

Výroční zpráva

PASSERINVEST FINANCE, A.S.
2022.

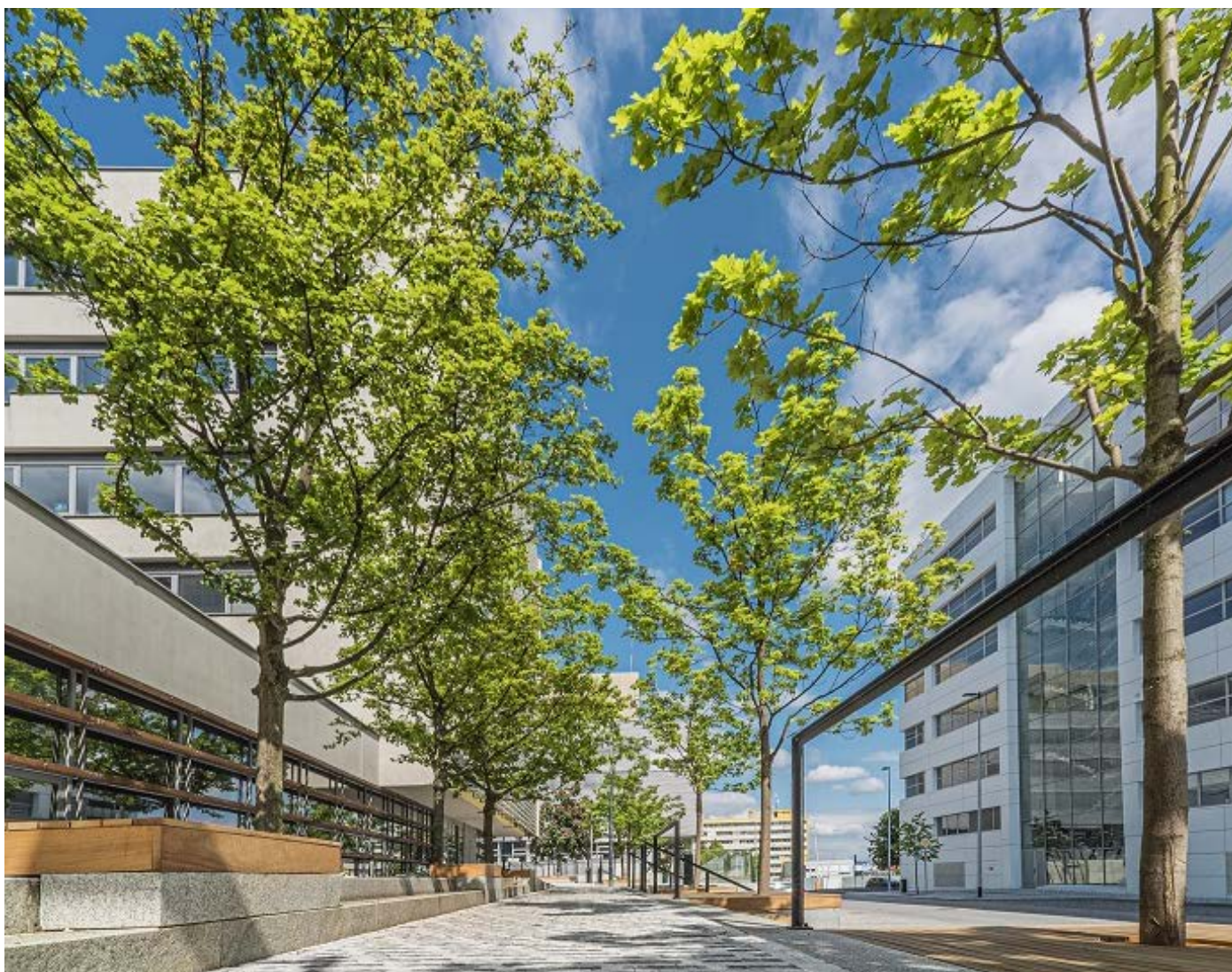
Tato verze výroční zprávy není připravena v jednotném elektronickém formátu pro podávání zpráv („ESEF“) a představuje neoficiální verzi oficiální výroční zprávy publikované v souladu s ESEF ve formátu XHTML. Společnost podnikla veškeré kroky k zajištění toho, aby tato verze odpovídala originálu. V případě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

Passerinvest



OBSAH

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	04
VALNÁ HROMADA	06
PŘEDSTAVENSTVO	07
DOZORČÍ RADA	08
VÝBOR PRO AUDIT	09
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	10
Historie Společnosti a zhodnocení sledovaného období	10
Corporate governance	15
Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti	16
Významné události po rozvahovém dni	17
Další nefinanční informace	17
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	18
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	19
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	24
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	33
KONTAKT	52



PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

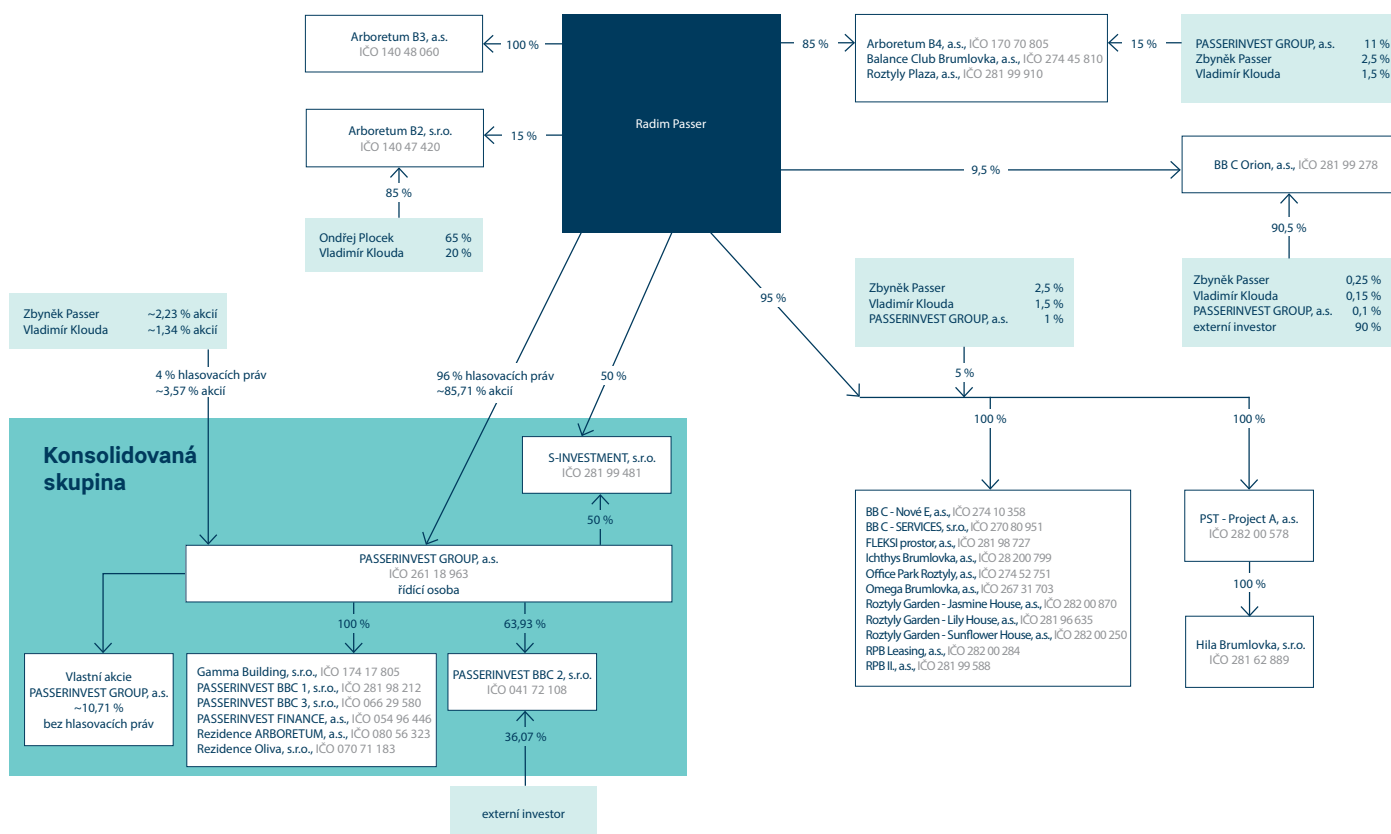
Obchodní firma: PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále jen „Společnost“)
Právní forma: akciová společnost
Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Datum vzniku: 20. 10. 2016
Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B, vložka 21947
Identifikační číslo: 054 96 446
Základní kapitál: 2 000 tis. Kč
Internet: www.passerinvest.cz
LEI: 315700IQN80JFRRV3L05

PASSERINVEST FINANCE, a.s., je projektovou společností Koncernu Passerinvest. Společnost byla založena za účelem vnitropodnikového financování Koncernu Passerinvest, který sdružuje ryze české projektové firmy ovládané Radimem Passerem.

