

# **Pololetní zpráva**

**PASSERINVEST FINANCE, a.s.**

**za období od 1.1.2022 do 30.6.2022**

## 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	15
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	16
Mimořádné události	18
Další nefinanční informace	19
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA POLOLETNÍ ZPRÁVU	20
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	21
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	22
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	32
KONTAKT	57

# 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

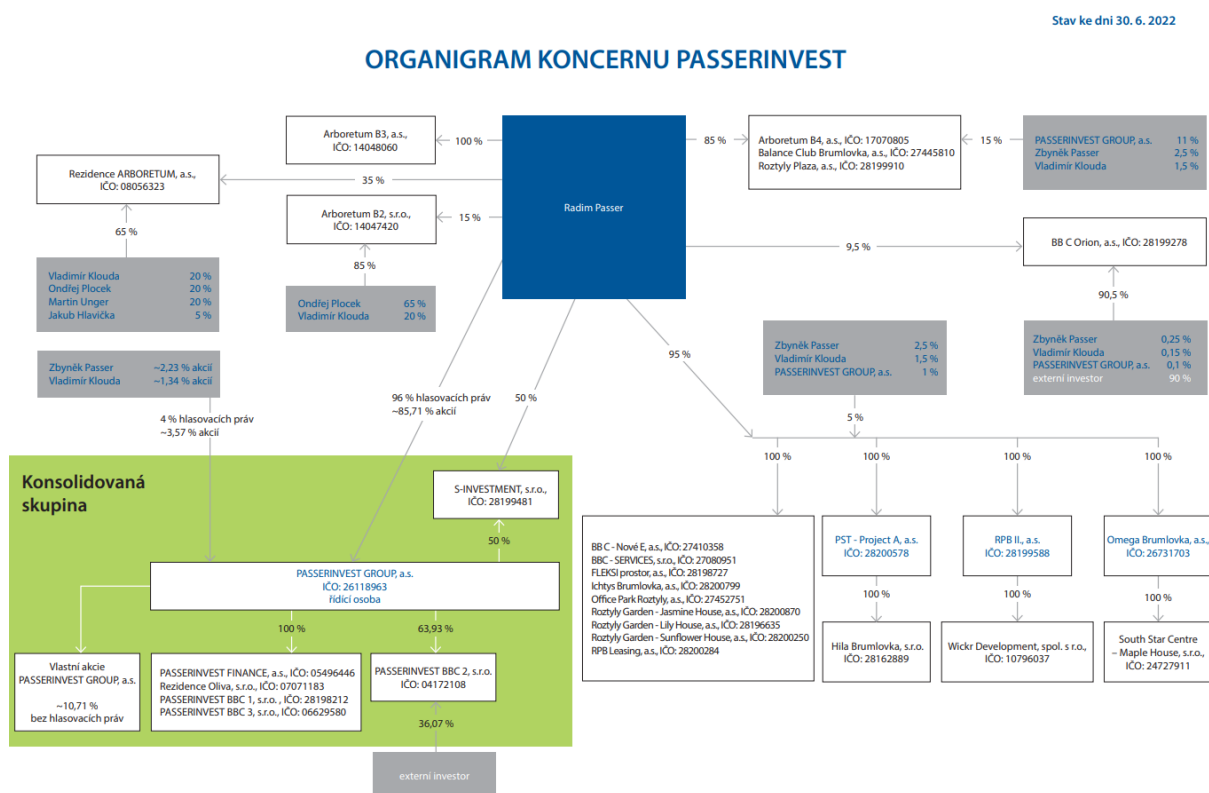
Základní kapitál: 2 000 tis. Kč

Internet: www.passerinvest.cz

LEI: 315700IQN80JFRRV3L05

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

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



Díky skupině PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již téměř dvacet let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získala skupina PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.

Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

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

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

## Valná hromada

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

Valná hromada má ve své působnosti tyto činnosti:

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

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

## Představenstvo

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

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

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

Pan Radim Passer působí i v orgánech dalších společností ze skupiny PASSERINVEST v pozici jednatele či předsedy představenstva a současně jako společník či akcionář (viz organigram skupiny PASSERINVEST).

Mimo skupinu PASSERINVEST pan Radim Passer působí v následujících entitách: S-INVESTMENT, s.r.o. (jednatel), S-LEASING, s.r.o. (jednatel), BB C - Maranatha, s.r.o. (jednatel), PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s. (akcionář a předseda představenstva), Maranatha z.s. (předseda výboru) a "Nadační fond na realizaci objektu k poctě Jaroslava Seiferta, nositele Nobelovy ceny" (člen dozorčí rady).

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

## **Dozorčí rada**

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

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

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti společnosti, zejména na to, zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Funkční období člena dozorčí rady je 10 let. Dozorčí rada má jednoho až tři členy, přičemž konkrétní počet členů dozorčí rady určuje rozhodnutím valná hromada. Aktuálně má dozorčí rada společnosti jednoho člena.

Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže by tyto byly v rozporu se stanovami společnosti nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů společnosti a kontrolovat soulad činnosti společnosti se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhrady ztráty.

## Výbor pro audit

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

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

Ing. Jakub Hlavička, člen výboru pro audit

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

Postavení a působnost výboru pro audit

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

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

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

Členy výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

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



# Zpráva představenstva

## Historie společnosti a zhodnocení období od 1.1.2022 do 30.6.2022

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 výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Společnost žádnou z těchto činností k datu pololetní zprávy aktivně nevykonává. Hlavní činností společnosti je poskytování vnitroskupinového financování, a to za použití finančních prostředků získaných prostřednictvím emise dluhopisů.

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

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

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

Společnost v roce 2017 úspěšně zrealizovala emisi dluhopisů a následně efektivně využívá získané prostředky v souladu s emisními podmínkami k dosažení cílů skupiny PASSERINVEST.

Ve vazbě na emisi dluhopisů vyhotovila společnost k 6. březnu 2017 prospekt obsahující znění emisních podmínek dluhopisů, který byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 5,25% p.a.

v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč, s možností navýšení až do 2.250.000.000 Kč splatné v roce 2023. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s., v České republice. Obchodování s dluhopisy bylo zahájeno dnem emise 31. března 2017. Ručitelem emise dluhopisů je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Emitentovi, dluhopisům nebyl přidělen rating.

K datu 31.3.2017 byly v této souvislosti načerpány finanční prostředky ve výši 2.000.000.000 Kč, které jsou dále poskytovány formou zápůjček v rámci skupiny na financování nových projektů. Podrobnější informace k uvedeným zápůjčkám jsou uvedeny v účetní závěrce.

Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů.

S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos vyplácený ke Dnům výplaty úroků. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech porušení povinnosti předčasné splacení Dluhopisů. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění, resp. Emisními podmínkami.

