

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

k 30.6.2026

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Konsolidovaná rozvaha k 30.6.2026 (v tis. Kč)**Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4**

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2026)	Minulé účetní období (k 31.12.2025)
	AKTIVA CELKEM	001	28 638 530	27 225 709
B.	Dlouhodobý majetek	003	23 401 589	22 747 202
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	20 181	17 073
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	3 504	3 807
B.I.2.1.	Software	007	3 504	3 807
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	5 242	3 744
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	11 435	9 522
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012	0	700
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	11 435	8 822
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	22 961 006	22 309 977
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	17 260 052	17 519 846
B.II.1.1.	Pozemky	016	2 974 620	2 974 620
B.II.1.2.	Stavby	017	14 285 432	14 545 226
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	123 087	137 511
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	869	869
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	869	869
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	5 576 998	4 651 751
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	155 003	125 885
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	5 421 995	4 525 866
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	420 402	420 152
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	5 152	5 152
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	415 250	415 000
B.IV.	Konsolidační rozdíl		1 236 826	1 246 926
C.	Oběžná aktiva	037	3 715 865	2 970 604
C.I.	Zásoby	038	818	943
C.I.1.	Materiál	039	818	746
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	0	197
C.I.3.2.	Zboží	043	0	197
C.II.	Pohledávky	046	580 006	706 057
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	057	580 006	706 057
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	171 027	147 322
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059	7 694	1 859
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	401 285	556 876
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	17 885	12 106
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	13 125	11 358
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	221 942	421 004
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	148 333	112 408
C.IV.	Peněžní prostředky	071	3 135 041	2 263 604
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	1 615	1 615
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	3 133 426	2 261 989
D.	Časové rozlišení aktiv	074	284 250	260 977
D.1.	Náklady příštích období	075	160 949	122 054
D.3.	Příjmy příštích období	077	123 301	138 923

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2026)	Minulé účetní období (k 31.12.2025)
	PASIVA CELKEM	001	28 638 530	27 225 709
A.	Vlastní kapitál	002	4 031 167	4 098 976
A.I.	Základní kapitál	003	2 500 000	2 500 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 500 000	2 500 000
A.II.	Ažio a kapitálové fondy	007	1 031 637	1 025 107
A.II.2.	Kapitálové fondy	009	1 031 637	1 025 107
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010	384 208	384 208
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011	647 429	640 899
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	106 221	382 136
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	106 221	382 136
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	021	-110 794	-275 919
	Menšinový vlastní kapitál		504 103	467 652
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy		308 000	257 408
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků		227 204	269 793
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)		-30 925	-59 545
A.V.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		-176	-4
B.+C.	Cizí zdroje	023	23 910 840	22 534 655
B.	Rezervy	024	2 851	2 851
B.4.	Ostatní rezervy	028	2 851	2 851
C.	Závazky	029	23 907 989	22 531 804
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	22 882 252	21 381 249
C.I.1.	Vydané dluhopisy	031	6 048 204	3 937 046
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	033	6 048 204	3 937 046
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	034	11 015 044	11 088 277
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	035	91 371	78 544
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	038	3 273 604	3 386 290
C.I.8.	Odložený daňový závazek	040	2 406 246	2 429 811
C.I.9.	Závazky - ostatní	041	47 783	461 281
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	47 783	49 492
C.I.9.3.	Jiné závazky	044	0	411 789
C.II.	Krátkodobé závazky	045	1 025 737	1 150 555
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	049	438 409	438 139
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	235 210	440 431
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	293 305	205 105
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	053	0	1 477
C.II.8.	Závazky ostatní	055	58 813	65 403
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	5 860	5 517
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	3 522	3 233
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	060	43 154	47 347
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	6 277	9 153
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	0	153
D.	Časové rozlišení	063	696 523	592 078
D.1.	Výdaje příštích období	064	325 179	229 641
D.2.	Výnosy příštích období	065	371 344	362 437

V Praze dne 23.9.2026

.....

Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty k 30.6.2026 (v tis. Kč)**Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4**