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

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2022



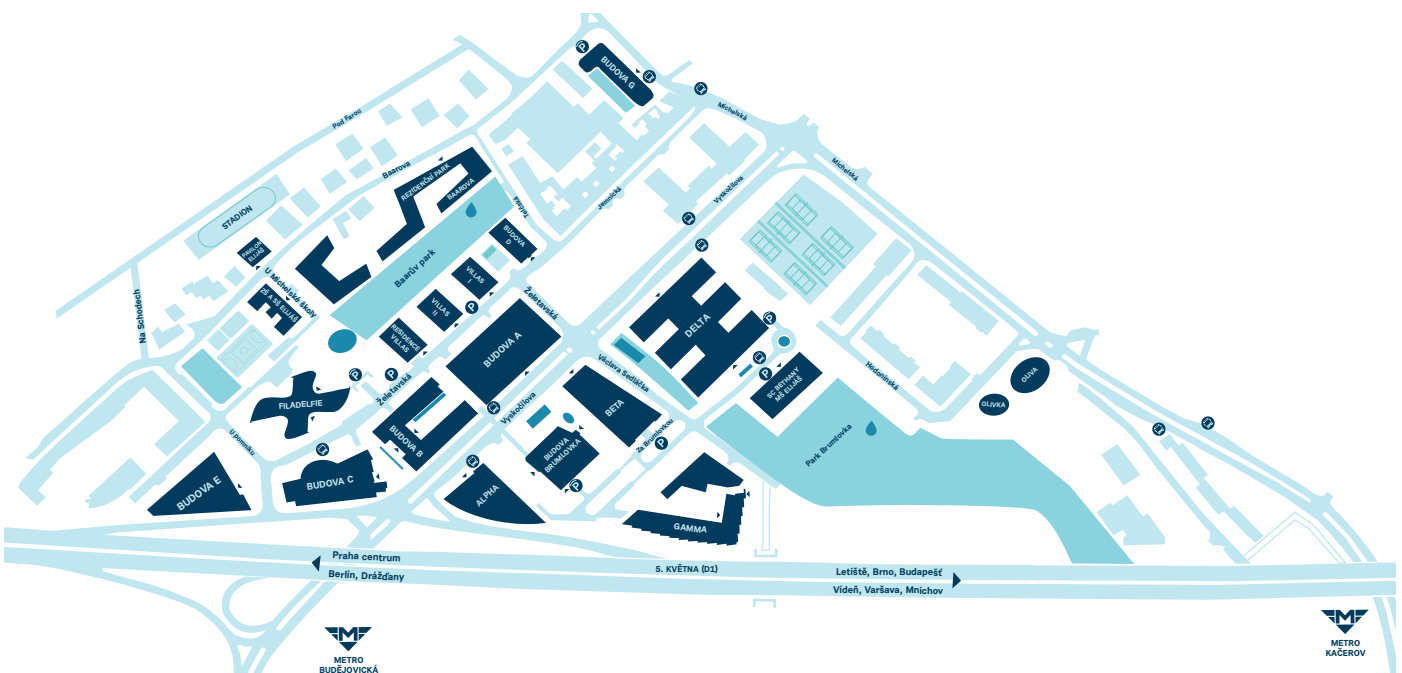


Koncern Passerinvest pod vedením Radima Passera buduje a rozvíjí již více než dvacet let lokalitu Brumlovka, která se za tu dobu proměnila v plnohodnotnou městskou čtvrť. Díky tomuto projektu získal Koncern Passerinvest prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má kvalita 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 Koncernu Passerinvest patří například společnosti:

- MONETA MONEY BANK
- HEWLETT PACKARD ENTERPRISE
- HP INC.
- O2 CZECH REPUBLIC
- SKUPINA ČEZ
- UNICREDIT BANK
- MICROSOFT
- ANHEUSER-BUSCH INBEV CZECH

Výroční zprávy a pololetní zprávy jsou uveřejněny na webových stránkách společnosti www.passerinvest.cz.



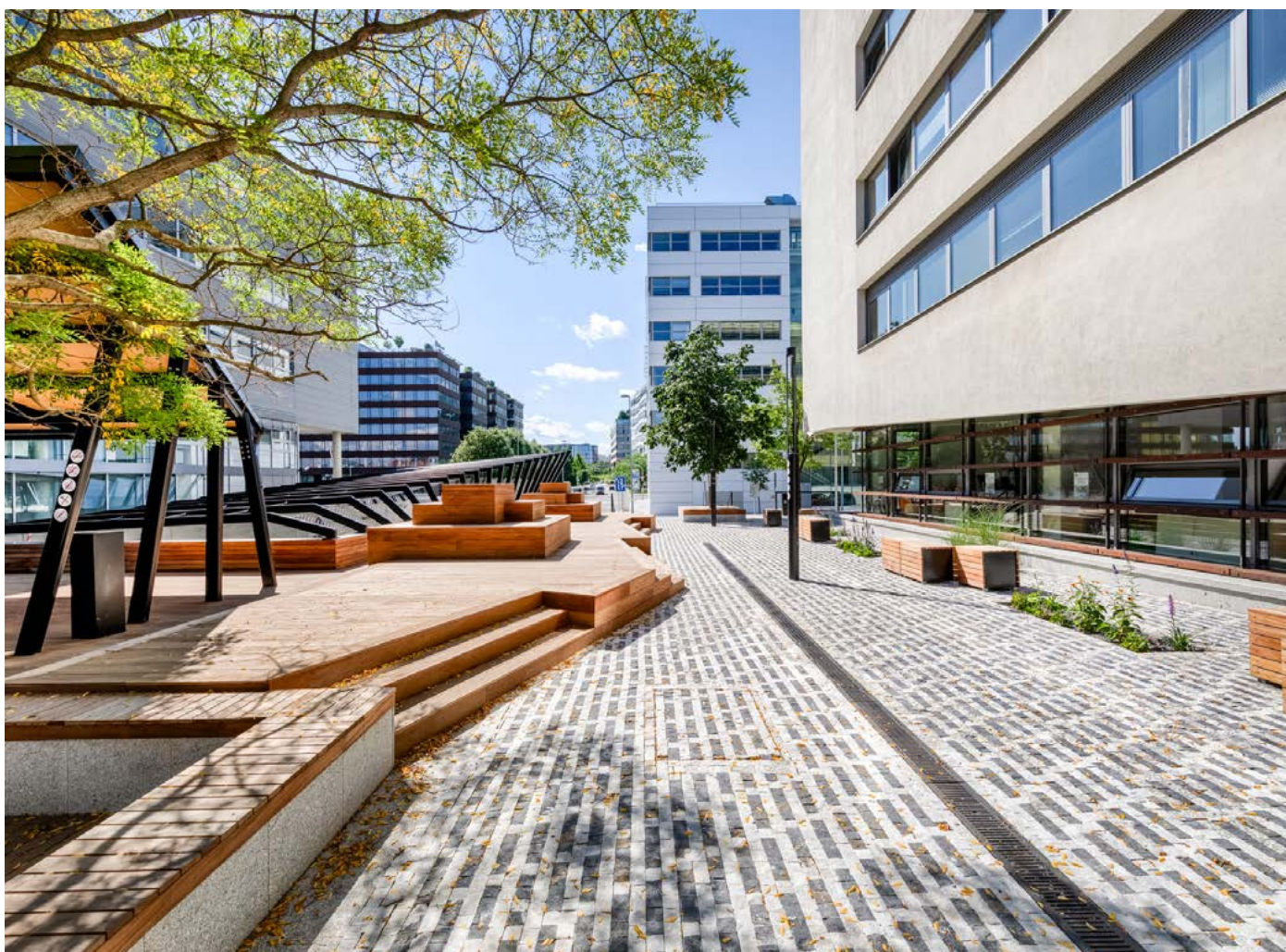
VALNÁ HROMADA

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

Valná hromada má ve své působnosti tyto činnosti:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu nebo o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu,
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání člena dozorčí rady,
- schválení řádné, mimořádné nebo konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví právní předpis, i mezitímní účetní závěrky
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů nebo o úhradě ztráty,
- schválení smlouvy o výkonu funkce včetně jejích změn,
- schválení jiných plnění ve prospěch osoby, která je členem voleného orgánu a nebo ve prospěch jí blízkým osobám podle 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



Radim Passer
předseda představenstva

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

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

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

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

Mimo Koncern 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, který 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



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

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 v Koncernu Passerinvest (viz organigram Koncernu 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, pokud nejsou 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

