



Konsolidovaná výroční zpráva 2022.

Passerinvest

OBSAH.

I. ÚVOD

ROK 2022 POHLEDEM RADIMA PASSERA	4
VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2022	6
POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY	10
ORGANIGRAM	11

II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

BRUMLOVKA (DŘÍVE BB CENTRUM)	12
BUDOVY BRUMLOVKY	24
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.	36
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.	36
STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST	39
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.	40
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE	55
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	58
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2022	62
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ	102

III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BRUMLOVKA – ROZVOJ LOKALITY A DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI	104
NOVÉ ROZTYLY	108

IV. ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST A OBLAST ESG	114
NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST	124
KONTAKT	128

I. ÚVOD

ROK 2022 POHLEDEM RADIMA PASSERA

Rok 2022 se zapsal do mé paměti hned několika událostmi. Pocity rozhořčení i smutku ve mně vyvolaly události z nedaleké Ukrajiny. V této souvislosti nelze opomenout i ekonomické podmínky v rámci české ekonomiky, které se nesly ve znamení vysoké inflace, růstu cen základních energií a samozřejmě i úrokových sazeb na bankovním trhu, které oblast developmentu velmi ovlivňují. To všechno částečně poznamenalo radost i naději, že můžeme po době pandemie vést opět „normální“ život. Přes to všechno však mohu tento rok z obchodního hlediska hodnotit jako velmi úspěšný. V roce 2022 jsme totiž pronajali nejvíce m² za celou historii našeho podnikání, což činilo 75 000 m² kancelářských ploch.

Na pražský realitní trh se nám pod značkou FLEKSI podařilo uvést nový koncept plně servisovaných flexibilních kanceláří, který rozšíří naši nabídku klasických kancelářských prostor. Dokončili jsme a úspěšně prodali všechny bytové i nebytové jednotky v architektonicky výjimečném projektu Rezidence Oliva na Brumlovce a pokračovala také naše práce na výstavbě administrativní budovy Roztyly Plaza v Praze 11. Současně jsme pracovali na dalších změnách územního plánu na Brumlovce i Roztylech, tedy v lokalitách, kde dlouhodobě působíme. Díky Božímu požehnání a nezměrnému úsilí našeho týmu se nám vše podařilo dotáhnout do zdárného konce. Můžeme se tak připravovat na další signifikantní novostavby, na které se velmi těšíme.

Pro mě osobně je rok 2022 i rokem jubilejním, neboť naše společnost oslavila 30 let od svého založení. Jsem Pánu Bohu nesmírně vděčný za tým lidí ve firmě, vděčný za všechno, co se nám společně za tu dobu podařilo vybudovat a dále rozvíjet. Téměř 25 let se věnujeme urbanistické proměně lokality Brumlovka a posledních 16 let přípravě urbanistického rozvoje pražských Roztyl. Brumlovka neodmyslitelně patří k celému mému podnikatelskému životu a Roztyly k tomu mají nakročeno. Smyslem naší práce je vytvářet pro lidi příjemné, inspirativní a dlouhodobě udržitelné prostředí, ať už v něm žijí, pracují nebo tráví volný čas.



Radim Passer, zakladatel a CEO
PASSERINVEST GROUP, a.s.



„Urbanistické a dlouhodobě udržitelné soukromé stavitelství je obor, který naučí člověka trpělivosti, vytrvalosti, vůli a určité nezdolnosti. Naučí vás nikdy se nevzdát. Je to obor, který vám asi klade nejvíce překážek, které přicházejí nečekaně a z nejrůznějších stran. Během doby našeho podnikání došlo k vysoké profesionalizaci trhu, moji kolegové získávají stále větší know-how napříč oborem, naše společnost si zatím vždy dokázala zajistit kapitálové vybavení, a tak jsme se naučili tyto překážky překonávat. Nejdůležitější je však vědomí, že naše firma patří Pánu Bohu. Od Něho čerpáme sílu k opravdové trpělivosti a vytrvalosti. Developerské projekty se totiž nepočítají v řádu měsíců a někdy ani jednotlivých let.“

Radim Passer, zakladatel a CEO, PASSERINVEST GROUP, a.s.

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2022

- Zpětný odkup administrativní budovy Gamma na Brumlovce (29 700 m²)
- Prodloužení nájemní smlouvy společnosti O2 v budově Gamma (29 700 m²) do roku 2032
- Vydání 3. emise veřejně obchodovaných dluhopisů v celkové jmenovité hodnotě 25 milionů eur
- Dokončení servisovaných kanceláří pod názvem FLEKSI v budově Beta (2 900 m²) a zahájení realizace dalších servisovaných kanceláří v budově Filadelfie (3 800 m²)
- Refinancování společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., která zahrnuje administrativní budovu Filadelfie a multifunkční budovu Brumlovka
- Refinancování společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., která zahrnuje administrativní budovy Alpha, Beta, Delta a Budova G



VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2022

- Akvizice komerční nemovitosti v ulici Čerčanská na Praze 4 se sídlem generálního ředitelství ŘSD
- Uzavření nájemní smlouvy se společností SCS Software v budově Roztyly Plaza (9 700 m²)
- Uzavření nájemní smlouvy se společností Generali Česká pojišťovna v budově Beta (5 500 m²)
- Prodloužení nájemní smlouvy a expanze společnosti ŠKODA AUTO v budově Filadelfie (5 400 m² do roku 2032)
- Prodloužení nájemní smlouvy a expanze společnosti ČEZ v budově Alpha (7 000 m² do roku 2026)
- Kolaudace bytového projektu Residence Oliva a multifunkčního objektu Olivka
- Změna vizuální identity a názvu administrativního areálu BB Centrum na městskou čtvrť Brumlovka
- Získání bankovního financování administrativního projektu Roztyly Plaza u Raiffeisenbank, a.s.
- Schválená změna územního plánu na pražských Roztylech pro plánovanou bytovou výstavbu Residence Arboretum



POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY

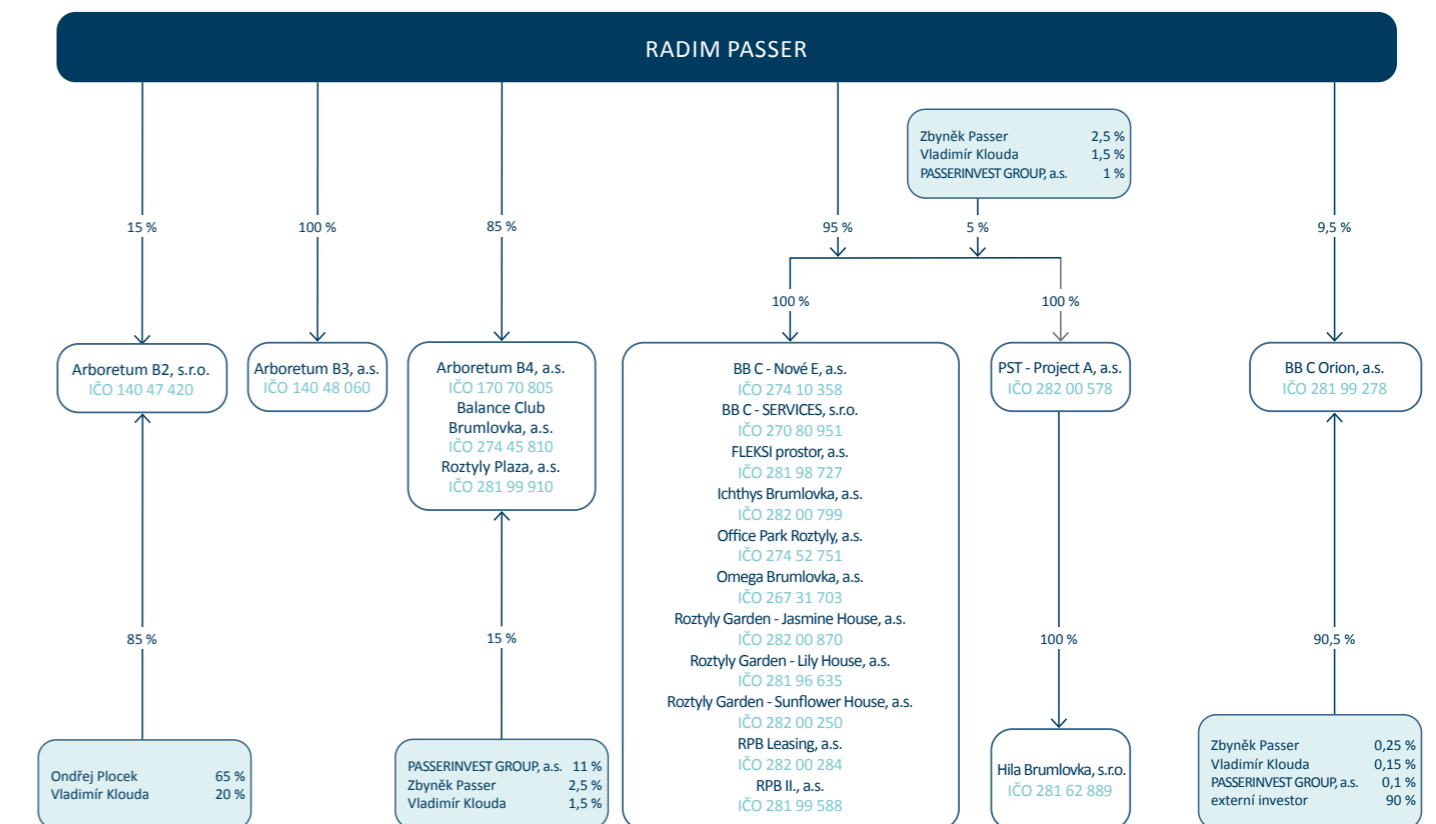
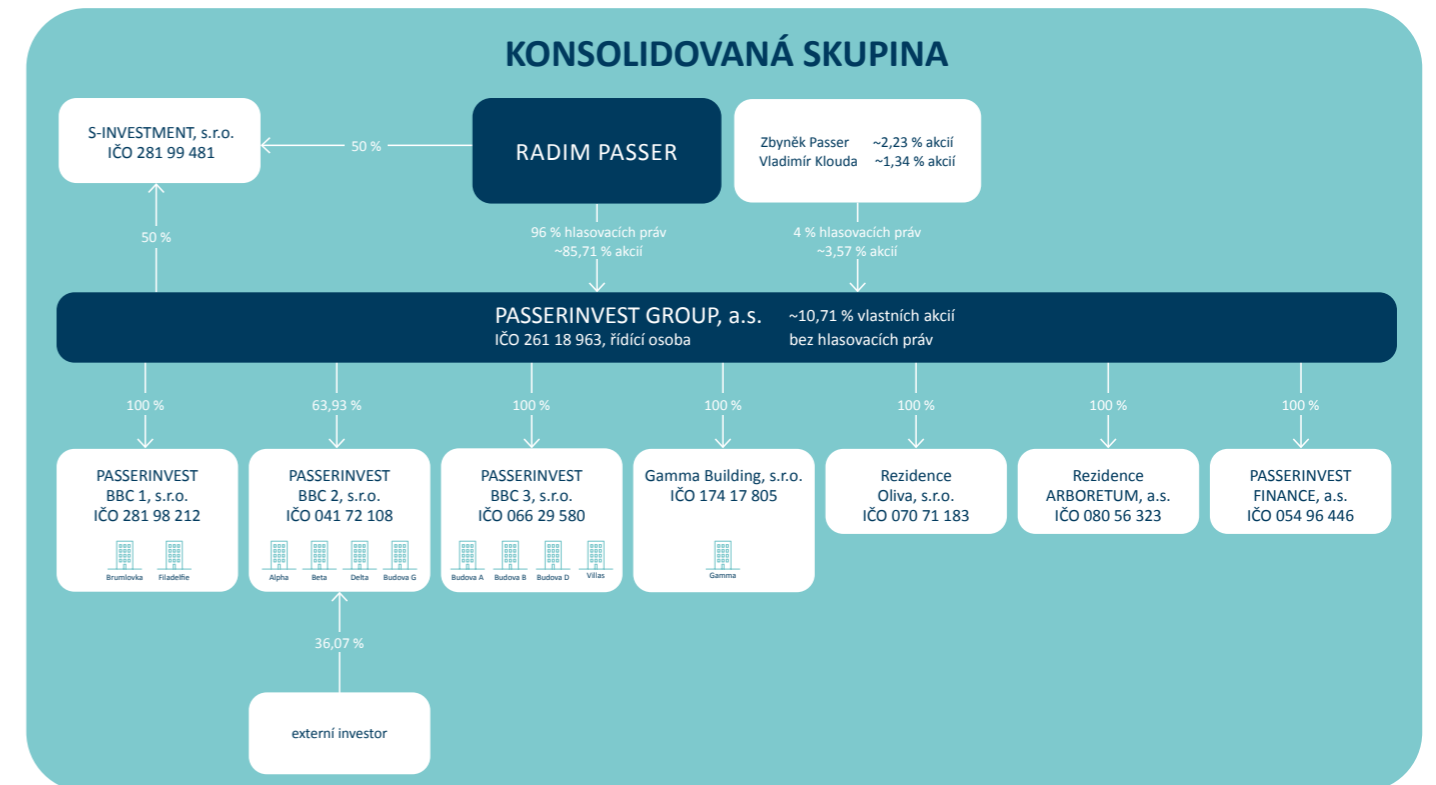
Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za který je vydána tato výroční zpráva, jsou dále označovány jako Konsolidovaná Skupina nebo také jako konsolidační celek. Tyto společnosti jsou základem širšího podnikatelského uskupení pana Radima Passera, které je v této výroční zprávě označeno jako Koncern Passerinvest. Konsolidující entita, společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje projektové řízení všem společnostem Koncernu Passerinvest a se společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se rovněž podílí na vnitroskupinovém financování. Vzhledem ke komplexním vazbám mezi společnostmi Koncernu Passerinvest se tato výroční zpráva ve své třetí části věnuje také aktivitám mimo vlastní konsolidační celek. Druhá část výroční zprávy se vztahuje pouze ke Konsolidované Skupině. Historie Koncernu Passerinvest sahá na začátek devadesátých let minulého století a čítá realizaci desítek realitních projektů. Strategickou činností Koncernu Passerinvest jsou zejména investice (developerské i investiční) v lokalitě Brumlovky (dříve BB Centrum) v Praze 4, se kterou je především spojován a kterou dlouhodobě rozvíjí. Dále stojí Koncern Passerinvest za rozsáhlým pražským projektem u stanice metra C Roztyly. V této výroční zprávě se pro entity Koncernu Passerinvest dále používá souhrnné obchodní a marketingové označení „Passerinvest“.



