB/650 ke sp. zn. S-Sp-2026/00029/CNB/653 ze dne 24.2.2026, které nabylo právní moci dne 24.2.2026.. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003580995.
- i) dluhopisy emise PSG 8,00/31 byly vydány dne 31. března 2026. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 %, se splatností 31. března 2031. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 25 000 000 Kč, v celkové emisní hodnotě 500.000.000,- Kč (dále jen „**Emise 10**“ nebo „**Dluhopisy 10**“). Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003582124.

3. Způsob a prostředky ovládání Společnosti

Přímo ovládající a řídící 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 Rezidence 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. Vitem 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 spolumanažeři*) ze dne 12. 9. 2022, týkající se Emise 4, resp. Dluhopisů 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 vyrovnaní, 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 23. 9. 2026

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

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 1.1.2026 do 30.6.2026
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	30. červen 2026	30. červen 2025
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.1.	177 353	133 613
Nákladové úroky a podobné náklady	4.1.	-176 323	-125 872
Čistý úrokový výnos / náklad		1 030	7 741
Opravné položky k poskytnutým úvěrům	3.1.	-4 966	0
Ostatní finanční výnosy	4.3.	149	35 517
Ostatní finanční náklady	4.3.	-1 270	-40
Ostatní náklady	4.4.	-1 390	-565
Osobní náklady	4.4.	0	0
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		-6 447	42 653
Úplný výsledek celkem za účetní období		-6 447	42 653

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tis. CZK)

Položka	Bod	30. červen 2026	31. prosinec 2025
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry - dlouhodobé	3.1.	6 038 829	4 388 584
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem		6 038 829	4 388 584
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	100 437	62 906
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	5 780	6 649
Krátkodobá aktiva celkem		106 217	69 555
AKTIVA CELKEM			
		6 145 046	4 458 139
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	140 000	140 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	-22 326	-15 879
Vlastní kapitál celkem		119 674	126 121
Dlouhodobé závazky			
Závazky z dluhopisů	3.5.	5 978 590	3 910 025
Jiné dlouhodobé závazky	3.5.	0	411 789
Dlouhodobé závazky celkem		5 978 590	4 321 814
Krátkodobé závazky			
Obchodní závazky	3.6.	38 209	796
Závazky - srážková daň	3.6.	8 573	9 408
Krátkodobé závazky celkem		46 782	10 204
Závazky celkem			
		6 025 372	4 332 018
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM			
		6 145 046	4 458 139

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

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2025	2 000	-91 941	140 000	50 059
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	76 062	0	76 062
Konečný stav k 31.12.2025	2 000	-15 879	140 000	126 121

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2026	2 000	-15 879	140 000	126 121
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-6 447	0	-6 447
Konečný stav k 30.6.2026	2 000	-22 326	140 000	119 674

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (v tis. CZK)

Položka	1.1.-30.6.2026	1.1.-30.6.2025
Počáteční stav finančních prostředků	62 906	57 521
<i>Zisk/ztráta před zdaněním</i>	-6 447	42 653
Úpravy:		
Čisté úrokové náklady	-1 030	-11 327
Ostatní nepeněžní operace	-48 852	-31 527
<i>Zisk před změnami pracovního kapitálu</i>	-56 329	-201
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	869	-4 349
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	36 578	-6 056
<i>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</i>	-18 882	-10 606
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	177 353	133 613
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	-1 650 245	-150 325
<i>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</i>	-1 472 892	-16 712
Finanční činnost		
Placené úroky	-170 065	-122 286
Příjmy z emise dluhopisů	2 838 729	0
Splátka emise dluhopisů	-727 570	0
Příjmy ze zápůjček	-411 789	126 325
Příjmy ze zvýšení vlastního kapitálu	0	0
<i>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</i>	1 529 305	4 039
<i>Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů</i>	37 531	-23 279
Konečný stav finančních prostředků	100 437	34 242

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 30. 6. 2026:

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 vykazána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou společnosti. Všechny finanční informace jsou vykazány 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 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)
- Pololetní 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)

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.

- 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)

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)
- IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků – možnost ocenění reálnou hodnotou (novela) – upřesňuje okruh účetních jednotek, které mohou tyto investice oceňovat reálnou hodnotou se změnami vykázanými ve výsledku hospodaření namísto použití ekvivalenční metody. Cílem je sjednotit postupy v návaznosti na IFRS 18, s jehož použitím je aplikace novely provázána. (IASB účinnost od 1. 1. 2027).
- IAS 21 Dopady změn měnových kurzů – přepočtu do hyperinflační měny vykazování (novela) – upravuje pravidla přepočtu účetní závěrky z nehyperinflační funkční měny do hyperinflační měny vykazování. Cílem je sjednotit účetní postupy a zvýšit srovnatelnost vykazovaných informací. Dřívější aplikace je povolena. (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 rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykazání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykazání 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 nesplnily podmínky pro zařazení pro ocenění naběhlými náklady a dále kapitálové nástroj, u nichž nebyla využita opce přecenění na reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku, derivát a aktiva k obchodování, jsou 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 užitky spojené s jeho vlastnictvím na jiný subjekt. Jestliže Účetní jednotka nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 užitky 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 prémie nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Smlouvy o finančních zárukách