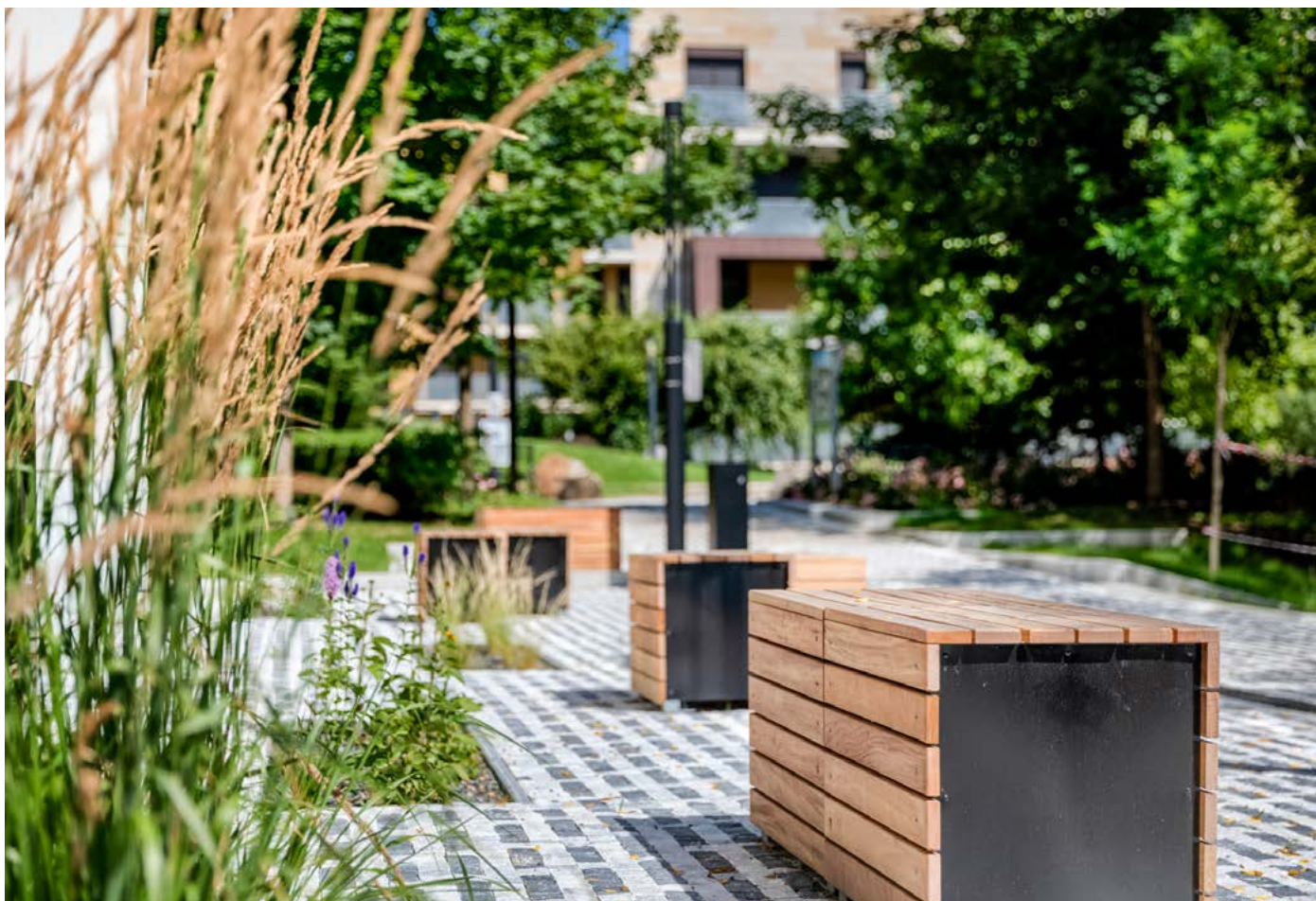
Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly. Dále výbor pro audit odpovídá za dohled nad procesem řízení rizik.

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 Společnosti 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 31. 12. 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 zajištění financování výstavby, koupě a/nebo prodeje developerských projektů členů Koncernu. Fakticky je realizován pouze druhý předmět podnikání. Hlavní činností Společnosti je poskytování vnitroskupinového financování, a to za použití finančních prostředků získaných prostřednictvím emise dluhopisů.

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

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

Jediným akcionářem Společnosti je k rozvahovému dni společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Majoritním akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., je pan Radim Passer, který disponuje podílem 96 % 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 realizovala do rozvahového dne vydání čtyř emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31. 3. 2023. Ostatní tři emise jsou aktivní. Po rozvahovém dni byly realizovány další tři emise. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit Koncernu Passerinvest.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

1. Emise z roku 2017 splacená k datu 31. 3. 2023	
Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25 %
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	1. 4. 2017
Datum splatnosti	31. 3. 2023
Call opce	nevyužili jsme
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

2. Emise realizované v období 2021 a 2022

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17. 8. 2021	24. 8. 2021	15. 11. 2022
Datum splatnosti	17. 8. 2028	31. 12. 2028	31. 3. 2029
Call opce	17. 8. 2027 či později	31. 12. 2027 či později	31. 3. 2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30. 6. 2022 a 31. 12. 2021 všechny ukazatele kovenantů. Výroční konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2022 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2022 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2023.

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 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 31. 12. 2022 s účetním ziskem ve výši 2 397 tis. Kč (minulé období – ztráta ve výši -452 tis. Kč). Společnost vykazuje k datu 31. 12. 2022 kladnou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 7 559 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31. 12. 2021 ve výši 5 163 tis. Kč došlo ke zvýšení o 2 396 tis. Kč vlivem zmíněného výsledku hospodaření za sledované období.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2022	2021
Provozní výsledek hospodaření	-519	-392
Finanční výsledek hospodaření	3 091	-60
Daň z příjmů	-175	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	2 397	-452

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

Společnost nemá žádné provozní výnosy. Provozní náklady ve výši 519 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby, běžnou správu Společnosti a odměny členům výboru pro audit.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 182 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2021 a 33 tis. Kč za jiné ověřovací služby spojené s ověřením údajů v prospektu Emitenta. 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 146 981 tis. Kč (minulé období 123 803 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.). 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 133 411 tis. Kč (minulé období 114 165 tis. Kč) představují úroky z emisí dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

Ostatní finanční náklady ve výši 10 479 tis. Kč (minulé období 9 698 tis. Kč) představují zejména amortizované poplatky související s emisí dluhopisů, poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

Finanční výsledek hospodaření ve výši 3 091 tis. Kč (minulé období -60 tis. Kč) představuje výsledek z rozdílu úrokových sazeb snížený o roční podíl nákladů emise.

Společnost má založeny běžné účty u peněžních ústavů UniCredit Czech Republic and Slovakia Raiffeisenbank, a.s., v CZK i v EUR. Hodnota finančních prostředků na těchto účtech činí k rozvahovému dni 23 464 tis. Kč (minulé období 14 659 tis. Kč). Prostředky na uvedených bankovních účtech nejsou účelově vázány ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

Výsledek hospodaření Společnosti po zohlednění nových emisí vykazuje zisk v řádu jednotek milionů korun. 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 mírné ziskové hospodaření a vlivem tohoto hospodaření bude i hodnota vlastního kapitálu stabilní s postupným meziročním navyšováním.

Společnost průběžně poskytuje prostředky získané z emisí dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování ostatním společností z Koncernu Passerinvest.

Jedná se zejména o následující tituly:

- financování výstavby multifunkčního objektu u metra Roztyly prostřednictvím společnosti Roztyly Plaza, a.s.,
- příprava na stavbu multifunkčního objektu HILA prostřednictvím společnosti Hila Brumlovka, s.r.o.,
- splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, vydaných společností PASSERINVEST GROUP, a.s.,
- nákup nových pozemků do společnosti Office Park Roztyly, a.s., a financování přípravných prací projektu,
- průběžné akvizice bytových domů do společnosti RPB II., a.s., související s budoucí novou bytovou výstavbou,
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence ARBORETUM,
- financování výstavby bytového projektu Rezidence Oliva s předpokládaným dokončením v závěru roku 2022 (zápůjčka splacena v období 09/2022),
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Arboretum B2 (v období 12/2022 refinancováno zápůjčkami společníků),
- přípravné práce související s budoucí výstavbou projektu Arboretum B3,
- financování akvizice společnosti South Star Centre – Maple House, s.r.o., vlastníci administrativní budovu v lokalitě Kačerov, prostřednictvím společnosti Omega Brumlovka, a.s.

Popis projektů financovaných z vnitroskupinových zápůjček od PASSERINVEST FINANCE

Meziroční srovnání poskytnutých vnitroskupinových zápůjček

1. Dlouhodobé zápůjčky

Společnost	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	1 334 600	-1 334 600
Office Park Roztyly, a.s.	265 000	250 000	+15 000
RPB II., a.s.	130 000	141 000	-11 000
Roztyly Plaza, a.s.	792 000	430 000	+362 000
Omega Brumlovka, a.s.	450 000	0	+450 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	80 000	55 000	+25 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	255 000	240 000	+15 000
Arboretum B2, s.r.o.	0	20 000	-20 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	8 000	+5 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	120 000	-120 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	0	15 000	-15 000
Celkem	1 985 000	2 613 600	-628 600

2. Krátkodobé zápůjčky

Společnost	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	1 040 928	0	1 040 928
Celkem	1 040 928	0	1 040 928

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 struktura zápůjček dle potřeb společností Koncernu. V roce 2021 a 2022 došlo k významnému navýšení těchto zápůjček zejména vlivem nových emisí dluhopisů a dále využitím volných finančních prostředků.

Společnosti přijímající zápůjčky lze rozdělit do 2 základních bloků.

1. Developerské projekty – lokalita Brumlovka Praha 4 – Michle

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

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o., realizuje bytový projekt na okraji lokality Brumlovka 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 navýšování 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 lokality Brumlovka. 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 Brumlovky 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 lokality Brumlovka je vytvořit nikoli strohý kancelářský komplex, ale lokalitu propojující pracovní příležitosti, bydlení, volnočasové aktivity, fungující služby a obecně příjemné zázemí. Tyto doplňkové aktivity a projekty se následně pozitivně projevují na kvalitním portfoliu nájemců a vysoké obsazenosti všech nosných budov v rámci lokality Brumlovka.

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

2. Developerské projekty – lokalita Praha 11 – Roztyly

Mimo aktivity v rámci lokality Brumlovka, která je nosným projektem celého Koncernu, je druhou nejvýznamnější lokalitou oblast v okolí stanice metra Roztyly. Zde se angažují společnosti Office Park Roztyly, a.s., Roztyly Plaza, a.s., Rezidence ARBORETUM, a.s., 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 obdobích došlo k dokoupení potřebných pozemků. V současné době probíhají administrativní procesy a průběžný posun směřující k zahájení výstavby. Do zahájení výstavby bude projekt financován postupným navýšováním 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 navýšováním vnitroskupinové zápůjčky, v průběhu roku 2023 se pak počítá s doplněním bankovního financování.