„Navzdory stupňující se nejistotě a vysoké volatilitě na kapitálových trzích spojené s rostoucí mírou inflace a růstem úrokových sazeb nás potěšil zájem o naši, od roku 2014 již třetí, veřejnou emisi dluhopisů. Vážíme si důvěry našich investorů a věříme, že projekty, které z dluhopisových zdrojů financujeme, přispějí k prosperitě lokalit, kde působíme, a tím i celé Prahy.“

Ondřej Plocek, finanční ředitel, PASSERINVEST GROUP, a.s.

ORGANIGRAM



II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

BRUMLOVKA

Od brownfieldu k městské čtvrti

V místě zanedbaného a pro veřejnost neprostopupného brownfieldu v pražské Michli začal Passerinvest již před 25 lety s výstavbou prvních administrativních objektů. Postupem doby se tak z nevládného místa díky velkorysému urbanistickému záměru, na němž Passerinvest dlouhodobě spolupracuje s ateliérem AFA, stává svébytná moderní městská čtvrť.

Brumlovka (dříve BB Centrum) se rozkládá na ploše 25 hektarů a patří k největším a nejúspěšnějším projektům svého druhu ve střední Evropě. Je unikátní i díky tomu, že za tímto projektem stojí jediný stavitel a investor. Brumlovku tvoří 12 administrativních budov s pracovními místy až pro 15 tisíc lidí, 3 rezidenční projekty, budova Brumlovka s exkluzivním fitness a wellness centrem, Společenské centrum Bethany, v jehož křídle sídlí mateřská škola Eliáš, dále Křesťanská střední a základní škola Eliáš s přilehlým školním pavilonem pro stravování i volnočasové aktivity dětí a atletickým stadionem, který může využívat široká veřejnost. Patří sem nově také budova Olivka s kavárnou, další mateřskou školou a připravovaným projektem unikátního modelu železnice. Součástí Brumlovky jsou dva rozsáhlé parky, dětská hřiště a sportoviště, veřejná prostranství a relaxační plochy s vodními prvky situované zejména na Náměstí Brumlovka, Náměstí Ellen G. Whiteové či mezi jednotlivé objekty. V souvislosti s výstavbou zde vznikl také nespočet obchodních jednotek, ať už v přízemí objektů či v rámci obchodních pasáží budov Filadelfie a Brumlovka. V přípravě jsou na Brumlovce další projekty rezidenčního i administrativního charakteru, které jako vždy zahrnují také budování a revitalizaci veřejného prostoru lokality.

Brumlovka. Vítejte!

Vzhledem k celkovému rozvoji lokality se postupem doby stal název administrativního areálu BB Centrum překonaným, a proto se v roce 2022 vrací, společně s novou vizuální identitou, místopisné označení Brumlovka. Změna názvu s sebou přináší i novou grafickou podobu. Brumlovku vyjadřuje zelenká barva značící čistotu, zezeň, pozitivní komunikaci a tmavě modrá podtrhující důvěru, bezpečí, lidskost, stabilitu a dlouhodobou udržitelnost. Nová značka tak v sobě nese svoji misi a podporuje hodnoty lokality Brumlovka. Ruku v ruce s přejmenováním na lokalitu Brumlovka došlo k modernizaci loga a nastavení nové komunikační identity celé společnosti Passerinvest Group, a.s. Nově zvolená tmavě modrá barva akcentuje férovost, lidskost, patriotismus, důvěru i odpovědnost, tedy hodnoty, které Passerinvest zastává a jež jsou dlouhodobě zakotvené v jeho DNA.





„K rozhodnutí o změně názvu z BB Centra na Brumlovku nedošlo ze dne na den. Touto myšlenkou jsme se ve firmě zabývali několik let. Vnímali jsme zpětnou vazbu od místních obyvatel i lidí, kteří zde pracují, a to v rámci naší každodenní činnosti. Uskutečnili jsme tak větší průzkum mezi obyvateli Prahy, ve kterém název Brumlovka rezonoval mnohem výrazněji a přirozeně, přestože i název BB Centrum byl široké veřejnosti poměrně známý. Nicméně i v souvislosti se strategií naší firmy, která se o udržitelný rozvoj lokality Brumlovka dlouhodobě stará, změna názvu na Brumlovku byla nakonec jasnou volbou.“

Kristýna Samková, Head of Marketing and PR, PASSERINVEST GROUP, a.s.