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

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

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

Odúčtování finančních závazků

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

2.3.6. 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 ředicích 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 30.6.2026	K 31.12.2025	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	2 250 000	1 195 000	1 055 000
Roztyly Plaza, a.s.	000	814 808 000	+26 000
BB C Orion, a.s.	523 000	388 000	+135 000
Omega Brumlovka, a.s.	664 000	634 000	+30 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	845 000	554 000	+291 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	500 000	411 789	+88 211
Rezidence ARBORETUM, a.s.	417 000	390 000	+27 000
Arboretum B3, a.s.	24 000	21 000	+3 000
Celkem	6 057 000	4 401 789	+1 655 211
Snížení hodnoty	-18 171	-13 205	-4 966

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 500 000 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 vykazání finančních aktiv k významnému zvýšení úvěrového rizika selhání.

V účetní závěrce bylo na základě aplikace IFRS 9 vykazáno znehodnocení výše uvedených poskytnutých vnitroskupinových úvěrů ve výši – 18 171 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 harmonogramu 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 30.6.2026	K 31.12.2025
Bankovní účty	100 437	62 906
	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	100 437	62 906

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 100 437 tis. Kč (minulé období 62 906 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 5 780 tis. Kč (minulé období 6 649 tis. Kč) a představují zejména hodnotu úroků za 2.Q/2026 zaplacenou zprostředkovali a zároveň dosud nevyplacenou konečným investorům a dále hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 2.Q/2026 zaplacenou zprostředkovateli a k rozvahovému dni nevypořádanou.

3.4. Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

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

Základní kapitál

	K 30.6.2026	K 31.12.2025
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředěný)	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. Ze stejného důvodu byl poskytnut příplatek do ostatních kapitálových fondů i v roce 2024 ve výši 50 000 tis. Kč. Celková výše ostatních kapitálových fondů k rozvahovému dni činí 140 000 tis. Kč.

3.5. Závazky z dluhopisů

Emise dluhopisů	K 30.6.2026	K 31.12.2025
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	242 600	242 450
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	385 000	385 000
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	606 500	606 125
PSG VAR/27 (CZ0003547259)	157 690	157 592
PSG 4,00/30 (CZ0003548166)	970 400	969 800
PSG 7,60/28 (CZ0003544371)	0	750 000
PSG 6,85/29 (CZ0003567042)	1 000 000	1 000 000
PSG 6,50/31 (CZ0003580995)	2 500 000	0
PSG 8,00/31 (CZ0003582124)	500 000	0
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-313 986	-173 921
Transakční náklady	-69 614	-26 960
Celkem	5 978 590	3 910 086

Společnost realizovala do rozvahového dne vydání deseti emisí dluhopisů. Dvě emise již byly splaceny. Ostatních osm 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 6,85/29	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
ISIN	CZ0003548166	CZ0003567042	CZ0003580995	CZ0003582124
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/30	PSG 6,85/29	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
Objem	40 000 000 €	1 000 000 000 Kč	2 500 000 000 Kč	500 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	10 000 Kč	10 000 Kč	25 000 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	40	100 000	250 000	20
Výnos p.a.	4,00 %	6,85 %	6,50 %	8,00 %
Výplata kuponu	kvartálně	Pololetně	pololetně	čtvrtletně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	30E/360	30E/360
Datum emise	31.01.2023	6. 12. 2024	31.03.2026	31.03.2026
Datum splatnosti	31.01.2030	31. 12. 2029	31.03.2031	31.03.2031
Call opce	31.01.2029 či později	31.12.2027 či později	31.3.2029 či později	31.3.2030 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 %	150 %	150 %
Výše ručení	60 000 000 €	1 500 000 000 Kč	3 750 000 000 Kč	750 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	veřejná emise	veřejná emise	privátní emise

Kovenanty

Emisní podmínky dluhopisů obsahují parametry plnění několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2025 a 31.12.2025 všechny ukazatele kovenantů. Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2026 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 30.6.2026 budou zveřejněny nejpozději do 30.9.2026.

Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	K 31.12.2025	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 30.6.2026
Vydané dluhopisy		Čerpání	Splacení		
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	242 450	0	0	150	242 600,00
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	384 969	0	0	23	384 992,00
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	447 414	0	0	1 081	448 495,00
PSG VAR/27 (CZ0003547259)	157 734	0	0	104	157 838,00
PSG 4,00/30 (CZ0003548166)	969 800	0	0	600	970 400,00
PSG 7,60/28 (CZ0003549214)	722 630	0	729 210	1 362	-5 218,00
PSG 6,85/29 (CZ0003567042)	985 089	0	0	1 578	986 667,00
PSG 6,50/31 (CZ0003580995)	0	2 290 373,00		2443	2 292 816,00
PSG 8,00/31 (CZ0003582124)	0	500 000,00			500 000,00
Celkem	3 910 086	2 790 373	729 210	7 341	5 978 590

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 evidovala na konci minulého období Jiné dlouhodobé závazky ve výši 411 789 tis. Kč. Jednalo se o dodavatelský úvěr od společnosti FINCO OLOMOUC s.r.o. Tento dodavatelský úvěr byl ve sledovaném období splacen novou emisí dluhopisů a k rozvahovému dni je zcela vypořádán.

3.6. Krátkodobé závazky

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 46 782 tis. Kč (minulé období 10 204 tis. Kč). Nejvýznamnější částkou je časové rozlišení s pololetní výplatou úroků ve výši 38 013 tis. Kč, předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 8 573 tis. Kč a dále pak časové rozlišení odměn bance za zprostředkování emise dluhopisů 180 tis. Kč.

3.7. Daň z příjmů

Společnost dosáhla za sledované období daňového zisku ve výši 6 447 tis. Kč. K rozvahovému dni eviduje společnost uplatnitelnou daňovou ztrátu ve výši 9 638 tis. Kč.

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 177 353 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 176 323 tis. Kč představují úroky z emisí dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí, případně 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 149 tis. Kč představují zejména kurzové zisky z překurzování závazků z dluhopisů, ostatní finanční náklady ve výši 1 270 tis. Kč, pak poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP, kurzové ztráty z emisí dluhopisů v EUR atd.

4.4. Ostatní náklady

Náklady ve výši 1 390 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 2025.

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 zachovávání průměrné výše

fondů, bankovních zdrojů a úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)			6 048 204		6 048 204
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)*	58 395	175 186	1 060 515		1 294 096
Jiné dlouhodobé závazky					0
Ostatní krátkodobé závazky	46 782				46 782
					0
Finanční aktiva					0
Poskytnuté úvěry/zápůjčky			6 057 000		6 057 000
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	96 912	290 736	581 472		969 120
Ostatní pohledávky	5 780				5 780

* 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 důsledků 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 30.6.2026

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé poskytnuté úvěry/zápůjčky	6 057 000		- 18 171	6 038 829
Ostatní krátkodobé pohledávky	5 780			5 780
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	100 437			100 437
Celkem	6 163 217		-18 171	6 145 046

Společnost vytvořila k rozvahovému dni opravné položky k pohledávkám z poskytnutých zápůjček dle IFRS 9 ve výši 18 171 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 30.6.2026	K 31.12.2025
Finanční závazky			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	7,60 %	0	729 210
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,00 %	1 598 000	1 597 250
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	6,85 %	1 000 000	1 000 000
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,5 % + 3M EURIBOR	764 190	610 586
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	6,50 %	2 500 000	0
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	8,00 %	500 000	0
Přijaté úvěr/zápůjčky	8,00 %	0	411 789
Celkem		6 362 190	4 348 835
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	8,00 %	500 000	411 789
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	6,40 %	5 557 000	3 990 000
Celkem		6 057 000	4 401 789

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.

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)	764 190	-7 641	7 641

- 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 30.6.2026	K 31.12.2025
Finanční závazky			
Dluhopisy	EUR	75 184	75 184
Dluhopisy	CZK	4 885 000	2 114 210
Přijaté úvěry/zápůjčky	CZK	0	411 789
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	EUR	0	0
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	CZK	6 057 000	4 401 789

- **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 30.6.2026	K 31.12.2025	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	2 250 000	1 195 000	1 055 000
Roztyly Plaza, a.s.	834 000	808 000	+26 000
BB C Orion, a.s.	523 000	388 000	+135 000
Omega Brumlovka, a.s.	664 000	634 000	+30 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	845 000	554 000	+291 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	500 000	411 789	+88 211
Rezidence ARBORETUM, a.s.	417 000	390 000	+27 000
Arboretum B3, a.s.	24 000	21 000	+3 000
Celkem	6 057 000	4 401 789	+1 655 211
Snížení hodnoty	-18 171	-13 205	-4 966

Výnosové úroky tis. Kč

Společnost	K 31.12.2026	K 30.6.2025
PASSERINVEST GROUP, a.s.	61 086	57 592
RPB II., a.s.	0	3 650
Roztyly Plaza, a.s.	25 887	26 077
Hila Brumlovka, s.r.o.	21 728	5 704
Hila Brumlovka, s.r.o.	19 592	6 118
BBC Orion, a.s.	14 397	5 902
Omega Brumlovka, a.s.	20 393	16 116
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12 607	11 217
Arboretum B3, a.s.	690	496
Celkem	176 380	132 872

Náklady tis. Kč

Společnost	K 30.6.2026	K 30.6.2025
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	36	36
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby	0	0
Celkem	36	36

- 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

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 23.9.2026.



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