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 nově vydaných emisí). 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 Společnosti zvažilo veškeré potenciální dopady a z provedených analýz jednotlivých segmentů aktivit Koncernu nevyplývá, že by aktuální stav měl významný vliv na ekonomickou situaci skupiny a způsobil snížení hodnoty aktiv Společnosti. Analýzy vycházejí zejména z vyhodnocení profilu portfolia nájemců, z aktuálních valuací dokončených projektů a vyhodnocení dlouhodobých poptávkových trendů v oblasti rezidenční a komerční výstavby a vyhodnocení potenciálních vlivů současného a očekávaného ekonomického vývoje, zejména tlaku na růst cen vstupů a úrokových sazeb atd., které mají vliv 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, pokud nejsou v rozporu se stanovami Společnosti nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů Společnosti a kontrolovat soulad činnosti Společnosti se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává účetní závěrky, stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhrady ztráty.

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

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

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

Členy výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

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

Společnost si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu ke Společnosti a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Členové představenstva a dozorčí rady nejsou akcionáři Společnosti a neobdrželi za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 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 odměňovány, 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 orgánu 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 je samostatnou částí výroční zprávy v souladu s ustanoveními Zákona o podnikání na kapitálovém trhu upravujícími tuto oblast.

Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

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

Společnost hodlá nadále poskytovat prostředky získané z emise dluhopisů prostřednictvím vnitropodnikového financování jiným společností z Koncernu Passerinvest a rozšiřovat tak své portfolio nemovitostí a souvisejících podnikatelských aktivit.

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

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

Rizikové faktory vztahující se ke Společnosti jsou především:

- 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 v Koncernu 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 Koncernu 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 Koncernu Passerinvest.
- Společnost je vystavena riziku refinancování dluhopisů.
Nelze vyloučit, že schopnost Společnosti uhradit k datu splatnosti jistinu z dluhopisů bude záviset na její 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 Koncernu 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), která by mohla 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 jejího 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 Koncernu Passerinvest a rizicích realitního trhu.

Významné události po rozvahovém dni

Od rozvahového dne 31. prosince 2022 došlo ve Společnosti k následujícím významným událostem:

- Společností bylo realizováno vydání dalších tří nových emisí dluhopisů s následujícími parametry:

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	750 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	4. 1. 2023	31. 1. 2023	31. 3. 2023
Datum splatnosti	30. 6. 2027	31. 1. 2030	31. 3. 2028
Call opce	31. 12. 2024 či později	31. 1. 2029 či později	31. 3. 2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

- U emise PSG VAR/29 z roku 2022 byl navýšen objem prodaných dluhopisů o 1 000 tis. EUR.
- V období 03/2023 došlo k úplnému splacení a vypořádání původní emise PAS 5,25/23 z roku 2017.

Další nefinanční informace

Významné smlouvy

- Společnost neuzavřela žádné významné smlouvy mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání. Žádný člen Koncernu neuzavřel žádné jiné smlouvy mimo smluv v rámci běžného podnikání, které by obsahovaly jakákoli ustanovení, podle kterých má kterýkoli člen Koncernu jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci účetního období pro Koncern podstatné, vyjma jednání a smluv uvedených níže:
 - Smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu mezi společností 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.
 - Smlouvy o koupi 600 ks vlastních akcií v celkové hodnotě 495 000 tis. Kč společností PASSERINVEST GROUP, a.s., od minoritních akcionářů.
 - 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.
 - Smlouva o úvěru mezi společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a Českou spořitelnou, a.s., ve výši 148 325 tis. EUR za účelem refinancování původního úvěru a navýšení úvěru za účelem zvýšení likvidity Koncernu.
 - Smlouva o úvěru mezi společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., ve výši 137 000 tis. EUR za účelem refinancování původního úvěru a navýšení úvěru za účelem zvýšení likvidity Koncernu.

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 31. 12. 2022 nedošlo k 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 vztahů

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

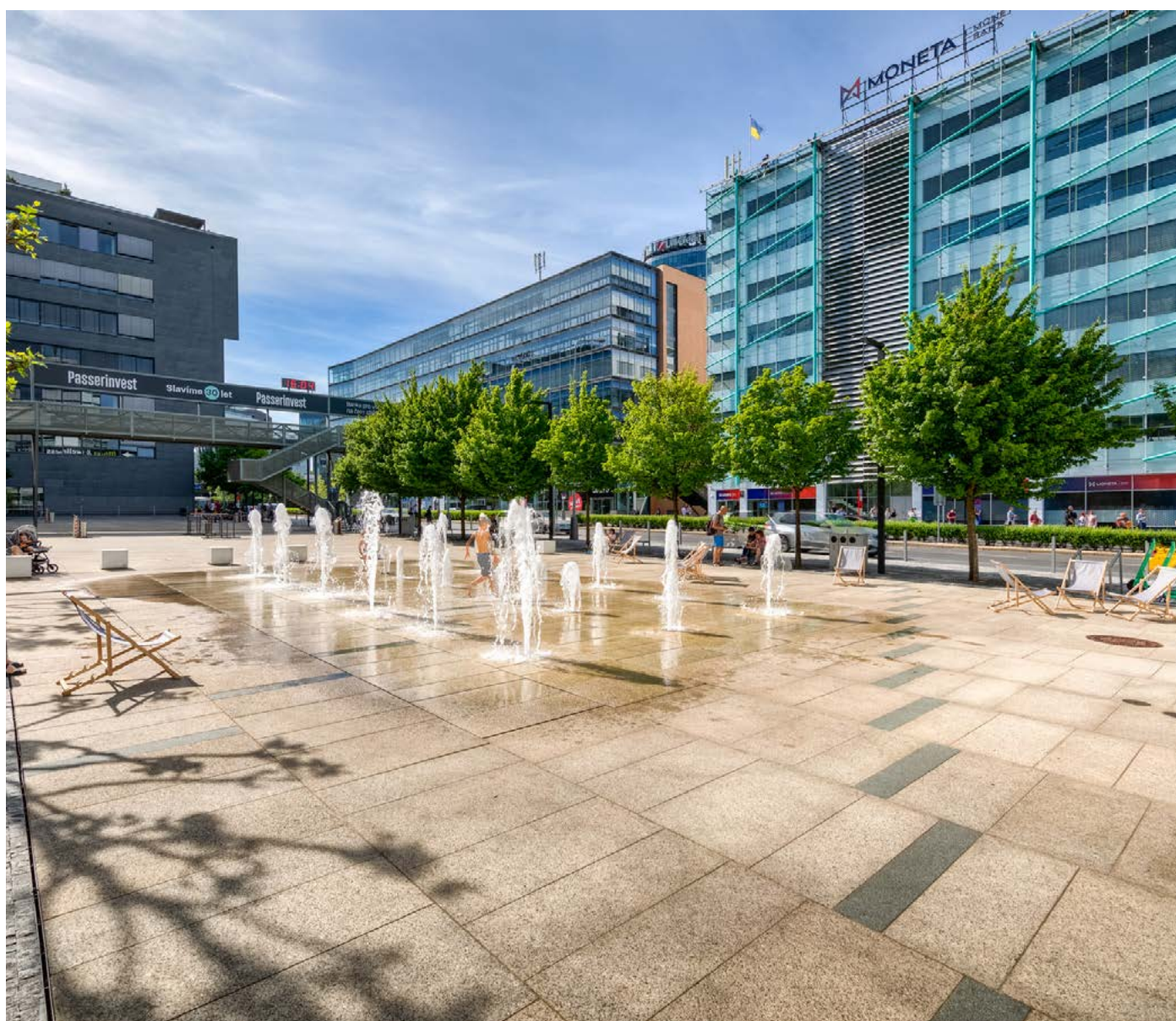
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 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 14. 4. 2023



Radim Passer
předseda představenstva



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST FINANCE, a.s.
se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 054 96 446
k 31. 12. 2022

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2022, výkazu o úplném výsledku, přehled o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy k účetním výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Popis hlavních záležitostí auditu

Společnost byla založena výhradně za účelem emise dluhopisů a následného financování obchodních aktivit skupiny spřízněných společností. K 31. 12. 2022 činí závazky z emise dluhopisů 3 052 600 tis. Kč (viz bod. 3.5. Přílohy účetní závěrky) a poskytnuté úvěry spřízněným osobám 3 025 928 tis. Kč. (viz bod. 3.1. Přílohy účetní závěrky).

Návratnost poskytnutých úvěrů je závislá na finanční situaci mateřské společnosti a skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. Ohodnocení finanční situace skupiny závisí na stanovení předpokladů a

odhadů budoucího vývoje vedením mateřské společnosti, zejména budoucí finanční výkonnosti jednotlivých projektů, a je tudíž spojeno s významnou mírou nejistoty.