Emitent je oprávněn za podmínek stanovených Emisními podmínkami Dluhopisy předčasně splatit, avšak ne dříve než k datu následujícímu čtyři roky po Datu emise.

Emitent a Ručitel jsou po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinni nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent a Ručitel jsou rovněž povinni dodržovat určité finanční ukazatele a omezení, konkrétně úroveň zadlužení na konsolidované bázi, omezení výplat akcionářům, výše vlastního kapitálu na konsolidované bázi či minimální objem příjmů z nájemného.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého splnění rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným dluhům Emitenta zajištěným ručením ze strany Ručitele (jak je definován níže), s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

Dluhopisy jsou zajištěny ručením ze strany společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., IČ 261 18 963, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 6173 (dále jen „Ručitel“).

K datu 31.3.2017 byly v této souvislosti načerpány finanční prostředky ve výši 2.000.000.000 Kč, které jsou dále poskytovány formou zápůjček v rámci skupiny na financování nových projektů. Úroková sazba z emise dluhopisů činí 5,25 % p.a., sazba pro interní zápůjčky činí 5,88 % p.a. Marže pokrývá náklady emise a běžné provozní náklady. Podrobnější informace k uvedeným zápůjčkám jsou uvedeny v účetní závěrce.

V závěru roku 2017 byl poskytnut dobrovolný příspěvek do ostatních kapitálových fondů ze strany jediného akcionáře ve výši 5.000 tis. Kč za účelem dočasného posílení vlastního kapitálu společnosti.

Společnost emitovala v období 08/2021 dvě nové emise dluhopisů v celkové výši 385 000 tis. Kč a 10 000 tis. EUR. Věřiteli jsou fyzické osoby. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 4,00 % p.a. Stejně jako u předchozí emise dluhopisů, poskytla společnost finanční prostředky formou zápůjček v rámci koncernu PASSERINVEST za účelem rozvojových aktivit. Úročení

těchto zápůjček je ve výši 4,15 % p.a. Splatnost dluhopisů je stanovena na rok 2028. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

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

Jiné obchodní aktivity, vyjma výše zmíněných, společnost neprovozuje.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. hospodařila za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 s účetním ziskem ve výši 635 tis. Kč (minulé období – ztráta ve výši -776 tis. Kč). Společnost vykazuje k datu 30.6.2022 kladnou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 5 797 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31.12.2022 ve výši 5 163 tis. Kč došlo ke zvýšení o 634 tis. Kč vlivem zmíněného výsledku hospodaření za sledované období.

<b>Výsledek hospodaření (v tis. Kč)</b>	<b>01-06/2022</b>	<b>01-06/2021</b>
Provozní výsledek hospodaření	-241	-223
Finanční výsledek hospodaření	876	-553
Úplný výsledek celkem za účetní období	635	-776

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

#### **Provozní výsledek hospodaření**

Společnost nemá žádné provozní výnosy. Provozní náklady ve výši 392 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti a odměny členům výboru pro audit.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 182 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2021. Žádné jiné služby nebyly ve sledovaném období ze strany statutárních auditorů poskytnuty.

#### **Finanční výsledek hospodaření**

Vzhledem k povaze společnosti se zásadní položky hospodaření soustřeďují do finanční oblasti. Jediným výnosem společnosti jsou výnosové úroky ve výši 71 020 tis. Kč (minulé období 56 713 tis. Kč) představující úroky z vnitroskupinových zápůjček vůči partnerům v rámci skupiny (PASSERINVEST GROUP, a.s., Office Park Roztyly, a.s., RPB II., a.s., Omega Brumlovka, a.s., Roztyly Plaza, a.s., Hila Brumlovka, s.r.o., Rezidence ARBORETUM, a.s., Arboretum B2, s.r.o. a Arboretum B3, a.s., Rezidence Oliva, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.). Uvedené zápůjčky slouží k novým podnikatelským záměrům, zejména nákupu nových pozemků a na přípravné činnosti související s plánovanou výstavbou nových objektů, případně k doplnění finančních prostředků nad rámec přijatých bankovních úvěrů. Nákladové úroky ve výši 65 113 tis. Kč (minulé období 52 500 tis. Kč) představují úroky z emisí dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

Ostatní finanční náklady ve výši 5 031 tis. Kč (minulé období 4 766 tis. Kč) představují zejména amortizované poplatky související s emisí dluhopisů, poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

Finanční výsledek hospodaření ve výši 876 tis. Kč (minulé období -553 tis. Kč) představuje výsledek z rozdílu úrokových sazeb snížený o roční podíl nákladů emise.

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Czech Republic nad Slovakia. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 19 479 tis. Kč (minulé období 14 659 tis. Kč).

Výsledek hospodaření společnosti se stabilně pohybuje kolem nulové hodnoty a nemá žádné zásadní výkyvy. Společnost je schopna hradit své závazky v plném rozsahu a v požadovaných termínech. Stávající nastavení ekonomických parametrů společnosti spolu s vlivem nových emisí dluhopisů podporuje předpoklad, že společnost bude v následujících obdobích vykazovat v celoročních hodnotách mírně ziskové hospodaření a vlivem tohoto hospodaření bude i hodnota vlastního kapitálu stabilní s postupným meziročním navyšováním.

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

Jedná se zejména o následující tituly:

- financování výstavby multifunkčního objektu u metra Rožtyly prostřednictvím společnosti Rožtyly Plaza, a.s.
- příprava na stavbu multifunkčního objektu HILA prostřednictvím společnosti Hila Brumlovka, s.r.o.
- splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, vydaných společností PASSERINVEST GROUP, a.s.,
- nákup nových pozemků do společnosti Office Park Rožtyly, a.s. a financování přípravných prací projektu
- průběžné akvizice bytových domů do společnosti RPB II., a.s. související s budoucí novou bytovou výstavbou
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence ARBORETUM
- financování výstavby bytového projektu Rezidence Oliva s předpokládaným dokončením v závěru roku 2022.
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Arboretum B2
- přípravné práce související s budoucí výstavbou projektu Arboretum B3
- financování akvizice společnosti South Star Centre – Maple House, s.r.o. vlastníci administrativní budovy v lokalitě Kačerov prostřednictvím společnosti Omega Brumlovka, a.s.