Konsolidovaná Skupina

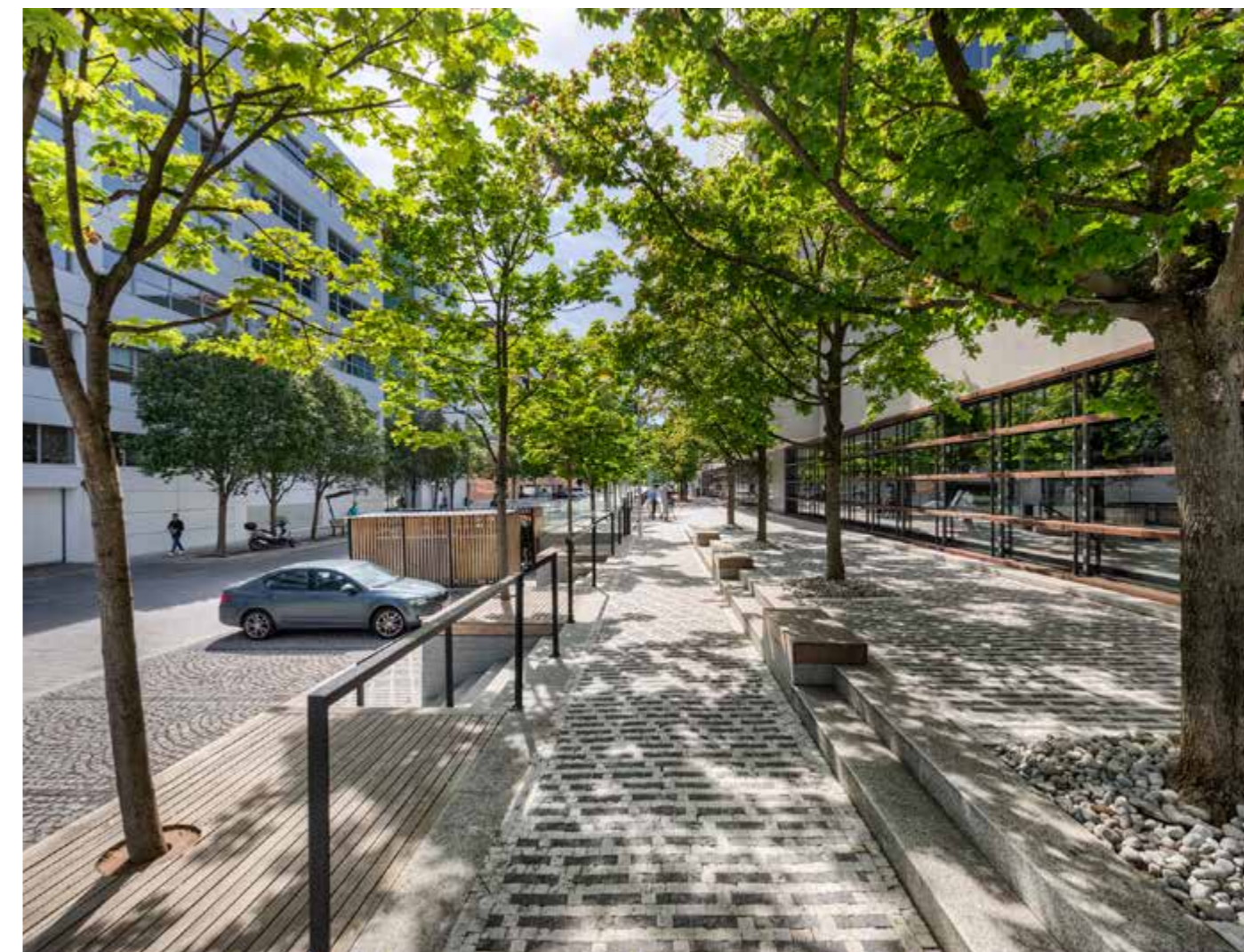
Součástí Konsolidované Skupiny je na Brumlovce 10 administrativních budov, ke kterým patří nově i administrativní budova Gamma, kterou Passerinvest získal v roce 2022 zpětným odkupem od rakouské realitní společnosti Immofinanz do svého portfolia. Administrativní objekty na Brumlovce nabízejí celkem 194 700 m² pronajímatelných ploch, multifunkční budova Brumlovka pak 6 700 m² pronajímatelné plochy a v roce 2022 nově dokončený menší multifunkční objekt Olivka 550 m² pronajímatelných ploch. V roce 2022 byly zahájeny práce na stanovení výměry budov ve vlastnictví Passerinvestu podle metodiky BOMA, což je mezinárodně uznávaná a všeobecně používaná metodika sjednocující standardy zaměření nájemní plochy po celém světě. V průběhu roku tak byly podle této metodiky finálně upraveny plochy v budovách Alpha, Beta a Budova G. Na úpravě výměry dalších budov dle metodiky BOMA se nadále pracuje.



Administrativní budovy na Brumlovce poskytují pracovní místa až 15 tisícům lidí, kteří oceňují zejména výbornou dopravní obslužnost lokality a také bohatou nabídku obchodů, různorodých služeb i pestrých možností stravování – nachází se zde více než 20 restaurací a kaváren. Příjemným benefitem jsou pak u většiny budov rozlehlé střešní terasy či vnitrobloky s relaxačními místy bohatě osázené rostlinami a dřevinami. Téměř každá administrativní budova má v přízemí retailové prostory, díky čemuž jsou na Brumlovce dostupné základní provozovny jako supermarket, drogerie, lékárna, trafika, obchod se zdravou výživou, pobočka České pošty i pobočky řady bank. Ve dvou parcích (Baarův park a Park Brumlovka) s přibližně hektarovou rozlohou jsou k dispozici také místa pro sportovní vyžití a relaxaci, další možnosti poskytuje atletický stadion i unikátní wellness a fitness Balance Club Brumlovka. Výše uvedené doplňuje dalších téměř 15 000 m² odpočinkových a zelených ploch a 11 000 m² střešních teras osázených zelení. Na Brumlovce se navíc pravidelně a zdarma konají vzdělávací, kulturní, sportovní, dětské a společenské akce pro nájemce i širokou veřejnost.

Na Brumlovce sídlí úspěšní

Brumlovku si za své sídlo zvolily významné české i mezinárodní firmy, jako jsou např. ČEZ, MONETA Money Bank, UniCredit Bank, Microsoft, FLEKSI, HP, ŠKODA AUTO, O2, Mars, ABB, Thales, Tchibo, Puma, DAS, AB InBev a mnohé další.