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

- Schopnost emitenta a ručitele dodržovat povinnosti stanovené emisí dluhopisů, správnost a úplnost prezentace finančních závazků, včetně podmínek a použití finančních prostředků emise dluhopisů z roku 2022
- Existence a návratnost poskytnutých dlouhodobých úvěrů, správnost a úplnost jejich prezentace v kontextu standardu IFRS 9 – Finanční nástroje
- Vliv a vyhodnocení současné ekonomické situace a souvisejících rizik na možné snížení hodnoty aktiv a neomezené trvání účetní jednotky
- Následné události spojené se splatností emise dluhopisů k 31.3.2023

Přístup auditora k hlavním záležitostem auditu

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

- prostudování dokumentace související s emisí dluhopisů (smlouvy, prospekt), test správnosti výpočtu kovenantů, posouzení prezentace informací uvedených v příloze účetní závěrky o vydaných dluhopisech a souvisejících rizicích.
- získání a vyhodnocení komentářů od vedení mateřské společnosti ohledně aktuálního stavu a předpokládaného vývoje jednotlivých rozpracovaných a zamýšlených projektů financovaných dlouhodobými vnitroskupinovými úvěry včetně vyhodnocení úvěrového rizika a případný dopad na oceňování finančních aktiv. Dále jsme s vedením prodiskutovali a kriticky zhodnotili strategické, obchodní a finanční plány skupiny a jejich interní cíle a klíčové ukazatele v oblasti finančního řízení. V rámci vyhodnocení jsme vycházeli rovněž z našich znalostí skupiny PASSERINVEST GROUP a.s. získaných v rámci auditů ostatních subjektů této skupiny.
- diskuse s vedením ohledně provedení vyhodnocení potenciálních dopadů současné ekonomické situace na jednotlivé segmenty podnikání a aktivity skupiny, zhodnocení klíčových předpokladů, odhadů a úsudků vedení použitých v rámci provedených analýz a přiměřenosti závěrů ke kterým vedení dospělo a vyhodnocení reakcí na související rizika.
- získání podkladů dokládající řádné splnění závazků z dluhopisů splatných k 31.3.2023

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374
e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 73523

strana 2 z 5

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

SP Audit, s.r.o.

Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374

e-mail: spaudit@spaudit.cz, www stránky: <http://www.spaudit.cz>

Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C, vložka 73523

strana 3 z 5

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 4. 1. 2023 určil jediný akcionář v kompetenci valné hromady Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 7 let z toho 6 let jako SVZ.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 25.4.2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

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

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

Odpovědnost představenstva

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

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

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zdali účetní závěrka obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revizované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani ověřkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31. 12. 2022 obsažená ve výroční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Lenka Filipová je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. k 31. 12. 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

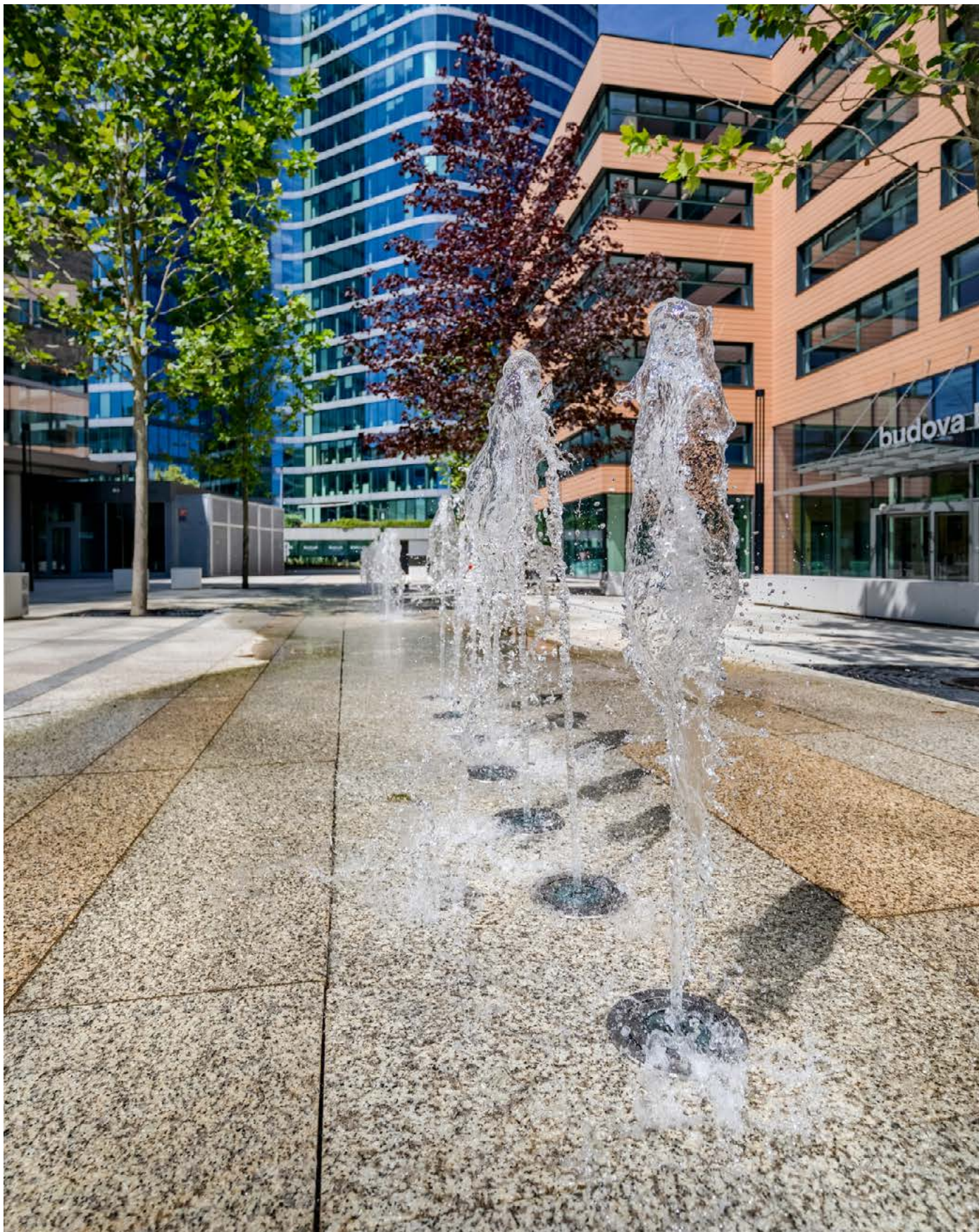
V Praze dne 26.4.2023

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


Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 2269

ZPRÁVA O VZTAZÍCH 2022

mezi ovládající (vlivnou) osobou a ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající (vlivnou) osobou (dále jen „propojenými osobami“), vyhotovená v souladu s § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) v platném znění (dále jen „ZOK“)



OBSAH

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest	26
1.1 Koncern Passerinvest	26
1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	27
2. Úloha Společnosti (jako ovládané osoby) v Koncernu Passerinvest	27
3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti	28
4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takováto jednání týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky	29
5. Přehled vzájemných smluv v Účetním období mezi Společností (jako ovládanou osobou) a ovládající osobou Společnosti nebo osobami ovládanými	29
6. Posouzení případné újmy a jejího vyrovnání, zhodnocení výhod a případných nevýhod, jakož i případných rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami	30
7. Ostatní informace / Důvěrnost údajů	30
8. Čestné prohlášení	30
9. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest (viz dále Příloha 1)	31



1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

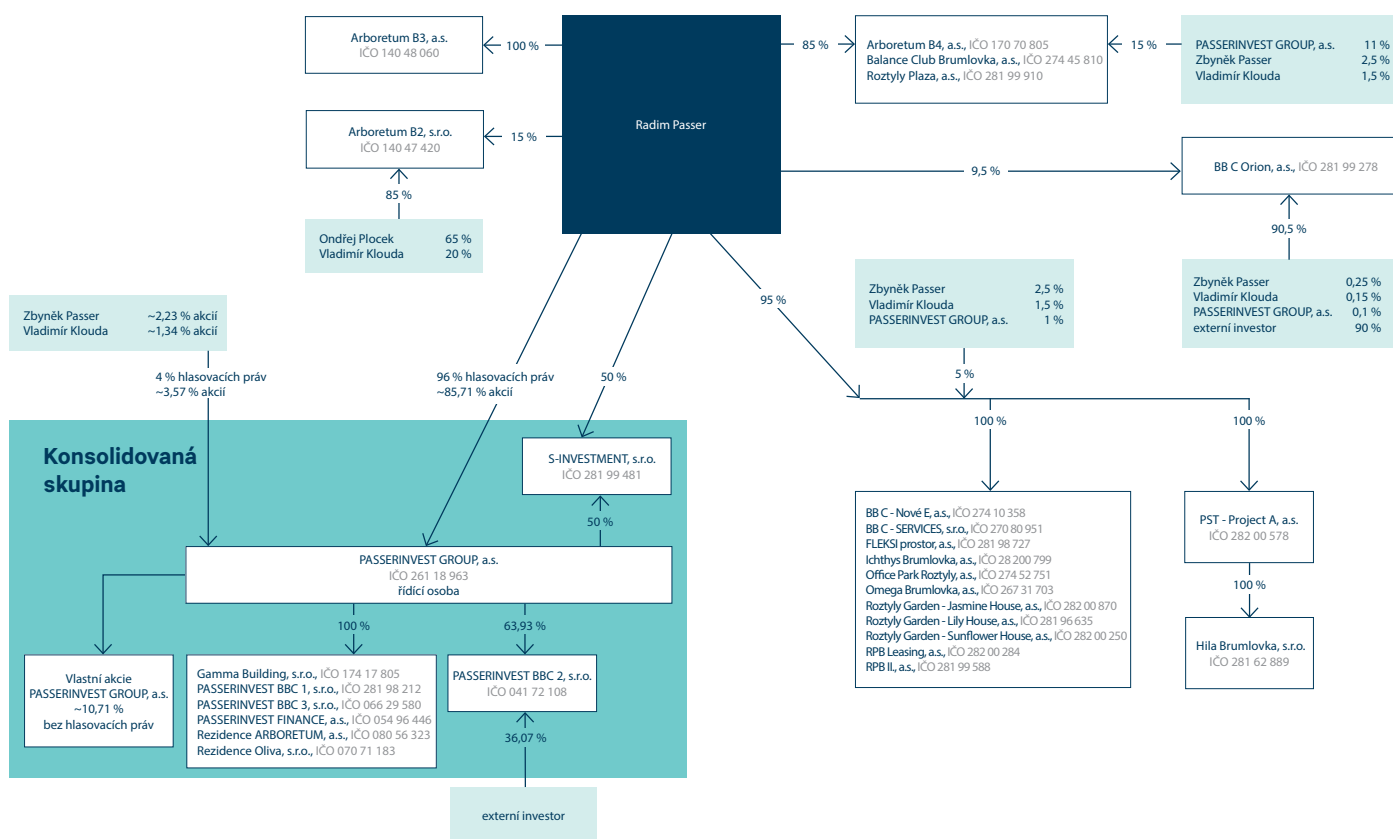
Obchodní firma: PASSERINVEST FINANCE, a.s. (dále jen „Společnost“)
Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
Identifikační číslo: 054 96 446
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21947
Základní kapitál Společnosti: 2 000 000 Kč
Rozvržení akcií: 200 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.