Označ.	Text	Řádek	Běžné účetní období (k 30.6.2026)	Minulé účetní období (k 30.6.2025)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	909 945	844 302
II.	Tržby za prodej zboží	002	2 287	0
A.	Výkonová spotřeba	003	295 656	247 952
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004	1 247	0
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	112 307	115 052
A.3.	Služby	006	182 102	132 900
D.	Osobní náklady	009	68 359	52 757
D.1.	Mzdové náklady	010	49 599	38 161
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	18 760	14 596
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	17 188	13 378
D.2.1.	Ostatní náklady	013	1 572	1 218
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	276 990	268 928
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	276 990	270 223
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	016	276 990	270 223
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	0	-1 295
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu		-32 101	-27 690
III.	Ostatní provozní výnosy	020	869	1 146
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	869	1 146
F.	Ostatní provozní náklady	024	8 828	14 077
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	3 682	3 471
F.5.	Jiné provozní náklady	029	5 146	10 606
*	Provozní výsledek hospodaření	030	231 167	234 044
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	41 280	53 846
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	040	5 957	18 932
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	35 323	34 914
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	370 109	355 897
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	370 109	355 897
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	25 186	48 152
K.	Ostatní finanční náklady	047	18 465	35 265
*	Finanční výsledek hospodaření	048	-322 108	-289 164
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	-90 941	-55 120
L.	Daň z příjmů	050	20 029	28 961
L.1.	- splatná	051	45 547	42 509
L.2.	- odložená	052	-25 518	-13 548
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	-110 970	-84 081
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	-110 970	-84 081
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře		-110 794	-84 032
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období		-176	-49
*	Čistý obrát za účetní období	056	912 232	844 302

V Praze dne 23.9.2026

.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) - v tis. Kč

za období od 1.1.2026 do 30.6.2026

Název mateřské společnosti: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963

Označ.	Výkaz o peněžních tocích (Cash-Flow)	1.1.2026 - 31.12.2026	1.1.2025 - 30.6.2025
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 263 604	2 813 153
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-90 941	-55 120
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	581 031	620 677
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	276 990	270 223
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	0	-1 295
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	328 829	302 051
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-24 788	49 698
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	490 090	565 557
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	92 135	36 768
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	102 779	164 982
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-10 769	-128 214
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	125	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	582 225	602 325
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-370 109	-355 897
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+)	41 280	53 845
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-55 420	-98 515
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	197 976	201 758
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-931 128	-266 753
	Investice do obchodních podílů	0	-2 000
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-250	170 174
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-931 378	-98 579
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	1 524 839	-98 245
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	80 000	-348 290
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	0	-348 290
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	80 000	
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	1 604 839	-446 535
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	871 437	-343 356
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	3 135 041	2 469 797

V Praze dne 23.9.2026


.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu k 31.12.2025 (v tis. Kč)
Společnost: PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ: 261 18 963, Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
01.01.2024	2 500 000	0	0	384 208	547 532	446 241	3 877 981	0	3 877 981
Efekt zajišťovacího účetnictví					-248 185		-248 185		-248 185
Výsledek hospodaření běžného období						-64 105	-64 105		-64 105
Efekt prodeje podílů v dceřinné společnosti						0	0	427 656	427 656
31.12.2024	2 500 000	0	0	384 208	299 347	382 136	3 565 691	427 656	3 993 347
01.01.2025	2 500 000	0	0	384 208	299 347	382 136	3 565 691	427 656	3 993 347
Efekt zajišťovacího účetnictví					341 552		341 552		341 552
Výsledek hospodaření běžného období						-275 919	-275 919	-4	-275 923
Příspěvky do OKF							0	40 000	40 000
31.12.2025	2 500 000	0	0	384 208	640 899	106 217	3 631 324	467 652	4 098 976
01.01.2026	2 500 000	0	0	384 208	640 899	106 217	3 631 324	467 652	4 098 976
Efekt zajišťovacího účetnictví					6 530		6 530		6 530
Výsledek hospodaření běžného období						-110 790	-110 790	-176	-110 966
Příspěvky do OKF							0	80 000	80 000
Odkup minoritních podílů							0	-43 373	-43 373
30.06.2026	2 500 000	0	0	384 208	647 429	-4 573	3 527 064	504 103	4 031 167

V Praze dne 23.9.2026



.....
Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

PASSERINVEST GROUP, a.s. (mateřský podnik)

IČ: 261 18 963

Želetavská 1525/1, Praha 4, 140 00

Příloha ke konsolidované účetní závěrce k 30.6.2026

OBSAH

1.	VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	4
2.	ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	7
3.	ÚČETNÍ METODY	8
a)	Dlouhodobý nehmotný majetek	8
b)	Dlouhodobý hmotný majetek	8
c)	Drobný majetek	9
d)	Finanční majetek	9
e)	Pohledávky	10
f)	Deriváty	10
g)	Zajišťovací účetnictví	10
h)	Vlastní kapitál	11
i)	Cizí zdroje	11
j)	Devizové operace	11
k)	Použití odhadů	11
l)	Účtování výnosů a nákladů	11
m)	Daň z příjmů	11
n)	Čistý obrát za účetní období	12
o)	Následné události	12
p)	Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	12
4.	DLOUHODOBÝ MAJETEK	13
	Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	13
	Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	14
	Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	17
	Podíly ve společnostech	17
	Zápůjčky a úvěry (v tis. Kč)	19
5.	ZÁSOBY	19
6.	POHLEDÁVKY	20
7.	OPRAVNÉ POLOŽKY	20
8.	KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	20
9.	OSTATNÍ AKTIVA	20
10.	VLASTNÍ KAPITÁL	21
11.	REZERVY	21
12.	DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	22
13.	KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	24
14.	DERIVÁTY	24
15.	BANKOVNÍ ÚVĚRY	25
16.	OSTATNÍ PASIVA	26
17.	DAŇ Z PŘÍJMŮ	26