## Popis projektů financovaných z vnitroskupinových zápůjček od PASSERINVEST FINANCE

### Meziroční srovnání poskytnutých vnitroskupinových zápůjček

<b>Společnost</b>	<b>K 30.6.2022</b>	<b>K 31.12.2021</b>	<b>Změna stavu</b>
PASSERINVEST GROUP, a.s.	708 400	1 334 600	-626 200
Office Park Roztyly, a.s.	250 000	250 000	0
RPB II., a.s.	141 000	141 000	0
Roztyly Plaza, a.s.	590 000	430 000	+160 000
Omega Brumlovka, a.s.	435 000	0	+435 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	65 000	55 000	+10 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	250 000	240 000	+10 000
Arboretum B2, s.r.o.	20 000	20 000	0
Arboretum B3, a.s.	13 000	8 000	+5 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	140 000	120 000	+20 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	0	15 000	-15 000
<b>Celkem</b>	<b>2 612 400</b>	<b>2 613 600</b>	<b>-1 200</b>

Společnost eviduje poskytnuté zápůjčky výhradně v rámci koncernu PASSERINVEST. Celková hodnota vnitroskupinových zápůjček byla od roku 2017 do roku 2020 konstantní, tj. ve výši 1 945 000 tis. Kč. Měnila se pouze se pouze struktura zápůjček dle potřeb společností koncernu. V roce 2021 došlo k významnému navýšení těchto zápůjček zejména vlivem nových emisí dluhopisů a dále využitím volných finančních prostředků. Celková výše zápůjček je regulována stavem na společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Společnosti přijímající zápůjčky lze rozdělit do 2 základních bloků.

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

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

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o. realizuje bytový projekt na okraji BB Centra o 72 bytových jednotkách různé velikosti. Součástí je i komplex služeb, mateřská škola a napojení na přilehlý park. Začátkem roku 2021 byly započaty stavební práce. Dokončení je předpokládáno do konce roku 2022. V průběhu stavebních prací je předpoklad průběžného navyšování zápůjčky. Zápůjčka byla již splacena v období 09/2022 z průběžných příjmů z prodeje bytových jednotek.

Společnost Hila Brumlovka s.r.o. zajišťuje realizaci multifunkčního komplexu HILA v rámci BB Centra. Po demolici původních objektů a přehodnocení původního projektu je připraven pozemek ke stavbě. Zápůjčka bude splacena v závislosti na budoucím vyjednání investičního bankovního úvěru.

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

Společnost Omega Brumlovka, a.s. plánuje v budoucích letech realizovat výstavbu nové administrativní budovy v lokalitě Brumlovka. Je zde dlouhodobá snaha o dokoupení potřebných pozemků.

Obecně lze říci, že cílem výše uvedených aktivit v rámci BB Centra 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 BB Centra.

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 BB Centra, které je nosným projektem celého koncernu, je druhou nejvýznamnější lokalitou oblast v okolí stanice metra Roztyly. Zde se angažují společnosti Office Park Roztyly, a.s., Roztyly Plaza, a.s., Rezidence ARBORETUM, a.s., Arboretum B2, s.r.o. a Arboretum B3, a.s. Tyto společnosti mají ve svém majetku řadu pozemků v uvedené lokalitě.

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

Společnost Roztyly Plaza se zabývá projektem výstavby multifunkční budovy přímo u stanice metra Roztyly. Územní plán stavbu tohoto charakteru umožňuje. Na konci roku 2021 byly dokončeny administrativní procesy a byly zahájeny stavební práce. Momentálně je projekt financován postupným navyšováním vnitroskupinové zápůjčky, v druhé polovině roku se pak počítá s bankovním financováním.

Společnost Rezidence ARBORETUM, a.s. hodlá do budoucna realizovat projekt bytové výstavby v bezprostřední blízkosti projektu administrativní budovy pod hlavičkou společnosti Office Park Roztyly, a.s. Z hlediska časového horizontu by měla realizace navazovat na výstavbu již zmíněných administrativních budov. Prozatím je počítáno s financováním prostřednictvím vnitroskupinové zápůjčky. Případné bankovní financování bude posuzováno v dalších fázích projektu. Stejně tak bude postupováno i u odštěpených společností Arboretum B2 a Arboretum B3, které jsou určeny pro dílčí podprojekty.

Z hlediska zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s. je u těchto projektů počítáno v nejbližší době spíše s postupným navyšováním zápůjček (zejména z průběžného splacení zápůjčky ze společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. Dle potřeb a momentální situace bude v dalších obdobích zvažováno 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 zvažilo i veškeré potenciální dopady epidemie koronaviru COVID-19 a z provedených analýz jednotlivých segmentů aktivit skupiny

nevyplývá, že by aktuální situace měla významný vliv na ekonomickou situaci skupiny a způsobila snížení hodnoty aktiv Společnosti. Analýzy vycházejí zejména z vyhodnocení profilu portfolia nájemců, z aktuálních valuací dokončených projektů a vyhodnocení dlouhodobých poptávkových trendů v oblasti residenční a komerční výstavby a vyhodnocení potenciálních vlivů současného a očekávaného ekonomického vývoje, zejména tlaku na růst cen vstupů a úrokových sazeb atd. na rentabilitu developerských projektů dlouhodobého charakteru.

## Corporate governance

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

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

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

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

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

Členy výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

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

Společnost si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu ke společnosti a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Členové představenstva a dozorčí rady nejsou akcionáři společnosti a neobdrželi za období od 1.1.2022 do 30.6.2022 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 odměňováni, 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 emise 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 nepřímou působit totožné vlivy, jako na členy skupiny PASSERINVEST, kterým společnost poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů skupiny PASSERINVEST splácet prostředky poskytnuté společností. Trendy, které společnost ovlivňují, se projevují zejména na trhu kancelářských nemovitostí. Hlavním trhem, na kterém skupina PASSERINVEST působí, je Česká republika, konkrétně hlavní město Praha.

Rizikové faktory vztahující se ke společnosti zahrnují především následující faktory:

- Společnost je vystavena riziku likvidity.  
Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů společnosti, kterému je společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve skupině PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena kreditnímu riziku.  
Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je společnost vystavena v případě, že její dlužníci řádně a včas neuhradí své závazky. Vzhledem k tomu, že společnost poskytne prostředky z emise dluhopisů výhradně jako vnitroskupinové financování společností v rámci skupiny PASSERINVEST, schopnost společnosti splácet závazky z dluhopisů je závislá na schopnosti skupiny a jednotlivých společností v ní zabezpečit dostatek zdrojů na splácení závazků společnosti.
- Společnost je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.
- Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury skupiny PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena riziku refinancování dluhopisů.  
Nelze vyloučit, že schopnost společnosti uhradit k datu splatnosti jistinu z dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že společnost takové financování získá. Schopnost společnosti získat další financování je podstatným způsobem odvislá od hodnoty nemovitostí ve vlastnictví skupiny PASSERINVEST. V případě poklesu jejich tržní hodnoty nemusí být společnost schopna získat nové financování, což může mít negativní dopad na schopnost společnosti splatit své závazky z dluhopisů.
- Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek společnosti, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit.
- Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem). I v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti společnosti, by společnost byla omezena v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci společnosti a výsledcích jeho podnikání.
- Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky společnosti. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů společnosti ze splácení

vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost společnosti plnit závazky z dluhopisů.

- Společnost je vystavena sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů skupiny PASSERINVEST a rizicích realitního trhu.