1.1 Koncern Passerinvest

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST

Stav ke dni 31. 12. 2022



Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- a) ke dni 3. 1. 2022 byl proveden zápis změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu u Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060 (dále jen „AB3“), kdy původní akcionáři Ing. Vladimír Klouda, narozený 8. 1. 1963, Ing. Martin Unger, narozený 14. 3. 1969, Ing. Ondřej Plocek, narozený 25. 7. 1974 a Ing. Jakub Hlavička, narozený 13. 12. 1972 dne 21. 12. 2021 prodali (formou smlouvy o koupi akcií) své akcionářské podíly v celkové výši 65 % v AB3 stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi, narozenému 29. 9. 1963, a tento se tak stal jediným akcionářem AB3.
- b) ke dni 31. 1. 2022 byl proveden zápis v obchodním rejstříku místně příslušného soudu, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o uplatnění vzetí akcií z oběhu u PST, a tímto byl snížen základní kapitál PST o 1,2 mld. Kč, z původní výše 4 mld. Kč na výši 2,8 mld. Kč. Tomuto zápisu předcházelo rozhodnutí valné hromady (formou NZ) PST dne 8. 9. 2021.
- c) dne 15. 3. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti North Stare Centre – Birch House, a.s., IČO 281 99 278, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na BB C Orion, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 16. 3. 2022.
- d) dne 20. 4. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti BBC Building H, s.r.o., IČO 281 62 889, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na Hila Brumlovka, s.r.o., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 26. 4. 2022.
- e) dne 20. 4. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti BB C - Building OMEGA, a.s., IČO 267 31 703, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na Omega Brumlovka, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 26. 4. 2022.
- f) dne 20. 4. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti PST – Project C, a.s., IČO 282 00 799, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na Ichthys Brumlovka, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 26. 4. 2022.
- g) dne 29. 4. 2022 byl Koncern Passerinvest rozšířen o společnost South Star Centre – Maple House, s.r.o., IČO 247 27 911 (dále jen „SSCMaple“).
- h) dne 1. 5. 2022 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 3. března 2022, kdy se rozdělila společnost Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910 (dále jen „RPlaza“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou společnost Arboretum B4, a.s., IČO 170 70 805 (dále jen „AB4“). V důsledku této přeměny byl Koncern Passerinvest rozšířen o tuto novou společnost AB4.
- i) dne 1. 9. 2022 byl Koncern Passerinvest rozšířen o společnost Gamma Building, s.r.o., IČO 174 17 805.
- j) dne 8. 11. 2022 byly Společností vydány dluhopisy emise PSG VAR/29. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. 3. 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2 000 EUR, celková emisní hodnota k 31. 12. 2022 je ve výši 17.684.000 EUR. Prospekt dluhopisů vyhotovený Společností (emitentem) ze dne 12. 9. 2022, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů, byl schválen rozhodnutím ČNB čj.2022/093261/CNB/570 ke S-Sp-2022/00069/CNB/572 ze dne 13. 9. 2022, které nabylo právní moci dne 14. 9. 2022. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003544371.
- k) dne 7. 12. 2022 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 26. října 2022, kdy zanikla SSCMaple, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Omega Brumlovka, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 267 31 703 (dále jen „Omega“), současně došlo ke zvýšení základního kapitálu Omega o 200 tis. Kč, a to upsáním nových akcií stávajícím akcionářům Omega.
- l) dne 14. 12. 2022 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 7. listopadu 2022, kdy zanikla společnost Wickr Development, spol. s r.o., IČO 107 96 037, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 281 99 588,
- m) dne 22. 12. 2022 stávající akcionáři společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 080 56 323 (dále jen „ARBORETUM“), konkrétně pan Radim Passer, narozený 29. 9. 1963, Ing. Vladimír Klouda, narozený 8. 1. 1963, Ing. Martin Unger, narozený 14. 3. 1969, Ing. Ondřej Plocek, narozený 25. 7. 1974 a Ing. Jakub Hlavička, narozený 13. 12. 1972, prodali (formou kupních smluv) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 100 % ve společnosti ARBORETUM novému akcionáři společnosti PST, která se tak stala jediným akcionářem společnosti ARBORETUM.

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 emisní hodnotě 2 000 000 000 Kč (dále jen „Emise 1“ nebo „Dluhopisy 1“).
Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů 1 byl schválen rozhodnutím ČNB čj.2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934.
- b) dluhopisy PSG 4,00/28 byly vydány 17. srpna 2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 17. srpna 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 EUR, v celkové emisní hodnotě 10 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003533770 (dále jen „Emise 2“ nebo „Dluhopisy 2“).
- 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, v celkové emisní hodnotě 385 000 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003534141 (dále jen „Emise 3“ nebo „Dluhopisy 3“).
- d) dluhopisy emise PSG VAR/29 byly vydány dne 8. 11. 2022. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. 3. 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2 000 EUR, celková emisní hodnota k 31. 12. 2022 je ve výši 17.684.000 EUR (dále jen „Emise 4“ nebo „Dluhopisy 4“). Prospekt dluhopisů vyhotovený Společností (emitentem) ze dne 12. 9. 2022, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů, byl schválen rozhodnutím ČNB čj.2022/093261/CNB/570 ke S-Sp-2022/00069/CNB/572 ze dne 13. září 2022, které nabylo právní moci dne 14. září 2022. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003544371.

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 takové 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. Dodatek č. 1 ze dne 4. 1. 2022 uzavřený mezi Společností a RPlaza ke smlouvě o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPlaza (původně Roztyly Garden – Rose House, a.s.) ze dne 14. 9. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 2. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností (subordinační dlužníci) a Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „RF“) (senior věřitel), jako zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě (Facility Agreement) mezi RPlaza (dlužník) a RF (věřitel) ze dne 31. 8. 2022 (dále jen „Úvěrová smlouva RPlaza“).
 3. Prospekt dluhopisů Společnosti uzavřený mezi Společností (emitent) a PST (ručitel) a RF a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242 (dále jen „UCB“) (vedoucí spolumanažeři) ze dne 12. 9. 2022, týkající se Emise 4, resp. Dluhopisů 4.
 4. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 14. 11. 2022, v EUro měně, s úrokovou sazbou 6,565 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
 5. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a BB C - Building OMEGA, a.s., ze dne 25.4.2022, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.

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

1. Smlouva o výkonu funkce předsedy výboru pro audit ve Společnosti v souladu se zák. č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) uzavřená mezi Společností a Ing. Jiřím Medřickým, narozen 25. 12. 1974, ze dne 8. 2. 2021.
2. Smlouva o výkonu funkce člena výboru pro audit ve Společnosti v souladu se zák. č. 90/2012 o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) uzavřená mezi Společností a Ing. Jakubem Hlavičkou, narozen 13. 12. 1972, ze dne 8. 2. 2021.
3. Smlouva o výkonu funkce 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. 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), ze 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 % p.a., 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 spolumanažeři) ze dne 13. 3. 2017, týkající se Dluhopisů 1.
8. 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.
9. 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 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
10. 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 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
11. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPlaza (původně Roztyly Garden – Rose House, a.s.), ze dne 14. 9. 2020, ve znění dodatku č. 1 ze dne 4. 1. 2022, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
12. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Hila Brumlovka, s.r.o., IČO 281 62 889, ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
13. 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 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
14. 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 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
15. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (emitent) a Jaromírem Uhýrkem, narozeným 15. 6. 1955 (upisovatel), ze dne 17. 8. 2021, týkající se Emise 2 resp. Dluhopisů 2.
16. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 12. 8. 2021, k vydané Emisi 2, resp. Dluhopisům 2.
17. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (emitent) a Ing. Janem Malíkem, narozeným 6. 5. 1964 (upisovatel), ze dne 24. 8. 2021, týkající se Emise 3, resp. Dluhopisů 3.
18. Smlouva o upsání a koupi dluhopisů uzavřená mezi Společností (emitent) a Ing. Marií Passerovou, narozenou 8. 12. 1934 (upisovatel), ze dne 30. 8. 2021, týkající se Emise 3 resp. Dluhopisů 3.
19. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) ze dne 24. 8. 2021, k vydané Emisi 3, resp. Dluhopisům 3.
20. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212, ze dne 1. 3. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
21. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 17. 8. 2021, v EUro měně, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
22. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 8. 9. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
23. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Arboretum B2, s.r.o., IČO 140 47 420, ze dne 8. 12. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
24. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB3, ze dne 8. 12. 2021, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

25. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností (subordinační dlužníci) a RF (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
26. Prospekt dluhopisů Společnosti uzavřený mezi Společností (emitent) a PST (ručitel) a RF a UCB (vedoucí spolumanažeři) ze dne 12. 9. 2022, týkající se Emise 4, resp. Dluhopisů 4.
27. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a PST, ze dne 14. 11. 2022, v EURO měně, s úrokovou sazbou 6,565 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
28. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a BB C - Building OMEGA, a.s., ze dne 25. 4. 2022, s úrokovou sazbou 5,88 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.