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	27
19. VÝNOSY	30
20. OSOBNÍ NÁKLADY	30
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	30
22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	31
23. SOUDNÍ SPORY	31
24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	31
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	32

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

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

Rozhodující vliv – plná metoda konsolidace

- 2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČ: 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Nová Brumlovka. Obě budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB1“).
- 3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČ: 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy ALPHA, BETA, DELTA a G. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB2“).
- 4) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČ: 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy A, B, D a VILLAS. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB3“).
- 5) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČ: 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČ: 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v roce 2023 dokončila výstavbu nových bytových a nebytových jednotek s následným prodejem v blízkosti komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OLV“).
- 7) Gamma Building, s.r.o. (IČ: 174 17 805) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu GAMMA, která se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „GAM“).
- 8) Rezidence ARBORETUM, a.s. (IČ: 080 56 323) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu nových bytových jednotek v lokalitě Praha - Roztyly (dále jen „ARB“).
- 9) Roztyly Sequoia, a.s. (IČ: 274 52 751) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a provádí realizaci výstavby administrativní budovy Sequoia v lokalitě Praha - Roztyly (dále jen „SQA“).
- 10) Omega Brumlovka, a.s. (IČ: 267 31 703) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a realizuje přípravné práce v souvislosti s budoucí výstavbou administrativní budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OMG“).
- 11) Hila Brumlovka, a.s. (IČ: 282 00 578) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a provádí realizaci stavby multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „HIL“).

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2026

- 12) Roztyly Plaza, a.s. (IČ: 281 99 910) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace v minulém období dokončila výstavbu administrativní budovy Roztyly Plaza v blízkosti metra Roztyly v Praze 11 (dále jen „PLZ“)
- 13) BB C Orion, a.s. (IČ: 281 99 278) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace provádí realizaci výstavby multifunkční budovy v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „ORN“)
- 14) Arboretum B3, a.s. (IČ: 140 48 060) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní pozemky a realizují přípravné práce pro výstavbu plánované rezidenční budovy Arboretum B3 v lokalitě Roztyly v Praze 11 (dále jen „AB3“)
- 15) Balance Club Brumlovka, a.s. (IČ: 274 45 810) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace provozuje stejnojmenné Fitness a Wellness centrum v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BCB“)

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

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

Postavení společností a obchodní podíly v konsolidačním celku

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

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2026

Konsolidující jednotky k datu 30.6.2026, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 30.6.2026 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 30.6.2026 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 %).

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

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 30. 6. 2026:

Představenstvo	
Předseda: Radim Passer	
Dozorčí rada	
Předseda: Tomáš Zimčík	

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Žádná z obchodních korporací konsolidačního celku nemá organizační složku v zahraničí.

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení Zákonu č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2026 a 2025. Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 1.7.2017.

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

Metoda konsolidace

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

Společnosti pod společným vlivem jsou konsolidovány poměrnou metodou.

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

Úpravy

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

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

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

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

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

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto hodnotě ve výši 57 624 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o. a BBC – Building BETA, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BB2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o. a BBC – Building B, s.r.o. (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období činí 6 825 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto hodnotě ve výši 1 294 450 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s. (právní předchůdce společnosti BB2) a BBC – Building D, s.r.o. v roce 2018, VILLAS (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2018, z akvizice minoritního podílu ve společnosti BB1 v roce 2021 a z akvizice společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s. a Gamma Building, s.r.o. v roce 2022. Dále se zde promítá vliv společností rozšiřujících konsolidační celek v roce 2024 a 2025. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 38 926 tis. Kč.

Vyloučení vzájemných vztahů

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) ***Drobný majetek***

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

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

Limit ocenění/1ks	kategorie	Konečný účet
do 9.999 Kč	náklad	501.003
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - nehmotný	013.002
10.000-79.999 Kč	drobný majetek - hmotný	022.002
od 80.000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

d) ***Finanční majetek***

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

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

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

e) Pohledávky

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

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

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

f) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou). V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

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

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

g) Zajišťovací účetnictví

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

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

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

h) *Vlastní kapitál*

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

i) *Cizí zdroje*

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

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

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

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

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

j) *Devizové operace*

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

k) *Použití odhadů*

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

l) *Účtování výnosů a nákladů*

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

m) *Daň z příjmů*

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.).

Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

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

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

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

n) Čistý obrat za účetní období

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

o) Následné události

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

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

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0		0	0	0
Software	18 454	145		0	0	18 599
Ostatní ocenitelná práva	667	0		0	0	667
Goodwill		0		0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	14 420	1 995		0	0	16 415
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	700	0		-700	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	8 822	4 754		0	-2 140	11 435
Celkem 06/2026	43 063	6 894		-700	-2 140	47 116
Celkem 12/2025	33 438	9 885		-52	0	43 271

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v konsolidaci	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0		0	0	0	0	0	0
Software	-14 647	-448		0	0	0	-15 095	0	3 504
Ostatní ocenitelná práva	-667	0		0	0	0	-667	0	0
Goodwill				0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-10 676	-497		0	0	0	-11 173	0	5 242
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	11 435
Celkem 06/2026	-25 990	-945		0	0	0	-26 935	0	20 181
Celkem 12/2025	-23 093	-3 105					-26 198		17 073

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

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

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	2 974 620	0		0	0	2 974 620
Stavby	19 516 157	0		0	0	19 516 157
Hmotné movité věci a jejich soubory	451 846	1 825		-59	0	453 612
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	0		0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	142 767	20 353		-8 117	0	155 003
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	4 560 730	897 962		0	-1 833	5 456 859
Celkem 06/2026	27 646 989	920 140		-8 176	-1 833	28 557 120
Celkem 12/2025	26 684 449	1 039 373		-22 004	-108 299	27 630 109

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v konsolidaci	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0		0	0	0	0	0	2 974 620
Stavby	-4 921 279	-259 794		0	0	0	-5 181 073	-49 653	14 285 432
Hmotné movité věci a jejich soubory	-314 334	-16 250		0	59	0	-330 525	0	123 087
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	869
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	155 003
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	-34 864	5 421 995
Celkem 06/2026	-5 235 613	-276 044		0	59	0	-5 511 598	-84 517	22 961 006
Celkem 12/2025	-4 658 406	-565 014		8 994	10 347	0	-5 235 615	-84 517	22 309 977

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2026

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

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

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

Jiný dlouhodobý hmotný majetek představuje hodnotu evidovaných uměleckých děl.

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

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

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31.12.2025 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2025 a 2024.

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

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

1. Dokončené budovy

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2025	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024		Kurz 2025	Ocenění 2025	Kurz 2024	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024
ALPHA	48 930	46 860	2 070	104,42 %	24,245	1 186 308	25,185	1 180 169	6 139
BETA	71 990	69 030	2 960	104,29 %	24,245	1 745 398	25,185	1 738 521	6 877
DELTA	168 370	160 960	7 410	104,60 %	24,245	4 082 131	25,185	4 053 778	28 353
BBCG	20 960	20 240	720	103,56 %	24,245	508 175	25,185	509 744	-1 569
BBCA	90 100	84 180	5 920	107,03 %	24,245	2 184 475	25,185	2 120 073	64 401
BBCB	61 010	57 120	3 890	106,81 %	24,245	1 479 187	25,185	1 438 567	40 620
BBCD	12 150	11 860	290	102,45 %	24,245	294 577	25,185	298 694	-4 117
VILLAS	22 150	21 460	690	103,22 %	24,245	537 027	25,185	540 470	-3 443
Filadelfie	180 880	173 250	7 630	104,40 %	24,245	4 385 436	25,185	4 363 301	22 134
Brumlovka	22 990	22 300	690	103,09 %	24,245	557 393	25,185	561 626	-4 233
GAMMA	101 580	91 160	10 420	111,43 %	24,245	2 462 807	25,185	2 295 865	166 943
PLAZA	110 900	107 010	3 890	103,64 %	24,245	2 688 771	25,185	2 695 047	-6 276
OLIVKA *	2 400	2 400	0	100,00 %	24,245	57 871	25,185	54 875	2 996
Celkem	914 410	867 830	46 580	105,37 %	X	22 169 553	X	21 850 730	318 824

2. Nedokončené projekty

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2025	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024		Kurz 2025	Ocenění 2025	Kurz 2024	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024
HILA	65 900	47 900	18 000	137,58 %	24,245	1 597 746	25,185	1 206 362	391 384
ORION	44 200	37 500	6 700	117,87 %	24,245	1 071 629	25,185	944 438	127 192
OMEGA	54 900	46 300	8 600	118,57 %	24,245	1 331 051	25,185	1 166 066	164 985
Sequoia	51 400	41 900	9 500	122,67 %	24,245	1 246 193	25,185	1 055 252	190 942
Arboretum	52 300	36 000	16 300	145,28 %	24,245	1 268 014	25,185	906 660	361 354
AB3	12 300	10 300	2 000	119,42 %	24,245	298 214	25,185	259 406	38 808
Celkem	281 000	219 900	61 100	127,79 %	24,245	6 812 845	25,185	5 538 182	1 274 664

3. Celkem

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2025	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024		Kurz 2025	Ocenění 2025	Kurz 2024	Ocenění 2024	Rozdíl 2025 x 2024
Celkem	1 195 410	1 087 730	107 680	109,90 %	24,245	28 982 398	25,185	27 388 911	1 593 487

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

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31.12.2024 a 31.12.2025 vypracovaných společností Colliers International, s.r.o.