## **Mimořádné události**

Pandemie COVID-19 neměla zásadní dopad na hospodaření skupiny PASSERINVEST. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k úpravě účetních výkazů za období 01-06/2022.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností společnosti, jako emitenta dluhopisů, je zajištění financování ostatních společností v koncernu PASSERINVEST formou vnitroskupinových zápůjček. Věřiteli jsou v tomto případě obvykle společnosti, ve kterých probíhá řízení developerských projektů v různých fázích přípravy. Z tohoto důvodu nejsou tyto společnosti prozatím závislé na externích příjmech z nájemného či prodeje. Na platby úroků ze zmíněných zápůjček jsou generovány zdroje prostřednictvím navýšení stávajících zápůjček. Finanční zdroje a rezervy koncernu jako celku pro financování uvedených projektů v současné době stále dostatečné.

Od rozvahového dne 30. června 2022 došlo ve společnosti k následujícím významným událostem:

Ke dni 14.9.2022 byl schválen prospekt emitenta dluhopisů s označením PSG VAR/29 a ISIN: CZ0003544371. Výnos z dluhopisů je variabilní ve výši 4,5 % p.a. + 3M EURIBOR. Celková emise je plánována na 50 mil. EUR s možností navýšení až na 150 mil. EUR a je splatná k 31. březnu 2029 s možností předčasného splacení až o 2 roky dříve.

## 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 úplatném vzetí akcií z oběhu mezi společnostmi PASSERINVEST GROUP, a.s. a stávajícími akcionáři za účelem snížení základního kapitálu společnosti o částku 1 200 000 tis. Kč s úhradou nejpozději do 31.12.2029
  - 2) Smlouvy o koupi 600 ks vlastních akcií v celkové hodnotě 495 000 tis. Kč společností PASSERINVEST GROUP, a.s. od minoritních akcionářů.
  - 3) Smlouva o úvěru mezi společností PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 120 000 tis. EUR za účelem refinancování původních úvěrů a navýšením úvěru za účelem zvýšení likvidity skupiny.

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 1.1.2022 do 30.6.2022 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 1.1.2022 do 30.6.2022 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 21.9.2022



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. 2022 DO 30. 6. 2022 (dále jen „Účetní období“)

ze dne 21. září 2022

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 ovládaní 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*)

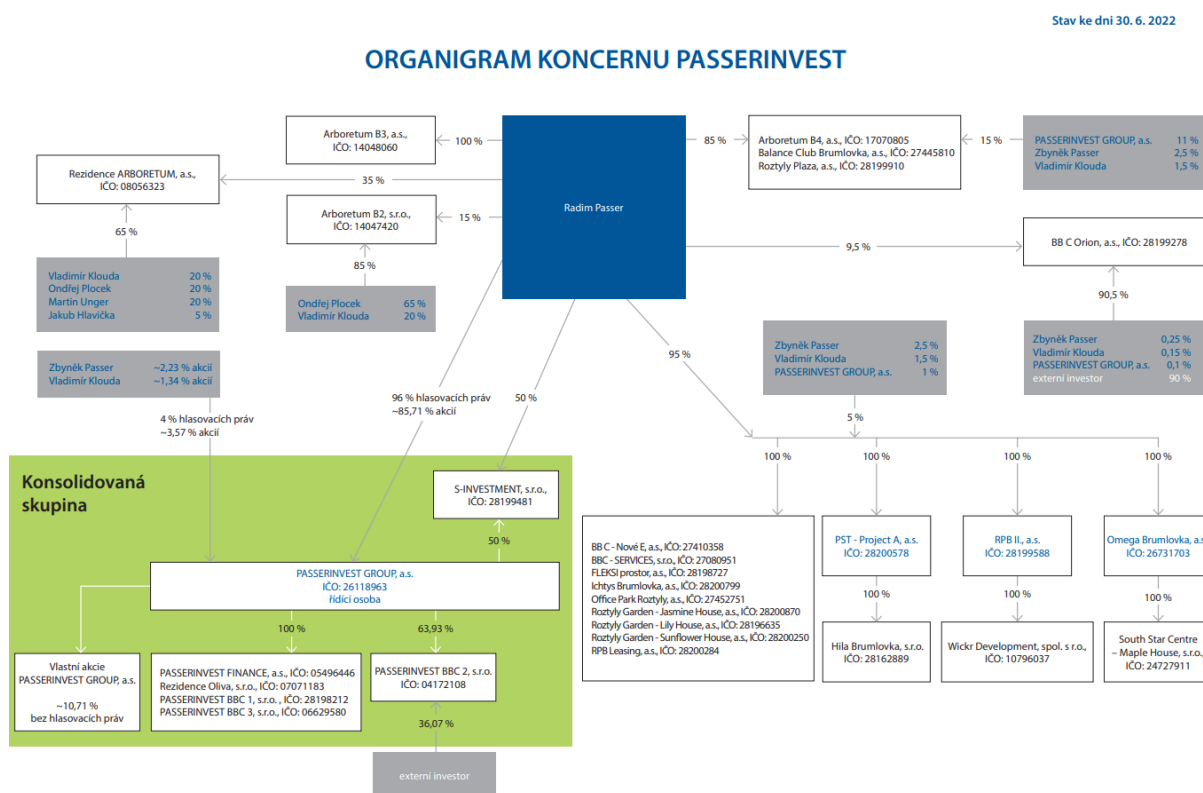
## 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

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. 2022

#### 1.1 Koncern PASSERINVEST



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

- K datu 31.1.2022 bylo do obchodního rejstříku zapsáno snížení základního kapitálu společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. o 1 200 000 tis. Kč
- K datu 1.5.2022 byl do obchodního rejstříku proveden zápis rozdělení společnosti Roztyly Plaza, a.s. se vznikem nové společnosti Arboretum B4, a.s.
- V období 04/2022 byla realizována akvizice společnosti South Star Centre – Maple House, s.r.o. Vlastníkem podílu na této společnosti se stala společnost Omega Brumlovka, a.s.



## 1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 a RPB – Penthouse, a.s., IČO 282 00 691, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100 % akcionářským/obchodním podílem.

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247 je jediným společníkem společnosti S-LEASING, s.r.o., IČO 282 00 438, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

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

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

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

- a) dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. března 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč, v celkové hodnotě cca 2 mld. Kč (dále jen „**Emise 1**“ nebo „**Dluhopisy 1**“).  
Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů 1 byl schválen rozhodnutím ČNB čj.2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934;
- b) dluhopisy PSG 4,00/28 byly vydány 17. srpna 2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 17. srpna 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 EUR, celkové emisní hodnotě 10 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003533770 (dále jen „**Emise 2**“ nebo „**Dluhopisy 2**“); a
- c) dluhopisy PSG II 4,00/28 byly vydány 24. srpna 2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 31. prosince 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 5 000 000 Kč, celkové emisní hodnotě 385 000 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003534141. (dále jen „**Emise 3**“ nebo „**Dluhopisy 3**“).