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

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

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

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

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

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

7. Ostatní informace / Důvěrnost údajů

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

8. Čestné prohlášení

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

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

V Praze dne 21. 2. 2023



PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest

Sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00, Praha 4, Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2	Arboretum B2, s.r.o.	140 47 420	C, 359486	projektová společnost
3	Arboretum B3, a.s.	140 48 060	B, 26875	projektová společnost
4	Arboretum B4, a.s.	170 70 805	B, 27236	projektová společnost
5	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
6	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
7	BB C Orion, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
8	FLEKSI prostor, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
9	Gamma Building, s.r.o.	174 17 805	C, 371398	projektová společnost
10	Hila Brumlovka, s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
11	Ichthys Brumlovka, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
12	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
13	Omega Brumlovka, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
14	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
15	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
16	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
17	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	společnost zajišťující financování Koncernu Passerinvest
18	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu Passerinvest
19	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
20	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
21	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
22	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
23	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
24	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
25	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
27	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
28	S-Investments, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost



OBSAH ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	34
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	35
PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	36
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ	36
PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM	37

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

(v tis. Kč)			
Položka	Bod	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Ostatní náklady	4.1.	-432	-302
Osobní náklady	4.1.	-87	-90
Provozní výsledek hospodaření		-519	-392
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.2.	146 981	123 803
Nákladové úroky a podobné náklady	4.3.	-133 411	-114 165
Ostatní finanční náklady	4.4.	-10 479	-9 698
Finanční výsledek hospodaření		3 091	-60
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		2 572	-452
Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění		2 572	-452
Daň z příjmů splatná	4.5.	-175	0
Daň z příjmů		-175	0
Úplný výsledek celkem za účetní období		2 397	-452
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		2 397	-452
Úplný výsledek připadající na vlastníky		2 397	-452
Zisk/(Ztráta) na akcii			
Základní		12	-2
Zředený		12	-2

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

(v tis. Kč)

Dlouhodobá aktiva

Poskytnuté úvěry – dlouhodobé	3.1.	1 985 000	2 613 600
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem		1 985 000	2 613 600

Krátkodobá aktiva

Poskytnuté úvěry – krátkodobé	3.1.	1 040 928	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	23 464	14 659
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	29 472	2 964
Krátkodobá aktiva celkem		1 093 864	17 623

AKTIVA CELKEM		3 078 864	2 631 223
----------------------	--	------------------	------------------

Vlastní kapitál

Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	559	-1 837
Vlastní kapitál celkem		7 559	5 163

Dlouhodobé závazky

Závazky z dluhopisů	3.5.	1 041 953	2 621 445
Dlouhodobé závazky celkem		1 041 953	2 621 445

Krátkodobé závazky

Závazky z dluhopisů	3.6.	1 997 958	0
Obchodní závazky	3.6.	27 300	716
Závazky – daň z příjmů	3.6.	175	0
Závazky – srážková daň	3.6.	3 919	3 899
Krátkodobé závazky celkem		2 029 352	4 615

Závazky celkem		3 071 305	2 626 060
-----------------------	--	------------------	------------------

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		3 078 864	2 631 223
---	--	------------------	------------------

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

(v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2021	2 000	-1 385	5 000	5 615
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-452	0	-452
Konečný stav k 31. 12. 2021	2 000	-1 837	5 000	5 163

(v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2022	2 000	-1 837	5 000	5 163
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	2 396	0	2 396
Konečný stav k 31. 12. 2022	2 000	559	5 000	7 559

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ

(v tis. Kč)

Položka	1. 1. – 31. 12. 2022	1. 1. – 31. 12. 2021
Počáteční stav finančních prostředků	14 659	40 505
Zisk/ztráta před zdaněním	2 572	-452
Úpravy:		
Čisté úrokové náklady	-13 570	-9 638
Ostatní nepeněžní operace	-1 262	8 924
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	-12 260	-1 166
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	-26 508	-100
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	26 603	1 087
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-12 165	-179
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	146 981	123 803
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	-412 328	-674 400
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-265 347	-550 597
Finanční činnost		
Placené úroky	-133 411	-114 165
Příjmy z emise dluhopisů	419 728	639 095
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	286 317	524 930
Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů	8 805	-25 846
Konečný stav finančních prostředků	23 464	14 659

PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

IČO 054 96 446

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

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

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

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

Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20. 10. 2016 a její hlavní podnikatelskou činností je zajišťování finančních činností v rámci majetkové skupiny PASSERINVEST GROUP.

Společnost emitovala v období od roku 2017 do rozvahového dne celkem čtyři emise dluhopisů v celkové hodnotě více než 2,0 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit skupiny.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 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, čtyřstupňový proces materiality (účinnost od 1. 1. 2023)
- 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.

- Úpravy standardu IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později)
- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později)
- Úpravy standardu IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty (účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo později)

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 nárokové 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 souvisejícími 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.

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

2.3.5. DAŇ Z PŘÍJMU

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

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

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

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

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

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

2.3.6. REZERVY

Rezervy se 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 vykázení 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 vykázení 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 přeceňovaná do zisku a ztrát, finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku a finanční aktiva vykazovaná 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 vykázení v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykázení v amortizované hodnotě, s využitím efektivní úrokové míry. Znehodnocení vykázano ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva oceňovaná v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku

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

Ostatní finanční aktiva jsou aktiva držená v rámci jiných obchodních modelů, tzn. dluhové nástroje, které nespĺnily podmínky pro zařazení pro ocenění naběhlými náklady, a dále kapitálové nástroje, u nichž nebyla využita opce přecenění na reálnou hodnotu do ostatního úplného výsledku. Deriváty 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 vykázení.

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

Snížení hodnoty finančních aktiv

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

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

Odúčtování finančních aktiv

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

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

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

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 Společností je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů Společností 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 vykazování 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 premii 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 držitelé odškodní za ztrátu, jež mu vznikne, když konkrétní dlužník neuhradí splatné částky v souladu s podmínkami dluhového nástroje.

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

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

Odúčtování finančních závazků

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

2.3.8. POUŽITÍ ODHADŮ A ÚSUDKŮ

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

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

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

2.3.9. ZISK NA AKCII

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

2.3.10. VYKAZOVÁNÍ PODLE SEGMENTU

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

2.3.11. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

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

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

3. VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI

3.1. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY

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

1. Dlouhodobé zápůjčky

Společnost	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	1 334 600	-1 334 600
Office Park Roztyly, a.s.	265 000	250 000	+15 000
RPB II., a.s.	130 000	141 000	-11 000
Roztyly Plaza, a.s.	792 000	430 000	+362 000
Omega Brumlovka, a.s.	450 000	0	+450 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	80 000	55 000	+25 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	255 000	240 000	+15 000
Arboretum B2, s.r.o.	0	20 000	-20 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	8 000	+5 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	120 000	-120 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	0	15 000	-15 000
Celkem	1 985 000	2 613 600	-628 600

2. Krátkodobé zápůjčky

Společnost	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	1 040 928	0	1 040 928
Celkem	1 040 928	0	1 040 928

Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Splatnost je u dlouhodobých zápůjček stanovena k datu 31. 12. 2028, krátkodobé zápůjčky byly splaceny v období 03/2023. Úrokové sazby u pokračujících zápůjček činí 5,88 % p.a. U krátkodobých zápůjček splacených v roce 2023 byly použity sazby 4,15 % a 5,656 % v závislosti na nákladovosti prvotního zdroje financování.

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

Na základě vyhodnocení založeného na posouzení interních historických dat úvěrového selhání, postavení a finanční situace jednotlivých společností v rámci Koncernu Passerinvest a ručitele emise dluhopisů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., jakožto i na základě vyhodnocení současné a očekávané ekonomické situace a vývoje jednotlivých financovaných projektů, nedošlo od prvotního vykazání 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 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021
Bankovní účty	23 464	14 659
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	23 464	14 659

Společnost má založeny běžné účty u peněžních ústavů UniCredit Czech Republic and Slovakia Raiffeisenbank, a.s., v CZK i v EUR. Hodnota finančních prostředků na těchto účtech činí k rozvahovému dni 23 464 tis. Kč (minulé období 14 659 tis. Kč). Prostředky na uvedených bankovních účtech nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

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

3.3. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Ostatní krátkodobé pohledávky činí 29 472 tis. Kč (minulé období 2 964 tis. Kč) a představují zejména hodnotu úroků za IV.Q/2022 zaplacenou zprostředkovateli a zároveň dosud nevyplacenou konečným investorům, a dále hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 4.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 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředěný)	200	200
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	10 000	10 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	2 000	2 000

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

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

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

3.5. ZÁVAZKY Z DLUHOPISŮ

	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2020
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	2 250 000	2 250 000
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	241 150	248 600
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	385 000	385 000
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	426 450	0
Minus:		
Vlastní dluhopisy	-250 000	-250 000
Transakční náklady	-12 689	-12 155
Celkem	3 039 911	2 621 445

Společností byly do rozvahového dne vydány čtyři emise dluhopisů. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit Koncernu Passerinvest. Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

3. Emise z roku 2017 splacená k datu 31. 3. 2023

Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25 %
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	1. 4. 2017
Datum splatnosti	31. 3. 2023
Call opce	nevyužili jsme
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

4. Emise realizované v období 2021 a 2022

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17. 8. 2021	24. 8. 2021	15. 11. 2022
Datum splatnosti	17. 8. 2028	31. 12. 2028	31. 3. 2029
Call opce	17. 8. 2027 či později	31. 12. 2027 či později	31. 3. 2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a výroční konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30. 6. 2022 a 31. 12. 2021 všechny ukazatele kovenantů. Výroční konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 31. 12. 2022 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 31. 12. 2022 budou zveřejněny nejpozději do 30. 6. 2023.

Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	K 31. 12. 2021	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 31. 12. 2022
		čerpání	splacení		
Vydané dluhopisy					
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	1 988 131	0	0	9 427	1 997 558
PSG 4,00/28 (CZ0003533770)	248 490	0	0	-7 435	241 055
PSG II 4,00/28 (CZ0003534141)	384 824	0	0	24	384 848
PSG VAR/29 (CZ0003544371)	0	419 728		-3 278	416 450
Celkem	2 621 445	419 728	0	-1 262	3 039 911

Peněžní toky čerpání zahrnují rovněž úhradu transakčních nákladů přímo související s emisí dluhopisů.

Nepeněžní toky představují změnu transakčních nákladů a kurzové rozdíly z dluhopisů emitovaných v cizí měně.

3.6. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 2 029 352 tis. Kč (minulé období 4 615 tis. Kč). Nejvýznamnější částkou je hodnota emise dluhopisů z roku 2017 splatná k 31. 3. 2023 ve výši 1 997 958 tis. Kč, dále úroky z dluhopisů za IV.Q/2022 zaplacené zprostředkovateli, ale dosud neuhrazené konečným investorům (27 300 tis. Kč) a předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 3 919 tis. Kč (minulé období 3 899 tis. Kč). Dále pak závazek na splatnou daň z příjmů ve výši 175 tis. Kč.

3.7. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnost dosáhla za sledované období daňového zisku ve výši 2 397 tis. Kč, který je částečně kompenzován daňovými ztrátami minulých let. Sazba daně z příjmů činí 19 % a splatná daň za sledované období činí 175 tis. Kč.

Společnost k rozvahovému dni nedisponuje žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátou. Společnost neviduje žádnou odloženou daň.

4. VYSVĚTLUJÍCÍ INFORMACE K VÝKAZU ÚPLNÉHO VÝSLEDKU

4.1. OSTATNÍ NÁKLADY

Náklady ve výši 432 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 a 33 tis. Kč z jiné ověřovací služby spojené s kontrolou prospektu Emitenta. 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 146 981 tis. Kč představují úroky z vnitroskupinových půjček. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

4.3. NÁKLADOVÉ ÚROKY A PODOBNÉ VÝNOSY

Nákladové úroky ve výši 133 411 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

4.4. FINANČNÍ NÁKLADY

Ostatní finanční náklady ve výši 10 479 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 zachování 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 31. 12. 2022

	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	2 000 000			1 052 600	3 052 600
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)*	32 512	18 785	176 945	45 818	274 060
Ostatní krátkodobé závazky	31 394				31 394
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 040 928			1 985 000	3 025 928
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	36 552	87 538	466 872	116 718	707 680
Ostatní dlouhodobé pohledávky	29 472				29 472

* Pro účely výpočtu očekávaných úroků bylo u dluhopisů s variabilní sazbou vázanou na Euribor počítáno pouze s pevnou marží.

- **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 týkajícími se Ručitele emise dluhopisů (mateřská společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.) a skupiny Ručitele, tak jak je definována v Prospektu dluhopisů. Blíže viz Prospekt Dluhopisů veřejně přístupný na webových stránkách (Passerinvest.cz, ČNB, Burza cenných papírů Praha, a.s.)

Klasifikace finančních aktiv k 31. 12. 2022

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 985 000			1 985 000
Krátkodobé poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 040 928			1 040 928
Ostatní krátkodobé pohledávky	29 472			29 472
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23 464			23 464
Celkem	3 078 864			3 078 864

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 31. 12. 2022 a 31. 12. 2021 vystavena žádným rizikům spojeným s výkyvem tržních úrokových sazeb.

	Úroková sazba	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021
Finanční závazky			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	5,25 %	2 000 000	2 000 000
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,00 %	626 150	633 600
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	4,5 % + 3M EURIBOR	426 450	0
Celkem		3 052 600	2 633 600
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	5,88 %	1 985 000	1 980 000
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	4,15 %	626 150	633 600
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	6,565 %	414 778	0
Celkem		3 025 928	2 613 600

- **Měnové riziko**

Funkční měnou Společnosti je česká koruna. Do roku 2020 Společnost nerealizovala transakce v cizích měnách a nebyla tak vystavena měnovému riziku. V roce 2021 a 2022 Společnost emitovala dluhopisy a současně poskytla půjčky v EUR ve stejné nominální hodnotě, tudíž je proti měnovému riziku přirozeně zajištěna.

	Cizí měna	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021
Finanční závazky			
Dluhopisy	EUR	27 684	10 000
Celkem		27 684	10 000
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	EUR	27 200	10 000
Celkem		27 200	10 000

- Reálné hodnoty a finanční instrumenty

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

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

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

	K 31. 12. 2022		K 31. 12. 2021	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů) – PSG 5,25/23	2 000 000 tis. CZK	1 997 000 tis. CZK	2 000 000 tis. CZK	2 000 200 tis. CZK
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů) – PSG VAR/29	6 500 000 EUR	6 500 000 EUR	0 EUR	0 EUR

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

6. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

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

7. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

1. Dlouhodobé zápůjčky

Společnost	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	0	1 334 600	-1 334 600
Office Park Roztyly, a.s.	265 000	250 000	+15 000
RPB II., a.s.	130 000	141 000	-11 000
Roztyly Plaza, a.s.	792 000	430 000	+362 000
Omega Brumlovka, a.s.	450 000	0	+450 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	80 000	55 000	+25 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	255 000	240 000	+15 000
Arboretum B2, s.r.o.	0	20 000	-20 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	8 000	+5 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	120 000	-120 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	0	15 000	-15 000
Celkem	1 985 000	2 613 600	-628 600

2. Krátkodobé zápůjčky

Společnost	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	1 040 928	0	1 040 928
Celkem	1 040 928	0	1 040 928

Výnosové úroky – v tis. Kč

Společnost	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021
PASSERINVEST GROUP, a.s.	44 833	30 711
Office Park Roztyly, a.s.	14 866	13 808
RPB II., a.s.	8 261	5 652
BB C – Building B, s.r.o.	0	5 300
BB C – Building B, s.r.o.	0	1 577
Roztyly Plaza, a.s.	34 828	23 010
BB C – SERVICES, s.r.o.	0	1 969
Hila Brumlovka, s.r.o.	3 849	2 855
Omega Brumlovka, a.s.	17 515	0
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	0	16 915
Rezidence ARBORETUM, a.s.	14 423	13 450
Arboretum B2, s.r.o.	1 121	984
Arboretum B3, a.s.	647	301
Rezidence Oliva, s.r.o.	5 336	4 922
Balance Club Brumlovka, a.s.	0	1 517
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	362	735
Celkem	146 041	123 706

Náklady – v tis. Kč

Společnost	K 31. 12. 2022	K 31. 12. 2021
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	73	73
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby	13	13
Celkem	86	86

- 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.

Spřízněné osoby vlastní u emise z roku 2022 50 ks dluhopisů, což představuje finanční hodnotu ve výši 100 tis. EUR z celkového objemu emise.

Od rozvahového dne 31. prosince 2022 nedošlo ve Společnosti k žádným mimořádným událostem, které by významně ovlivnily hodnotu majetku a hospodaření Společnosti.

8. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne 31. prosince 2022 došlo ve Společnosti k následujícím významným událostem:

- Společností bylo realizováno vydání dalších tří nových emisí dluhopisů s následujícími parametry:

Název emise	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
ISIN	CZ0003547259	CZ0003548166	CZ0003549214
Zkratka emise CDCP	PSG VAR/27	PSG 4,00/30	PSG 7,60/28
Objem	6 500 000 €	40 000 000 €	750 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	100 000 €	1 000 000 €	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	65	40	75 000
Výnos p.a.	4,5 % + 3M EURIBOR	4,00 %	7,60 %
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	ACT/360	30E/360	30E/360
Datum emise	4. 1. 2023	31. 1. 2023	31. 3. 2023
Datum splatnosti	30. 6. 2027	31. 1. 2030	31. 3. 2028
Call opce	31. 12. 2024 či později	31. 1. 2029 či později	31. 3. 2026 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	150 %
Výše ručení	9 750 000 €	60 000 000 €	1 125 000 000 Kč
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

- U emise PSG VAR/29 z roku 2022 byl navýšen objem prodaných dluhopisů o 1 000 tis. EUR.
- V období 03/2023 došlo k úplnému splacení a vypořádání původní emise PSG 5,25/23 z roku 2017.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 14. 4. 2023.



Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST FINANCE, a.s.



KONTAKT

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Brumlovka, budova Filadelfie

Želetavská 1525/1

140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111

E-mail: info@passerinvest.cz

www.passerinvest.cz



PASSERINVEST FINANCE, A.S.

Passerinvest