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

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

Tržní ocenění nemovitostí	28 982 398 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	22 682 047 tis. Kč
Rozdíl	6 300 351 tis. Kč

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

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

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

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

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

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

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

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 06/2026	Výše podílu v % 06/ 2026	Výše podílu 12/2025	Výše podílu v % 12/ 2025
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	860	1,00	860	1,00
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	128	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	128	1,00	128	1,00
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	2 020	1,00	2 020	1,00
Arboretum B4, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/4	1 946	11,00	1 946	11,00
Celkem		5 152		5 152	

Ve sledovaném období došlo k internímu prodeji 9 % akcií společnosti OMG od akcionářů – fyzických osob do ovládající společnosti PSG. K rozvahovému datu vlastní společnost PSG 100 % akcií společnosti OMG. Tato transakce je v rámci vzájemných vztahů vyloučena, tudíž ve výši uvedeném přehledu nenastal žádný pohyb.

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČ 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba

Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2026

dne 12. května 2022. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s. a trvají až do 12. května 2042 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 12. května 2022. Datum vzniku zástavního práva: 23. května 2022

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 45244782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 04172108 (dále jen Společnost), ze dne 19. 10. 2022 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozeným dne 15. 6. 1955, bytem Loučany č.p. 679, PSČ 783 44 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definováni v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Financujícími stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 29. 9. 2022 uzavřené mezi, mimo jiné, Společností jako dlužníkem a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 19. 10. 2022 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. Dále jsou zastaveny veškeré pohledávky z nájemních vztahů. Datum vzniku zástavního práva: 9. listopadu 2022.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

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

Gamma Building, s.r.o.

Zástavní právo ve prospěch společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika, zapsaná ve firemním rejstříku vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m (dále jen "Banka"), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené dne 18.9.2023 za účelem zajištění pohledávek ze smlouvy o úvěru ze dne 18.9.2023, účet.č. AT61 3400 0000 1391 5954. K podílu byl na základě zástavní smlouvy zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele jako věcné právo Banky, a to na dobu trvání zástavního práva. Datum vzniku zástavního práva: 10. října 2023

Roztyly Plaza, a.s.

Veškeré akcie zastaveny ve prospěch zástavního věřitele, společnosti Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 14078, IČ: 49240901, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2051 v souladu se smlouvou o zástavě cenných papírů.

Zápůjčky a úvěry (v tis. Kč)

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

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

Dlužník	30.06.2026	31.12.2025	Rozdíl
BB C - SERVICES, s.r.o.	180 000	180 000	0
RPB II., a.s.	115 000	115 000	0
FLEKSI prostor, a.s.	68 000	68 000	0
Ichtys Brumlovka, a.s.	23 000	23 000	0
S-Investment, s.r.o.	7 750	7 500	250
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Global Health Ministries, a.s.	12 500	12 500	0
Arboretum B4, a.s.	2 000	2 000	0
Celkem	415 250	415 000	250

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

Dlužník	30.06.2026	31.12.2025	Rozdíl
RPB II., a.s.	0	0	0
Celkem	0	0	0

Celkem (v tis. Kč)

Dlužník	30.06.2026	31.12.2025	Rozdíl
Celkem	415 250	415 000	250

Zápůjčky a úvěry poskytované společnostmi PSG do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Vnitroskupinové zápůjčky jsou úročeny sazbou 6,6 % p.a. Zápůjčky do vybraných společností jsou dále poskytnuty bezúročně. Splatnost všech dlouhodobých zápůjček a úvěrů je 31.12.2034 s možností předčasných splátek bez omezení.

Zápůjčky poskytované společnostmi FIN jsou úročeny sazbou 6,40 % p.a. Sazba je stanovena interním výpočtem zahrnujícím nákladové úroky z emisí dluhopisů a marži. Splatnost všech zápůjček od FIN je 31.12.2028 s možností předčasných splátek bez omezení. K rozvahovému dni jsou všech zápůjčky od FIN vyloučeny v rámci vzájemných vztahů.

5. ZÁSoby

Konsolidovaná skupina eviduje k rozvahovému dni zásoby materiálu a zboží ve výši 818 tis. Kč. Hodnota zásob souvisí s doplňkovým prodejem na společnosti BCB.

6. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 580.006 tis. Kč (minulé období 706.057 tis. Kč) v následující struktuře:

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 171.027 tis. Kč (minulé období 147.322 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou ve výši 7.694 tis. Kč (minulé období 1.859 tis. Kč) představují zejména pohledávky za ručení mateřské společnosti v rámci koncernu (FLEKSI prostor, a.s.) a úroky ze zápůjček mimo skupinu. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 17.885 tis. Kč (minulé období 12.106 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 13.125 tis. Kč (minulé období 11.358 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 148.333 tis. Kč (minulé období 112.408 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných nájemcům, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 221.942 tis. Kč (minulé období 421.004 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním období.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období nedošlo k žádné změně stavu opravných položek k nedobytným pohledávkám. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 1.222 tis. Kč (minulé období 1.222 tis. Kč).

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 3.135.041 tis. Kč (minulé období 2.263.604 tis. Kč).

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

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 160.949 tis. Kč (minulé období 122.054 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnících dokončené budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 123.301 tis. Kč (minulé období 138.932 tis. Kč).

10. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2024	Zůstatek k 31. 12. 2025	Zůstatek k 30. 6. 2026
Základní kapitál	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Vlastní akcie a podíly	0	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	384.208	384.208	384.208
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	299.347	640.899	647.429
Výsledek hospodaření minulých let	446.241	382.136	106.221
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-64.105	-275.919	-110.794
Vlastní kapitál	3.565.691	3.601.324	3.527.064
Menšinový podíl	427.656	467.652	504.103
Vlastní kapitál celkem	3.993.347	4.098.976	4.031.167

Základní kapitál mateřské společnosti se skládá ze 5.000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500.000 Kč / kus.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem a reálnou hodnotu IRS derivátu sloužící k zajištění peněžních toků z úroků včetně odložené daně ve výši 647.429 tis. Kč (minulé období 640.899 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené minoritní podíly:
SQA – podíl ve výši 40 %, prodej podílu v roce 2024 společností GEMO HOLDING, a.s.

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

11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31.12.2024	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 30.6.2026
Zákonné	0	0	0
Ostatní	3.507	2.851	2.851

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka části daně z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní

rok. Ve sledovaném období nedošlo k žádné změně stavu této položky. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 2.851 tis. Kč.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 22.882.252 tis. Kč (minulé období 21.381.249 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. realizovala 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 6.048.204 tis. Kč (minulé období 3.937.046 tis. Kč). Navýšení souvisí s vydáním dvou nových emisí v roce 2026.

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

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2026

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.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 11.088.277 tis. Kč (minulé období 11.015.044 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 15.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky z titulu zápůjček akcionářům (společníkům) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 3.273.604 tis. Kč (minulé období 3.386.290 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 47.783 tis. Kč (minulé období 49.492 tis. Kč). Snížení hodnot v průběhu sledovaného období odráží zejména částečné splátky zápůjček. Závazky ze zápůjček jsou splatné do 31.12.2034.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 91.371 tis. Kč (minulé období 78.544 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 2.406.246 tis. Kč (minulé období 2.429.811 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

Položka Jiné závazky ve výši 0 tis. Kč (minulé období 411.789 tis. Kč) v minulém období představuje hodnotu dodavatelského úvěru od společnosti FINCO Olomouc, a.s. do společnosti FIN, kterým je následně financována výstavba multifunkčního objektu Hila. Ve sledovaném období byla zápůjčka zcela vypořádána prostřednictvím transformace na novou emisi dluhopisů.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 1.025.737 tis. Kč (minulé období 1.150.555 tis. Kč) v následující struktuře.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 30.6.2027, v hodnotě 438.409 tis. Kč (minulé období 438.139 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 293.305 tis. Kč (minulé období 205.105 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti. Meziroční zvýšení je dáno zejména fakturací stavebních prací u projektů ve výstavbě.

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

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 43.154 tis. Kč (minulé období 47.347 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 235.210 tis. Kč (minulé období 440.431 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 6.277 tis. Kč (minulé období 9.153 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 0 tis. Kč (minulé období 153 tis. Kč) eviduje v minulém období konsolidační celek především záporné ocenění derivátů.

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

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

14. DERIVÁTY

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

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

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2026

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

Společnost	Položka	k 30.6.2026			k 31.12.2025		
		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BB1	IRS – úrokový swap (od 30.4.2022 do 31.10.2028)	68 588	34 949	0	68 588	30 071	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 29.7.2022 do 31.10.2028)	11 900	6 580	0	11 900	5 379	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 28.3.2023 do 31.10.2028)	40 000	0	-10 175	40 000	0	-20 552
BB2	IRS – úrokový swap (od 31.10.2025 do 29.9.2029)	54 584	19 871	0	54 584	1 532	0
BB3	IRS – úrokový swap (od 31.10.2022 do 31.10.2028)	69 375	81 646	0	69 375	88 127	0
IRS celkem		244 447	143 046	-10 175	244 447	125 109	-20 552

Společnost	Položka	k 30.6.2026			k 31.12.2025		
		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota	
			Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)		Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
PSG	FX – forward (12/2025-03/2027)	6 500	1 269	0	6 500	453	0
HIL	FX – forward (11/2025-07/2027)	5 000	7 802	0	5 000	130	0
FX celkem		11 500	9 071	0	11 500	583	0

15. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině.