## 3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

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

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

**4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se 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 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. Vítém Vágnerem, narozen 16. 9. 1978, ze dne 8. 2. 2021.
4. Dodatek č. 1 ze dne 1. 3. 2021 uzavřený mezi Společností a SERVICES, ke smlouvě o zápůjčce ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, byla v Účetním období ukončena předčasným splacením ke dni 23. 4. 2021.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a BBC 1, ze dne 1. 3. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
6. Dodatek č. 1 ze dne 18. 8. 2021 uzavřený mezi Společností a společností RPB II, a.s., IČO 281 99 588, ke smlouvě o zápůjčce ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
7. Dodatek č. 1 ze dne 24. 11. 2021 uzavřený mezi Společností a společností Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183, ke smlouvě o zápůjčce ze dne 12. 12. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
8. Dodatek č. 1 ze dne 4. 2. 2021 uzavřený mezi Společností a společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 072, ke smlouvě o zápůjčce ze dne 15. 10. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, v Účetním období ukončena předčasným splacením ke dni 24. 9. 2021.
9. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 17. 8. 2021, v EURO měně, s úrokovou sazbou 4,15 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
10. Dohoda o postoupení a započtení pohledávek, uzavřená mezi Společností a PST a společníkem BBC 1 (*Ing. Jaromírem Uhýrkem, nar. 15. 6. 1955*) ze dne 17. 8. 2021 související s prodejem/převodem podílu BBC 1, viz čl. 1., odst. 1.1, písmeno f) změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období.
11. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (*emitent*) a Jaromírem Uhýrkem (*upisovatel*) ze dne 17. 8. 2021, týkající se Emise 2 resp. Dluhopisům 2.

12. Ručiteléské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 12. 8. 2021, k vydané Emise 2, resp. Dluhopisům 2.
13. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (*emitent*) a Janem Malíkem (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 Marií Passerovou (upisovatel) ze dne 30. 8. 2021, týkající se Emise 3 resp. Dluhopisům 3.
15. Ručiteléské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 24. 8. 2021, k vydané Emise 3, resp. Dluhopisům 3.
16. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 8. 9. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
17. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a PST (*juniorní věřitelé*) a BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (*dlužníci*), a společností 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 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (*dlužníci*) a UCB (*věřitel*) ze dne 14. 10. 2021.
18. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB2, ze dne 8. 12. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
19. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB3, ze dne 8. 12. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
20. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a OMG, ze dne 25. 4. 2022, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

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

1. Smlouva o výkonu funkce předsedy výboru pro audit ve společnosti v souladu se zák. č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, uzavřená mezi Společností a Ing. Jiřím Medřickým, narozen 25. 12. 1974, ze dne 8. 2. 2021.
2. Smlouva o výkonu funkce člena výboru pro audit ve společnosti v souladu se zák. č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, uzavřená mezi Společností a Ing. Jakubem Hlavičkou, narozen 13. 12. 1972, ze dne 8. 2. 2021.
3. Smlouva o výkonu funkce člen výboru pro audit ve společnosti v souladu se zák. č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, uzavřená mezi Společností a Ing. Vítem Vágnerem, narozen 16. 9. 1978, ze dne 8. 2. 2021.
4. Podnájemní smlouva (*části kancelářských prostor v 17. NP v Budově Filadelfie*), uzavřená mezi Společností (*podnájemce*) a PST (*nájemce*) a dne 1. 1. 2017.
5. Smlouva o poskytování projektového řízení, uzavřená mezi Společností (*objednatel*) a PST (*poskytovatel*) ze dne 1. 11. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.

6. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PST ze dne 10. 4. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
7. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (*emitent*) a PST (*ručitel*) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378, a UCB (*vedoucí spolumanažeri*) ze dne 13. 3. 2017, týkající se Dluhopisů 1.
8. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (*juniorní věřitel*) a BBC 3 (dříve B) (*dlužník*), a UCB (*seniorní věřitel*), ze dne 3. 10. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 7. 2019, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi A a B (*dlužníci*) a UCB (*věřitel*) ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatků, byla ukončena ke dni 29. 10. 2021 v souvislosti s refinancováním úvěru BBC 3.
9. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a PST (*juniorní věřitelé*) a BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (*dlužníci*), a UCB (*seniorní věřitel*), ze dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k uzavřené Refinancing facilities Agreement mezi BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (*dlužníci*) a UCB (*věřitel*) ze dne 14. 10. 2021.
10. Smlouvy o úvěru, uzavřené mezi Společností (*věřitel*) a BBC 3 (dříve B) (*dlužník*) ze dne 3. 10. 2017, ve znění dodatků č. 1 ze dne 25. 6. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, byly v Účetním období ukončeny předčasným splacením ke dni 17. 12. 2021.
11. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností RPB II., a.s., IČO 281 99 588, ze dne 1. 6. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 8. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
12. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, ze dne 1. 6. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
13. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Roztyly Plaza, IČO 281 99 910 (*původně Roztyly Garden – Rose House, a.s.*), ze dne 14. 9. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
14. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností BBC Building H, s.r.o., IČO 281 62 889, ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
15. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a SERVICES, ze dne 14. 6. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 3. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, byla v Účetním období ukončena předčasným splacením ke dni 23. 4. 2021.
16. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a BBC 3, resp. právním předchůdcem VILLAS, ze dne 11. 12. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, byla v Účetním období ukončena předčasným splacením ke dni 17. 12. 2021.
17. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323, ze dne 12. 12. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
18. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183 ze dne 12. 12. 2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 11. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

19. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 072, ze dne 15. 10. 2020, ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 2. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, byla v Účetním období ukončena předčasným splacením ke dni 24. 9. 2021.
20. Dohoda o postoupení a započtení pohledávek, uzavřená mezi Společností a PST a společníkem BBC 1 (*Ing. Jaromírem Uhýrkem, nar. 15. 6. 1955*) ze dne 17. 8. 2021 související s prodejem/převodem podílu BBC 1, viz čl. 1., odst. 1.1, písmeno f) změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období.
21. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (*emitent*) a Jaromírem Uhýrkem (upisovatel) ze dne 17. 8. 2021, týkající se Emise 2 resp. Dluhopisům 2.
22. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 12. 8. 2021, k vydané Emise 2, resp. Dluhopisům 2.
23. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (*emitent*) a Janem Malíkem (upisovatel) ze dne 24. 8. 2021, týkající se Emise 3, resp. Dluhopisům 3.
24. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (*emitent*) a Marií Passerovou (upisovatel) ze dne 30. 8. 2021, týkající se Emise 3 resp. Dluhopisům 3.
25. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 24. 8. 2021, k vydané Emise 3, resp. Dluhopisům 3.
26. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a BBC 1, ze dne 1. 3. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
27. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 17. 8. 2021, v EURO měně, s úrokovou sazbou 4,15 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
28. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 8. 9. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
29. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB2, ze dne 8. 12. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
30. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB3, ze dne 8. 12. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
31. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a OMG, ze dne 25. 4. 2022, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

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

### **6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.**

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

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

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména

v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.