K nejvýznamnějším pronájmům na Brumlovce a současně i k nejvýznamnějším realitním transakcím roku 2022 v Praze patří bezesporu prodloužení nájemní smlouvy se společností O2, která se rozhodla setrvat na Brumlovce v budově Gamma dalších 10 let. O2 své rozhodnutí učinila po detailní analýze trhu komerčních nemovitostí a pro Brumlovku se rozhodla především pro její strategickou polohu, občanskou vybavenost a potenciál pro další modernizaci stávající budovy. Gamma disponuje 29 700 m² pronajímatelných ploch v 10 nadzemních podlažích a svou architekturou z dílny studia Aulík Fišer architekti se řadí k nejpůsobivějším moderním administrativním budovám.

Další významnou realitní transakcí nejen na Brumlovce, ale i v rámci celé Prahy, byl v roce 2022 pronájem kancelářských prostor společnosti Generali Česká pojišťovna v budově Beta (5 500 m²), která se nachází v srdci lokality, přímo u centrálního Náměstí Brumlovka.



„První průzkum spokojenosti nájemců sídlících na Brumlovce jsme zrealizovali v roce 2001 a letos proběhl již šestý v řadě. Jsme velmi mile překvapeni, kolik pozitivní zpětné vazby se nám prostřednictvím dotazníků dostalo. Od roku 2016, kdy proběhl poslední takto velký průzkum, spokojenost na Brumlovce vzrostla o téměř 30 %. To považujeme za opravdu velký úspěch vzhledem k vysokým nárokům zaměstnanců na pracovní prostředí. Požadavky na kvalitu pracovního prostředí za poslední roky, kdy pandemie přinesla větší procento práce z domova, tak obecně nepochybně vzrostly. Přesto jsme dosáhli větší subjektivní spokojenosti lidí, než tomu bylo před pandemií. Díky této zpětné vazbě víme, kde se ubíráme správným směrem a kde je případný prostor pro další rozvoj.“

Vladimír Klouda, výkonný ředitel, PASSERINVEST GROUP, a.s.

V administrativní budově Alpha, patřící k architektonicky nejzajímavějším objektům na Brumlovce, expandovala a nájemní smlouvu prodloužila společnost ČEZ, která zde na ploše 7 000 m² plánuje sídlit do roku 2026. V dominantě Brumlovky, administrativní budově Filadelfie, také expandovala a nájemní smlouvu na 5 400 m² kancelářské plochy až do roku 2032 prodloužila společnost ŠKODA AUTO.

Na Brumlovce se v roce 2022 rozšířila také nabídka obchodů a služeb vzhledem k pronájmům uvolněných retailových jednotek i díky nově dokončenému multifunkčnímu objektu Olivka. V budově Delta otevřela jednu ze svých provozoven moderní česká restaurace Turnovská pivnice, v Budově B na hlavní Vyskočilově třídě lze nově najít prodejnu KITSTORE specializující se na prodej stavebnic LEGO®. V budově Brumlovka nabízí své služby kadeřnický salon Lady Li, v obchodní pasáži v přízemí si mohou milovníci zvířat zakoupit realistické figurky všech známých druhů v obchodě Mandala Montessori. V dokončené budově Olivka u Parku Brumlovka byla s novým školním rokem otevřena soukromá česko-anglická mateřská škola Genius a připravuje se zde otevření kavárny. Nabídku služeb na Brumlovce pak skvěle doplnily v listopadu nově otevřené kreativní papírnictví „Papýrek“ v budově Alpha a obchod s udržitelnou dámskou módou pod názvem Meera Design v rámci obchodní pasáže budovy Filadelfie.





Pronajatost budov Passerinvestu na Brumlovce činila v roce 2022 95 %.

Brumlovka nabízí i servisované kanceláře

K novějším projektům Passerinvestu na Brumlovce patří postupné budování servisovaných kanceláří pod názvem FLEKSI. Cílem je nabídnout firmám i jednotlivcům designové a prvotřídně vybavené flexibilní kanceláře a coworkingové a eventové prostory. První etapa s plochou 3 300 m² byla realizována v roce 2021 v Budově B a kompletně pronajata společností Microsoft. V roce 2022 pak byla dokončena a otevřena klientům část etapy zahrnující 2. nadzemní podlaží v budově Beta. Ta po dokončení 1. nadzemního podlaží nabídne v této budově celkem 3 000 m² ploch, které budou kromě kanceláří zahrnovat i multifunkční sál (kinosál), agilní místnost a prostory pro pořádání akcí. Prostory FLEKSI v budově Beta využívají významné společnosti, ke kterým patří například SAP ČR, ČEZ Prodej či Westinghouse Electric Czech Republic. V průběhu roku 2022 probíhaly také práce na realizaci projektu FLEKSI v budově Filadelfie, kde bude po dokončení ve 2 nadzemních podlažích k dispozici celkem 3 800 m² servisovaných ploch. Ty budou atraktivní nejen pro svůj útulný a nevěšední design, ale díky prosklené fasádě i pro krásný výhled na okolní zelené plochy se spoustou přirozeného denního světla.

Spokojenost nájemců se stále zvyšuje

V roce 2022 proběhl na Brumlovce ve spolupráci s agenturou STEM/MARK další průzkum spokojenosti, kterého se zúčastnil rekordní počet respondentů, tedy více jak ¼ zaměstnanců zde sídlících firem. Ti v průzkumu projevili velkou spokojenost především s dopravní dostupností lokality, občanskou vybaveností, službami, parkováním, udržovaným veřejným prostranstvím i s pořádáním různorodých akcí. Z šetření také vyplynulo, že od posledního průzkumu, který proběhl v roce 2016, stoupla spokojenost zaměstnanců s lokalitou Brumlovka téměř o 30 % a je zde spokojeno 96 % zaměstnanců.



Čistý vzduch? Na Brumlovce 24/7!