Bankovní úvěry k 30.6.2026

Společnost	Věřitel	Kurz	EUR	CZK	CZK (splatnost do 1 roku)	CZK (splatnost do 5 let)	CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	24,260	116 450	2 825 077	124 636	498 543	2 201 899
BB2	Česká spořitelna	24,260	153 388	3 721 201	124 545	3 596 655	0
BB3	UniCredit Bank	24,260	100 875	2 447 228	109 170	436 680	1 901 378
GAM	Raiffeisen Landesbank	24,260	47 649	1 155 972	43 668	211 062	901 242
PLZ	Raiffeisen Bank	24,260	49 250	1 194 805	36 390	145 560	1 012 855
HIL	Raiffeisen Bank	24,260	4 500	109 170	0	109 170	0
CELKEM		24,260	472 112	11 453 453	438 409	4 997 670	6 017 374

Bankovní úvěry k 31.12.2025

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

Ve sledovaném období došlo ke snížení stavu bankovních úvěrů o 72.963 tis. Kč, a to zejména vlivem běžných splátek, dále pak navýšením úvěrů na společnosti GAM, načerpáním úvěru na společnosti HIL a dále vlivem kurzových přepočtů. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.) S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 31.12.2025 a k 30.6.2026 plněny.

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

16. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 325.179 tis. Kč (minulé období 229.641 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů a časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených nájmem (elektřina, teplo atd.)

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 371.344 tis. Kč (minulé období 362.437 tis. Kč).

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 7.699 tis. Kč. U společností, které celkově evidují odloženou daňovou pohledávku se tato pohledávka z důvodu opatrnosti nevykazuje.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Položky odložené daně	30.06.2026		31.12.2025	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	2 247 087	0	2 272 982
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	188	0	188	0
Rezervy	599	0	599	0
Zajištění nederivátem	0	133 815	0	137 737
Úrokový SWAP	0	27 748	0	21 875
Daňová ztráta z minulých let	1 617	0	1 996	0
Celkem	2 404	2 408 650	2 783	2 432 594
Netto		2 406 246		2 429 811

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 2.406.246 tis. Kč (minulé období 2.429.811 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke snížení této položky o 23.565 tis. Kč, a to zejména vlivem změny stavu účetních a daňových zůstatkových cen majetku.

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

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

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2026

A. PLATEBNÍ GARANCE

		Garantor: PASSERINVEST GROUP, a.s.	Částka garance
2025	FLK	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 22.3.2021 SML-01-2021-12 (Fleksi - B) Ručitelské prohlášení ze dne 22.3.2021 - uloženo u NS SML-41-2021-17 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	85 796,00 €
2025	FLK	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9.5.2022 SML-01-2022-54 (Fleksi - Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 9.5.2022 - uloženo u NS SML-02-2022-12 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	337 057,00 €
2025	FLK	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20.5.2022 ve znění dodatku č. 1 ze dne 19.10.2023 SML-01-2022-61 (Fleksi - Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20.5.2022 - uloženo u NS SML-03-2022-44 - navýšení částky ručení od 19.10.2023	250 806,00 €
2025	PLZ	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29.11.2022 SML-01-2022-99 (finanční záruka PST za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu Roztyly Plaza) - fee počítáno od 31.8.2022 Finanční záruka poskytnuta dne 31.8.2022 pod dokumentem "Patronage Agreement" ze dne 31.8.2022 (článek 2 smlouvy) - uloženo SML-01-2022-93 Cost Overrun garance trvá nejpозději 1M po "Conversion Date" pro úvěr; cca. 31.1.2026	240 000 000,00 Kč
2025	GAM	Dohoda o úplatě za poskytnutí Cost Overrun Garance ze dne 19.10.2023 SML-01-2023-58 (finanční záruka PST ve výši max. EUR 5,0 mil. za účelem pokrytí případného deficitu nákladů na rekonstrukci/renovaci budovy GAMMA v souladu s ÚS/resp. NS s O2) - fee počítáno od 18.9.2023; Finanční záruka PST poskytnuta dne 18.9.2023 pod dokumentem "Prohlášení o závazku" ze dne 18.9.2023 - uloženo SML-01-2023-48 (záruka platná do dokončení O2 investice)	5 000 000,00 €
2025	HIL	Cost Overrun Guarantee SML-01-2025-51 (finanční záruka PST ve výši max. CZK 400 mil. za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu HILA) - fee počítáno od 30.6.2025; Finanční záruka PST poskytnuta dne 30.6.2025 pod dokumentem "Patronage and Subordination Agreement" ze dne 30.6.2025, specificky článek 7.2 smlouvy - uloženo SML-01-2025-51	400 000 000,00 Kč
2025	HIL	Guarantee of Additional Equity Contribution SML-01-2025-51 (finanční záruka PST ve výši max. EUR 5 mil. jako poskytnutí dodatečné ekvity do projektu za předpokladu, že nedojde ke splnění CPs pro čerpání Development Facility B ani v okamžiku, kdy byla plně dočerpána Development Facility A) - fee počítáno od 30.6.2025; Finanční záruka PST poskytnuta dne 30.6.2025 pod dokumentem "Patronage and Subordination Agreement" ze dne 30.6.2025, specificky článek 7.4 smlouvy - uloženo SML-01-2025-51	5 000 000,00 €
2025	SRV	Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení (16.NP Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 27.8.2025- uloženo u NS SML-02-2025-25 (ručení 4M po uplynutí doby nájmu)	59 119,00 €