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

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

## 7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

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

## 8. Čestné prohlášení

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

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

V Praze dne 21. 9. 2022



---

PASSERINVEST FINANCE, a.s.  
Radim Passer  
předseda představenstva

## PŘÍLOHA 01

sídlu firmy: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	Hila Brumlovka, s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
3.	Omega Brumlovka, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
4.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
5.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
6.	BB C Orion, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
7.	FLEKSI prostor, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
8.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
9.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
10.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
11.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
12.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
13.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož poskytnuté zápůjčky slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
14.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
15.	Ichtys Brumlovka, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
16.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
17.	Arboretum B2, s.r.o.	140 47 420	C, 359486	projektová společnost
18.	Arboretum B3, a.s.	140 48 060	B, 26875	projektová společnost
19.	Arboretum B4, a.s.	170 70 805	B, 27236	projektová společnost
20.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
21.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
22.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
23.	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
25.	Wickr Development, spol. s r.o.	107 96 037	C, 348631	projektová společnost
26.	South Star Centre – Maple House, s.r.o.	247 27 911	C, 169306	projektová společnost
27.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
28.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost

**Účetní závěrka**  
**za období od 1.1.2022 do 30.6.2022**  
**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)**

<b>Položka</b>	<b>Bod</b>	<b>30. června 2022</b>	<b>30. června 2021</b>
Ostatní náklady	4.1.	-241	-223
Osobní náklady	4.1.	0	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>-241</b>	<b>-223</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.2.	71 020	56 713
Nákladové úroky a podobné náklady	4.3.	-65 113	-52 500
Ostatní finanční náklady	4.4.	-5 031	-4 766
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>876</b>	<b>-553</b>
<b>Zisk/(Ztráta) před zdaněním</b>		<b>635</b>	<b>-776</b>
<b>Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění</b>		<b>635</b>	<b>-776</b>
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>		<b>635</b>	<b>-776</b>
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		635	-776
<b>Úplný výsledek připadající na vlastníky</b>		<b>635</b>	<b>-776</b>
<b>Zisk/(Ztráta) na akcii</b>			
Základní		3	-4
Zředěný		3	-4

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

<b>Položka</b>	<b>Bod</b>	<b>30. června 2022</b>	<b>31. prosince 2021</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	3.1.	2 612 400	2 613 600
<b>Ostatní dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>2 612 400</b>	<b>2 613 600</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	19 479	14 659
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	2 910	2 964
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>22 389</b>	<b>17 623</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>2 634 789</b>	<b>2 631 223</b>
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	-1 203	-1 837
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>5 797</b>	<b>5 163</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Závazky z dluhopisů	3.5.	2 624 911	2 621 445
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>2 624 911</b>	<b>2 621 445</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Obchodní závazky	3.6.	310	716
Závazky - srážková daň	3.6.	3 771	3 899
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>4 081</b>	<b>4 615</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>2 628 992</b>	<b>2 626 060</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>2 634 789</b>	<b>2 631 223</b>

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

<b>Položka</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>Kumulované výsledky hospodaření</b>	<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Počáteční stav k 1.1.2021</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 385</b>	<b>5 000</b>	<b>5 615</b>
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-452	0	-452
<b>Konečný stav k 31.12.2021</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 837</b>	<b>5 000</b>	<b>5 163</b>

<b>Položka</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>Kumulované výsledky hospodaření</b>	<b>Ostatní kapitálové fondy</b>	<b>Vlastní kapitál celkem</b>
<b>Počáteční stav k 1.1.2022</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 837</b>	<b>5 000</b>	<b>5 163</b>
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	634	0	634
<b>Konečný stav k 30.6.2022</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 203</b>	<b>5 000</b>	<b>5 797</b>

**VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (v tis. CZK)**

<b>Položka</b>	<b>1.1.-30.6.2022</b>	<b>1.1.-30.6.2021</b>
<b>Počáteční stav finančních prostředků</b>	<b>14 659</b>	<b>40 505</b>
<i>Zisk/ztráta před zdaněním</i>	635	-776
Úpravy:		
Čisté úrokové náklady	-5 907	-4 213
Ostatní nepeněžní operace	4 665	4 389
<i>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</i>	-607	-600
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	54	-45
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	-534	-338
<i>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</i>	-1 087	-1 083
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	71 020	56 713
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	0	0
<i>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</i>	71 020	56 713
Finanční činnost		
Placené úroky	-65 113	-52 500
Příjmy z emise dluhopisů		
<i>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</i>	-65 113	-52 500
<i>Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů</i>	4 820	3 130
<b>Konečný stav finančních prostředků</b>	<b>19 479</b>	<b>43 635</b>

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

### 1. Všeobecné informace

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

Identifikační číslo: 054 96 446

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

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

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

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

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

Společnost emitovala v období od 1.1.2017 do 31.12.2017 dluhopisy v celkové hodnotě cca 2,0 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit skupiny.

#### Členové statutárních orgánů k 30. 6. 2022:

---

Představenstvo

---

Předseda: Radim Passer

---

---

Dozorčí rada

---

Předseda: Tomáš Zimčík

---

#### Změny v představenstvu a dozorčí radě

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

#### Zaměstnanci

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

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

### **Prohlášení o shodě**

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

#### **2.1. Základní východiska**

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

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

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

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

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

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

V běžném účetním období společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- Úpravy IFRS 3, IAS 16, IAS 37 a výroční vylepšení 2018 – 2020 (vydané 14. 5.2020)

Nové standardy nemají významný účetní dopad na účetní závěrku společnosti.