Passerinvest Group, a.s., na Brumlovce spravuje 10 administrativních objektů a 2 multifunkční budovy Brumlovka a Olivka. Všechny objekty poskytují svým uživatelům nadstandardní prostředí, zelené vnitrobloky či střešní terasy pro pracovní i mimopracovní aktivity. V průběhu roku 2022 byly do 9 objektů na Brumlovce nainstalovány ionizační jednotky. Ty zajistí zaměstnancům a uživatelům ještě kvalitnější ovzduší s cílem dosáhnout i zvýšené ochrany proti přenosu virů. Ionizace výrazně zlepšuje komfort pracovního prostředí a přináší tak pozitivní dopady na lidský organismus – usnadňuje dýchání, zvyšuje výkonnost, soustředěnost a tím i celkovou duševní a fyzickou pohodu. Současně vzduch obohacený o záporné ionty eliminuje koncentraci virů, bakterií, nečistot a pachů. Díky tomu odpovídá vnitřní prostředí v budovách hodnotám kvality ovzduší v přímořských a horských oblastech.



Rezidence Oliva a multifunkční objekt Olivka – bydlení i nové služby

U Parku Brumlovka byl v prosinci 2022 zkolaudován bytový projekt Rezidence Oliva. Tento architektonicky unikátní dům ve tvaru plodu olivovníku se 72 byty nabízí vzhledem ke svému umístění svým obyvatelům plnou občanskou vybavenost, skvělou dopravní dostupnost a zároveň dostatečný klid a soukromí díky přilehlým parkům a udržované okolní zeleni. V přízemní části budovy se nachází šest obchodních jednotek, ve třech podzemních podlažích je rezidentům k dispozici 84 parkovacích míst. Všechny bytové i obchodní jednotky byly prodány během krátkého časového úseku po zahájení prodeje již v roce 2021. Obchodní prostory v přízemí rozšíří nabídku služeb na Brumlovce o prádelnu, další lékárnu a stomatologickou ordinaci. Na konci léta byla zkolaudována také menší budova Olivka, kde otevřela své nové prostory soukromá mateřská škola a připravuje se otevření kavárny s veřejnými toaletami. V Olivce nadále pokračuje realizace unikátního modelu švýcarské železnice na ploše přes 110 m².

Včelky, nové obyvatelky Brumlovky

Nově našly v roce 2022 svůj domov na Brumlovce také včely. Tím, že je v lokalitě a blízkém okolí dostatek parků a zahrad, a ve včelím perimetru je i Krčský les, byly na technickou část terasy administrativní budovy Delta umístěny dva úly. Umístění včelstev je v souladu s environmentální oblastí společenské odpovědnosti Passerinvestu, která má za cíl mimo jiné i podporu biodiverzity. Výsledný produkt, včelí med, bude darován místnímu spolku seniorů, kde jej mohou využít k tradičnímu pečení například pro charitativní účely.



Mobilní aplikace Brumlovka: vše přehledně a na jednom místě

Passerinvest představil v roce 2022 novou aplikaci Brumlovka, jejíž uživatelé (nájemci i veřejnost) mají přístup například k mapě s navigací v rámci celé Brumlovky, přehled o denním menu jednotlivých restaurací a kantýn, kalendář aktuálních akcí, mapu parkovišť i dobíjecích stanic, nabídku sportovišť, parků a dětských hřišť. Přínosem je i jízdní řád všech linek MHD projíždějících místem. Součástí aplikace je také aktuální nabídka prostor k pronájmu. Aplikace je tak dalším benefitem a praktickým doplňkem pro rychlejší a přehlednější sdílení informací jak pro nájemce zdejších budov, tak pro místní komunitu.



Kultivovaný veřejný prostor i společenské akce dotvářejí příjemné pracovní prostředí

Na Brumlovce neustále probíhá zvelebování a úprava veřejných ploch. V průběhu roku 2022 byly vysazeny další nové keře i stromy, vybudována byla nová cesta z pražské mozaiky v parku U Pomníku, v rámci lokality došlo k rozšíření pokrytí signálem wifi. V Baarově parku, Parku Brumlovka a na atletickém stadionu byla instalována pítka, která ocení návštěvníci těchto míst zejména v letním období. Passerinvest kromě průběžných investic do rozvoje lokality pravidelně investuje také do pořádání akcí přístupných nájemcům i široké veřejnosti zcela zdarma. Po pandemické době se tak do veřejného prostředí vrátily oblíbené cestovatelské večery, street food festivaly a taneční večery na Náměstí Brumlovka, koncerty a pravidelné lekce běhání a jógy. Za velké účasti rodin s dětmi proběhl tradiční Dětský den i letní Kinobus v Baarově parku. V souvislosti s válkou na Ukrajině se na Brumlovce uskutečnila také velká charitativní sbírka potravin, drogerie a zdravotnického materiálu.

MAPA BRUMLOVKY



- OBJEKTY V KONSOLIDAČNÍM CELKU
- PLÁNOVANÁ VÝSTAVBA KONCERNU PASSERINVEST
- DEVELOPMENT KONCERNU PASSERINVEST AKTUÁLNĚ VLASTNĚNÝ JINÝMI INVESTORY

* Podíl Konsolidované Skupiny na vlastnictví budovy v procentech

ALPHA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	12 900*
Počet podzemních parkovacích stání:	230
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2003/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	100 %

Architektonicky unikátní administrativní budova Alpha patří k nejviditelnějším objektům na Brumlovce. Její oblouková fasáda elegantně kopíruje sjezd z magistrály 5. května a vstup do budovy je přímo z hlavní Vyskočilovy ulice. Nejen exteriér Alphy je architektonicky jedinečný, neméně zajímavá je budova i zevnitř. Pohled na prosklenou dvoranu s vertikálním sklonem přes všechna podlaží okouzlí každého návštěvníka jak při pohledu z nejvyššího patra, tak z přízemí. Zaměstnanci pracující v budově mají možnost využívat k odpočinku střešní terasu s příjemným posezením pod pergolou mezi kvetoucími záhony a vzrostlými stromy. V přízemí objektu se vstupem z Vyskočilovy ulice je pro nájemce i veřejnost k dispozici kantýna, bistro a nově i prodejna papírnictví. Významným benefitem je také výborná dopravní dostupnost – přímo před budovou je autobusová zastávka Brumlovka a ke stanici metra Budějovická lze pěšky dojít za několik minut.

Atraktivní je také pro své nájemce, kteří jsou v Alphě velmi spokojeni. Dokazuje to mimo jiné expanze a prodloužení nájemní smlouvy společnosti ČEZ, která zde na ploše 7 000 m² plánuje sídlit do roku 2026. Nájemní smlouvu v budově také prodloužila společnost DKV EURO SERVICE podnikající v oblasti tankovacích a dobíjecích karet a dalších produktů a služeb pro mobilitu. Nájemci i veřejnost budou zcela jistě potěšeni z prodloužení nájemní smlouvy bistra PuzzlePasta, které je vyhlášené pro svou skvělou nabídkou čerstvých salátů a těstovin. Nabídku služeb na Brumlovce také skvěle doplní kreativní papírnictví "Papýrek", které bylo v listopadu otevřeno v přízemí budovy.