PASSERINVEST GROUP, a.s. – ovládající osoba
Příloha ke konsolidované účetní závěrce skupiny k 30.6.2026

Společnost FIN realizovala do rozvahového dne vydání deseti emisí dluhopisů. Dvě emise jsou již splaceny, ostatních osm emisí je aktivních. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit koncernu PASSERINVEST. Společnost PSG je u všech emisí ručitelem dle následujících parametrů.

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

Název emise	PSG 4,00/30	PSG 6,85/29	PSG 6,50/31	PSG 8,00/31
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

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 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.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

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

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

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 6 vozidel. Měsíční splátky činí celkem 350 tis. Kč bez DPH.

6) Gamma Building, s.r.o.

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

19. VÝNOSY

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

	01-06/2026		01-06/2025	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	909 945	0	844 302	0
Tržby za prodej zboží	2 287	0	0	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	869	0	1 146	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	41 280	0	53 846	0
Ostatní finanční výnosy	25 186	0	48 152	0
Výnosy celkem	979 567	0	947 446	0

Nejvýznamnější položkou provozních výnosů je zejména nájemné včetně souvisejících služeb. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společností mimo konsolidační celek a úroky z vkladů na bankovních účtech. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

20. OSOBNÍ NÁKLADY

	01-06/2026	01-06/2025
Průměrný počet zaměstnanců	92	76
Mzdy	49.599	38.161
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	17.188	13.378
Sociální náklady	1.572	1.218
Osobní náklady celkem	68.359	52.757

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb dosáhly ve sledovaném období hodnoty ve výši 909 945 tis. Kč (minulé období 844 302 tis. Kč) a meziročně vykazují zvýšení o 65 643 tis. Kč. Toto navýšení je dáno zejména zařazením společnosti BCB do konsolidačního celku, dále pak valorizací nájemného a vyšší hodnotou vyúčtování služeb spojených s nájmem.

Položka Spotřeba materiálu a energie ve výši 112 307 tis. Kč (minulé období 115 052 tis. Kč) – jedná se zejména o spotřebu energií v jednotlivých budovách a v menší míře pořízení drobného hmotného majetku. Hodnoty jsou meziročně srovnatelné.

Položka Služby v celkové výši 182 102 tis. Kč (minulé období 132 900 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním nárůstem o 49 202 tis. Kč stojí především zařazení společnosti BCB do konsolidačního celku a navýšení cen vybraných služeb, které je v rámci výnosů promítnuto do vyúčtování služeb nájemcům.

Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 276 900 tis. Kč (minulé období 270 223 tis. Kč) a osobní náklady ve výši 68 359 tis. Kč (minulé období 52 757 tis. Kč). Za zvýšením osobních nákladů stojí zejména zařazení společnosti BCB do konsolidačního celku.

Významný dopad na výsledek hospodaření má hodnota nákladových úroků z bankovních úvěrů ve výši 370 109 tis. Kč (minulé období 355 897 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisemi dluhopisů.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	01-06/2026	01-06/2025
Audit účetních závěrek	1 575	1 509
Účetní a daňové poradenství	41	26
Jiné neauditorské služby	0	0
Celkem	1 616	1 535

22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

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

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

23. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 30.6.2026 hospodářský výsledek (ztrátu) ve výši -110 970 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 031 167 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 30.6.2026 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Sestaveno dne:

23.9.2026

Jméno a podpis

statutárního orgánu účetní jednotky:

Radim Passer,

předseda představenstva