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

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

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

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

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

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

#### **2.3.1. Výnosy**

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

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

#### **2.3.2. Náklady**

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

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

##### **a) Finanční výnosy**

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

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

##### **b) Finanční náklady**

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

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

#### **2.3.4. Cizí měny**

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

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

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



### 2.3.5. Daň z příjmu

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

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

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

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

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

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

### 2.3.6. Rezervy

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

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

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

### 2.3.7. Finanční nástroje

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

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

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

#### *Metoda efektivní úrokové míry*

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

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

#### *Snížení hodnoty finančních aktiv*

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

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

#### *Odúčtování finančních aktiv*

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

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

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

## **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 vykázan 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 vykázaní součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny účetní jednotkou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

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

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

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

#### *Ostatní finanční závazky*

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

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

#### *Smlouvy o finančních zárukách*

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

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

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

## Odúčtování finančních závazků

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

### 2.3.8. Použití odhadů a úsudků

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

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

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

### 2.3.9. Zisk na akciích

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

### 2.3.10. Vykazování podle segmentu

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

### 2.3.11. Spřízněné strany

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

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
  - Ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku
  - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
  - Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
- Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněná 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):

Společnost	Poskytnuto	K 30.6.2022	K 31.12.2021
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	708 400	1 334 600
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	250 000	250 000
RPB II., a.s.	06/2017	141 000	141 000
Roztyly Plaza, a.s.	03/2018	590 000	430 000
Omega Brumlovka, a.s.	04/2022	435 000	0
Hila Brumlovka s.r.o.	06/2018	65 000	55 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12/2019	250 000	240 000
Arboretum B2, s.r.o.	12/2021	20 000	20 000
Arboretum B3, a.s.	12/2021	13 000	8 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	12/2019	140 000	120 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	03/2021	0	15 000
<b>Celkem</b>		<b>2 612 400</b>	<b>2 613 600</b>

Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Splatnost je stanovena k datu 31.3.2023, úroková sazba činí 5,88 % p.a. a 4,15% v případě prostředků získaných z Emise dluhopisů v roce 2021.

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 vykázaní finančních aktiv k významnému zvýšení úvěrového rizika a s ohledem na předpoklad nízkého rizika selhání nebylo v účetní závěrce vykázáno žádné znehodnocení výše uvedených poskytnutých vnitroskupinových úvěrů.

#### 3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	K 30.6.2022	K 31.12.2021
Bankovní účty	19 479	14 659
	-	-
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>19 479</b>	<b>14 659</b>

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Czech Republic nad Slovakia. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 19 479 tis. Kč (minulé období 14 659 tis. Kč). Prostředky na uvedeném bankovním účtu nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

Peněžní prostředky jsou uloženy u renomované finanční instituce a vedení nepředpokládá riziko úvěrové ztráty.

#### 3.3. Ostatní krátkodobé pohledávky

Ostatní krátkodobé pohledávky činí 2 910 (minulé období 2 964 tis. Kč) a představují hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 2.Q/2022 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 30.6.2022	K 31.12.2021
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
<b>Vážený průměr počtu akcií (zředený)</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Základní kapitál (v tis. Kč)</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

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

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

Z důvodu posílení kapitálové pozice rozhodl jediný akcionář v roce 2017 o poskytnutí příplatku do ostatních kapitálových fondů ve výši 5 000 tis. Kč.

### 3.5. Závazky z dluhopisů

	K 30.6.2022	K 31.12.2021
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	2 250 000	2 250 000
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	247 400	248 600
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	385 000	385 000
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-250 000	-250 000
Transakční náklady	-7 489	-12 155
<b>Celkem</b>	<b>2 624 911</b>	<b>2 621 445</b>

Dluhopisy **PSG 5,25/23** byly vydány 31.3.2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25% ročně a jsou splatné 31.3.2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

#### Zajištění

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP a.s.) - Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

## **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 30.6.2022 a 31.12. 2021 všechny ukazatele kovenantů. Pololetní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2022 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 30.6.2022 budou zveřejněny nejpozději do 30.9. 2022.

## **Předčasné splacení**

Emitent je oprávněn za podmínek stanovených Emisními podmínkami Dluhopisy předčasně splatit, avšak ne dříve než k datu následujícímu čtyři roky po Datu emise.

Dluhopisy **PSG 4/28** byly vydány 17.8.2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4% ročně, s kvartální výplatou úroků a jsou splatné 17.8.2028. Celková hodnota dluhopisů je 10 000 000 EUR. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 Kč, počet kusů 10. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN (CZ0003533770). Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

## **Zajištění**

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP a.s.) - Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

## **Předčasné splacení**

Vlastník dluhopisů není oprávněn žádat o předčasné splacení před dnem konečné splatnosti. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí dluhopisy předčasně splatit. Den předčasné splatnosti však nemůže nastat dříve než 17. 8. 2027

Dluhopisy **PSG II 4/28** byly vydány 24.8.2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4% ročně, s kvartální výplatou úroků a jsou splatné 31.12.2028. Celková hodnota vydaných dluhopisů je 385 000 tis. Kč. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 5 000 000Kč, počet kusů 77. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN (CZ0003534141). Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

## **Zajištění**

Prohlášení Ručitele (PASSERINVEST GROUP a.s.) - Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

## **Předčasné splacení**

Vlastník dluhopisů není oprávněn žádat o předčasné splacení před dnem konečné splatnosti. Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí dluhopisy předčasně splatit. Den předčasné splatnosti však nemůže nastat dříve než 31. 12. 2027.

## Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	K 31.12.2021	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 30.6.2022
Vydané dluhopisy		čerpání	Splacení		
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	1 988 131	0	0	4 646	1 992 777
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	248 490	0	0	- 1190	247 300
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	384 824	0	0	10	384 834
<b>Celkem</b>	<b>2 621 445</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 466</b>	<b>2 624 911</b>

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

### 3.6. Krátkodobé závazky

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 4 081 tis. Kč (minulé období 4 615 tis. Kč). Nejvýznamnější částkou je předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 3 771 tis. Kč (minulé období 3 899 tis. Kč). Dále pak ostatní závazky ve výši 310 tis. Kč (minulé období 716 tis. Kč) související zejména s náklady na administraci emise dluhopisů.

### 3.7. Daň z příjmů

Společnost dosáhla za sledované období daňového zisku ve výši 635 tis. Kč, který je kompenzován daňovými ztrátami minulých let.

Sazba daně z příjmů činí 19 %.

Celkové kumulované daňové ztráty k 30. 6. 2022 činí 1 018 tis. Kč.

Odložená daňová pohledávka z titulu daňových ztrát ve výši 193 tis. Kč nebyla vykázána.

## 4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

### 4.1. Ostatní náklady

Náklady ve výši 223 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti.

Osobní náklady představují odměny členům výboru pro audit. Uvedené odměny byly ve sledovaném období zároveň zaplacený.

Statutárnímu auditorovi byla ve sledovaném období vyplacena odměna za statutární audit roku 2021 ve výši 181 tis. Kč. Jelikož společnost není plátcem DPH, uvedená cena obsahuje hodnotu včetně DPH. Žádné jiné služby nebyly auditorem poskytnuty.