*Výměra plochy podle metodiky Boma: V roce 2022 byly zahájeny práce na stanovení výměry budov ve vlastnictví Koncernu Passerinvest podle metodiky BOMA, což je mezinárodně uznávaná a všeobecně používaná metodika sjednocující standardy zaměření nájemní plochy po celém světě. V průběhu roku tak byla podle této metodiky finálně upravena mimo jiné i plocha v budově Alpha.



BETA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	20 100*
Počet podzemních parkovacích stání:	330
Počet nadzemních podlaží:	9
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	2005/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	100 %

Administrativní budova Beta je atraktivní zejména svou polohou v srdci lokality Brumlovka u centrálního náměstí. Svým nájemcům i veřejnosti nabízí rozmanité možnosti stravování. V přízemí budovy se nachází freshbar Ugo, kavárna Costa Coffee, moderní vietnamská fusion restaurace Dian a vegetariánská indická Dhaba Beas. Všechny provozovny od jarních měsíců disponují venkovními zahrádkami situovanými směrem k přilehlému náměstí. To je oblíbeným místem setkávání i relaxace, konají se zde také sezónní trhy a různé kulturní a společenské akce. Během pracovního dne mají nájemci Bety možnost využívat k odpočinku střešní terasu s příjemným posezením. Nájemce posledního podlaží má navíc k dispozici ještě další samostatnou terasu. V interiéru dodávají prostoru eleganci nadčasové přírodní materiály, zejména dřevo, kámen a sklo.

Rok 2022 byl v oblasti pronájmu pro budovu Beta velmi úspěšný. Významná pojišťovací společnost Generali Česká pojišťovna si zde pronajala 5 500 m² kancelářských ploch a společnost FLEKSI prostor, zabývající se pronájmem servisovaných kanceláří, na dvou nadzemních podlažích přes 2 900 m². Ta zde v rámci konceptu „FLEKSI“ v průběhu roku vybudovala a otevřela klientům servisované kanceláře na 2. nadzemním podlaží. Po dokončení 1. nadzemního podlaží nabídne tak v této budově celkem 3 000 m² ploch, které budou kromě kanceláří zahrnovat i multifunkční sál (kinosál), agilní místnost a prostory pro pořádání akcí. K novým nájemcům patří i společnost LUTO Automotive podnikající v oblasti personálních a stavebně technických služeb. V budově jsou spokojeni i stálí nájemci, což dokazuje prodloužení nájemních smluv se společnostmi Savencia Fromage & Dairy Czech Republic, TIMKEN POLSKA, Enterprise Marketing Solutions, SV pojišťovna a Puma Czech Republic.

*Výměra plochy podle metodiky Boma: V roce 2022 byly zahájeny práce na stanovení výměry budov ve vlastnictví Koncernu Passerinvest podle metodiky BOMA, což je mezinárodně uznávaná a všeobecně používaná metodika sjednocující standardy zaměření nájemní plochy po celém světě. V průběhu roku tak byla podle této metodiky finálně upravena mimo jiné i plocha v budově Beta.

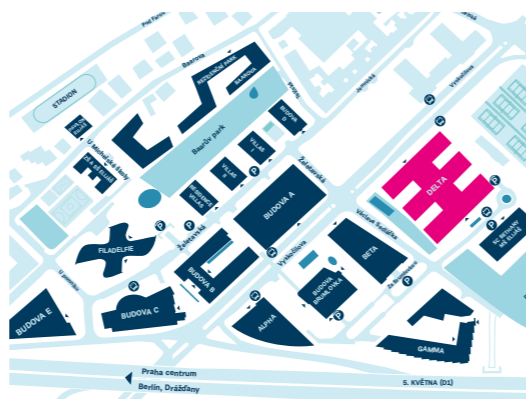


DELTA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	40 800
Počet podzemních parkovacích stání:	880
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2015
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	93 %

Administrativní budova Delta patří k největším a nejzelenějším projektům na Brumlovce. Tvoří ji dvě samostatné stavby v půdorysu tvaru písmen H, které mohou být navíc na každém podlaží propojeny spojovací lávkou. Díky ní lze na jednom patře získat unikátní kancelářskou plochu dosahující až 4 500 m². Nájemci budovy oceňují zejména rozlehlou střešní terasu s bohatou zelení a relaxačními místy. Na technické části terasy byly instalovány nově také dva včelí úly. V přízemí Delta nabízí kantýnu i restauraci, které slouží nejen nájemcům, ale i veřejnosti. Západní část budovy je lemována zeleným pásem s umělým říčním korytem, které využívá zachycenou dešťovou vodu. Na jižní stranu objektu volně navazuje Park Brumlovka.

Delta je sídlem významných českých i mezinárodních firem. K těm se v průběhu roku 2022 přidala i přední česká stavební společnost GEMO. Zároveň zde prodloužila smlouvu společnost Trend Micro (EMEA) Limited, lídr v oblasti IT bezpečnosti, která zde plánuje sídlit i v dalších letech. V přízemí budovy otevřela také svou další provozovnu moderní česká restaurace Turnovská pivnice, která si svou tuzemskou i mezinárodní kuchyní získala hned velkou oblibu.



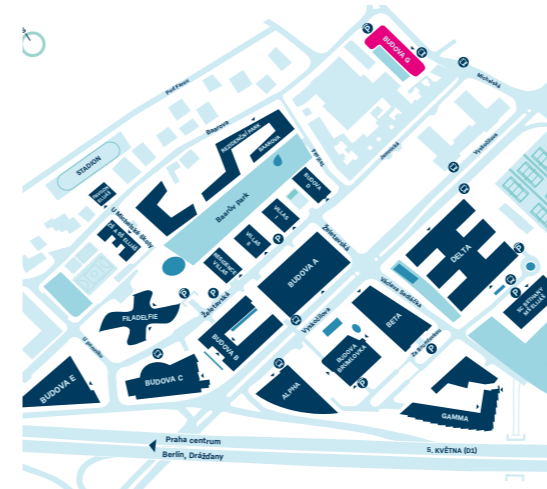
BUDOVA G

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	7 000*
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2013
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	63 %

Administrativní Budova G kopírující horní část Michelské ulice je atraktivním projektem nejen díky své vynikající dopravní dostupnosti. Nájemci i jejich hosté oceňují dostatek parkovacích stání v podzemních garážích, autobusová zastávka je přímo před budovou. Výjimečný vnitroblok, který není při pohledu z ulice patrný, nabízí nájemcům budovy rozlehlé relaxační prostory s bohatou zelení, nechybí zde ani zastřešené posezení. Vstup do těchto prostor je možný i ze všech přízemních retailových jednotek. Stejně jako u ostatních budov na Brumlovce je součástí komorně pojaté Budovy G prostorná střešní terasa se zelení a krásným výhledem do okolí. Zaměstnanci zde rádi relaxují nejen v čase oběda, ale i v průběhu celého pracovního dne.