### 4.2. Výnosové úroky a podobné výnosy

Výnosové úroky ve výši 71 020 tis. Kč představují úroky z vnitroskupinových půjček. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

### 4.3. Nákladové úroky a podobné výnosy

Nákladové úroky ve výši 65 113 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

#### 4.4. Finanční náklady

Ostatní finanční náklady ve výši 5 031 tis. Kč představují zejména služby související s emisí dluhopisů (rozpuštění transakčních nákladů prostřednictvím efektivní úrokové sazby), poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

#### 5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

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

Tabulka likvidního rizika dle splatnosti k 30.6.2022

	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Celkem
<b>Finanční závazky</b>					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)		2 000 000		632 400	2 632 400
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	32 600	71 550	101 600	34 405	240 155
Ostatní krátkodobé závazky	4 081				4 081
<b>Finanční aktiva</b>					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky		2 612 400			2 612 400
Očekávané platby budoucích úroků (diskontované)	35 667	71 334			107 001
Ostatní dlouhodobé pohledávky					

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

Klasifikace finančních aktiv k 30.6.2022

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	2 612 400			2 612 400
Ostatní krátkodobé pohledávky	2 910			2 910
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19 479			19 479
<b>Celkem</b>	<b>2 634 789</b>			<b>2 634 789</b>

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

- **Řízení kapitálu**  
Společnost řídí svůj kapitál tak, aby byla schopna pokračovat neomezeně ve své činnosti a zároveň vytvářela výnosy pro své akcionáře.
- **Úrokové riziko**  
Vzhledem k tomu, že finanční závazky a poskytnuté úvěry jsou úročeny pevnými úrokovými sazbami, není a nebyla k 30.6.2022 a 31.12.2021 vystavena žádným rizikům spojeným s výkyvem tržních úrokových sazeb.

	<b>Úroková sazba - fixní</b>	<b>K 30.6.2022</b>	<b>K 31.12.2021</b>
<b>Finanční závazky</b>			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	5,25 %	2 000 000	2 000 000
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,00 %	632 400	633 600
<b>Celkem</b>		<b>2 632 400</b>	<b>2 633 600</b>
<b>Finanční aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	5,88 %	1 980 000	1 980 000
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	4,15 %	632 400	633 600
<b>Celkem</b>		<b>2 612 400</b>	<b>2 613 600</b>

- **Měnové riziko**  
Funkční měnou společnosti je česká koruna. V roce 2020 společnost nerealizovala transakce v cizích měnách a nebyla tak vystavena měnovému riziku. V roce 2021 společnost emitovala dluhopisy a současně poskytla půjčky v EUR ve stejné nominální hodnotě, tudíž je proti měnovému riziku přirozeně zajištěna.

	<b>Cizí měna</b>	<b>K 30.6.2022</b>	<b>K 31.12.2021</b>
<b>Finanční závazky</b>			
Dluhopisy	EUR	10 000	10 000
<b>Celkem</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Finanční aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	EUR	10 000	10 000
<b>Celkem</b>		<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

- **Reálné hodnoty a finanční instrumenty**  
Finanční aktiva Společnosti tvoří poskytnuté úvěry/zápůjčky, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty.  
Finanční závazky Společnosti tvoří závazky z vydaných dluhopisů a obchodní a jiné závazky. Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků je rovna jejich reálné hodnotě, kromě vydaných dluhopisů obchodovaných na regulovaném trhu.

	K 30.6.2022		K 31.12.2021	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	2 000 000	1 980 000	2 000 000	2 000 200

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

## 6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

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

## 7. Spřízněné strany

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

Společnost	Poskytnuto	K 30.6.2022	K 31.12.2021
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	708 400	1 334 600
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	250 000	250 000
RPB II., a.s.	06/2017	141 000	141 000
Roztyly Plaza, a.s.	03/2018	590 000	430 000
Omega Brumlovka, a.s.	04/2022	435 000	0
Hila Brumlovka s.r.o.	06/2018	65 000	55 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12/2019	250 000	240 000
Arboretum B2, s.r.o.	12/2021	20 000	20 000
Arboretum B3, a.s.	12/2021	13 000	8 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	12/2019	140 000	120 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	03/2021	0	15 000
<b>Celkem</b>		<b>2 612 400</b>	<b>2 613 600</b>

Výnosové úroky tis. Kč

Společnost	K 30.6.2022	K 30.6.2021
PASSERINVEST GROUP, a.s.	26 185	11 312
Office Park Roztyly, a.s.	7 290	6 670
RPB II., a.s.	4 111	2 070
BB C – Building B, s.r.o.	0	2 741
BB C – Building B, s.r.o.	0	760
Roztyly Plaza, a.s.	14 858	10 654
BB C – SERVICES, s.r.o.	0	1 969
Hila Brumlovka, s.r.o.	1 757	1 225
Omega Brumlovka, a.s.	4 455	0
BB C - Building VILLAS s.r.o.	0	8 748
Rezidence ARBORETUM, a.s.	7 003	7 009
Arboretum B2, s.r.o.	583	0
Arboretum B3, a.s.	261	0
Rezidence Oliva, s.r.o.	3 847	1 857
Balance Club Brumlovka, a.s.	0	1 408
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	362	290
<b>Celkem</b>	<b>70 712</b>	<b>56 713</b>

Náklady tis. Kč

<b>Společnost</b>	<b>K 30.6.2022</b>	<b>K 30.6.2021</b>
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	36	36
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

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

Spřízněné osoby (akcionáři a management mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.) vlastní u emise z roku 2017 6 540 ks dluhopisů, což představuje finanční hodnotu ve výši 65 400 tis. Kč z celkového objemu emise.

Spřízněné osoby vlastní u emise z roku 2021 25 ks dluhopisů, což představuje finanční hodnotu ve výši 125 000 tis. Kč z celkového objemu emise.

## **8. Mimořádné události**

Pandemie COVID-19 neměla zásadní dopad na hospodaření skupiny PASSERINVEST. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k úpravě účetních výkazů za období 01-06/2022.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností společnosti, jako emitenta dluhopisů, je zajištění financování ostatních společností v koncernu PASSERINVEST formou vnitroskupinových zápůjček. Věřiteli jsou v tomto případě obvykle společnosti, ve kterých probíhá řízení developerských projektů v různých fázích přípravy. Z tohoto důvodu nejsou tyto společnosti prozatím závislé na externích příjmech z nájemného či prodeje. Na platby úroků ze zmíněných zápůjček jsou generovány zdroje prostřednictvím navýšení stávajících zápůjček. Finanční zdroje a rezervy koncernu jako celku pro financování uvedených projektů v současné době stále dostatečné.

Od rozvahového dne 30. června 2022 nedošlo ve společnosti k žádným mimořádným událostem, které by významně ovlivnily hodnotu majetku a hospodaření společnosti.

## **9. Následné události**

Od rozvahového dne 30. června 2022 došlo ve společnosti k následujícím významným událostem:

Ke dni 14.9.2022 byl schválen prospekt emitenta dluhopisů s označením PSG VAR/29 a ISIN: CZ0003544371. Výnos z dluhopisů je variabilní ve výši 4,5 % p.a. + 3M EURIBOR. Celková emise je plánována na 50 mil. EUR s možností navýšení až na 150 mil. EUR a je splatná k 31. březnu 2029 s možností předčasného splacení až o 2 roky dříve.

## Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 21.9.2022.



---

Radim Passer  
Předseda představenstva  
PASSERINVEST FINANCE, a.s.



## **Kontakt**

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

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