V roce 2022 obsadila obchodní jednotku v přízemí Budovy G cateringová společnost EXPRESS DELI, která si zde zřídila svoji provozovnu. V kancelářské části budovy pak smlouvu na další období prodloužila společnost MARS Czech, jeden z nejznámějších světových výrobců žvýkaček a čokoládových tyčinek. Dalším nájemcem, který plánuje sídlit v Budově G i v dalších letech je strojírenská společnost ŠKODA JS, zaměřující se na výstavbu a servis jaderných elektráren v Česku i zahraničí.

*Výměra plochy podle metodiky Boma: V roce 2022 byly zahájeny práce na stanovení výměry budov ve vlastnictví Koncernu Passerinvest podle metodiky BOMA, což je mezinárodně uznávaná a všeobecně používaná metodika sjednocující standardy zaměření nájemní plochy po celém světě. V průběhu roku tak byla podle této metodiky finálně upravena mimo jiné i plocha v Budově G.



Významní nájemci:



Významní nájemci:

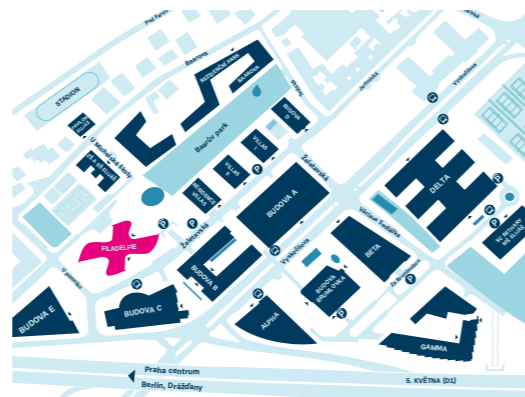


FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	34 200
Počet podzemních parkovacích stání:	940
Počet nadzemních podlaží:	17
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2010
Architekt:	DAM architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	100 %

Dominanta Brumlovky, administrativní budova Filadelfie, patří díky svému unikátnímu architektonickému pojetí, strategické poloze i jedinečným výhledům do všech světových stran ke špičkovým kancelářským projektům u nás. Díky skleněnému plášti působí interiér vzdušně, proniká do něj velké množství světla a svým nájemcům nabízí panoramatické výhledy v podstatě z jakéhokoliv místa. Zajímavé je i hlavní vstupní lobby objektu, které nabízí místa pro neformální i pracovní schůzky. Celý interiér pak příjemně doplňují dvě vertikální zelené zahrady. Součástí budovy jsou dvě střešní terasy s bohatou zelení a relaxačními místy, kantýna, několik restaurací a obchodní pasáží v přízemí. Zde jsou nájemcům i veřejnosti k dispozici supermarket Albert, dm drogerie, čistírna, květinářství, klenotnictví a mnohé další. Atraktivitu objektu ještě umocňuje přilehlý Baarův park s velkou vodní fontánou a relaxačními místy, např. v podobě pétanquového hřiště, kde se rádi odreagují v obědové pauze zaměstnanci zdejších firem.

Atraktivní je Filadelfie také pro své nájemce. V roce 2022 zde expandovala a nájemní smlouvu na 5 400 m² kancelářské plochy až do roku 2032 prodloužila společnost ŠKODA AUTO, největší výrobce automobilů v Česku. Dvě podlaží budovy pak obsadila společnost FLEKSI prostor se svým konceptem flexibilních kanceláří, coworkingových a eventových prostor. Také společnost Passerinvest Group, stavitel a investor stojící za vznikem Brumlovky, plánuje setrvat i v dalších letech v kancelářských prostorách Filadelfie v nejvyšším 17. podlaží. V obchodní pasáži v přízemí budovy nově nabízí kvalitní udržitelnou dámskou módu butik Meera Design a své služby, produkty a zboží pak zde budou i nadále nabízet květinářství Romantika, kosmetické studio Radka Chvalová a čistírna We Hate Ironing, které prodloužily nájemní smlouvu na další období.



BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	6 700
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2007
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	100 %

Budova Brumlovka ležící přímo v centrální části Brumlovky u stejnojmenného náměstí zaujme na první pohled svou neobyčklou a jedinečnou architekturou. Na dvou podlažích zde nabízí své služby luxusní wellness a fitness Balance Club Brumlovka, jehož součástí je 25metrový bazén s pozvolným vstupem a vodou vyhřívanou na 28 °C, moderní fitness, cardiozóna, studia pro skupinové lekce a rozsáhlá relax zóna nabízející odpočinek v několika typech saun či na střešní terase s vířivkou. V přízemí budovy se nachází obchodní pasáž, jejíž součástí je oblíbená italská restaurace Grosseto, vegetariánská restaurace Maranatha, obchody se zdravou výživou a italskými specialitami, kavárna, pobočka České pošty, prodejna tisku a tabákových výrobků a obchod se špičkovým plaveckým a sportovním zbožím Arena. Rovněž je zde umístěn multimediální prostor Brumlovka Centroom, který slouží jak k prezentaci projektů Koncernu Passerinvest, tak i k edukativní činnosti z pohledu urbanistické výstavby.

Od září 2022 nabízí v budově Brumlovka své služby nový kadeřnický salon Lady Li, v obchodní pasáži v přízemí si pak mohou milovníci zvířat zakoupit realistické figurky všech známých druhů v novém obchůdku Mandala Montessori. Nájemní smlouvu zde v budově prodloužily Automyčka Collection a společnost Broker Consulting, poradce a konzultant v oblasti financí a realit. V obchodní pasáži také pokračuje prodej a služby oční optiky pod novým názvem Lens Optik.



Významní nájemci: UniCredit Bank



Passerinvest



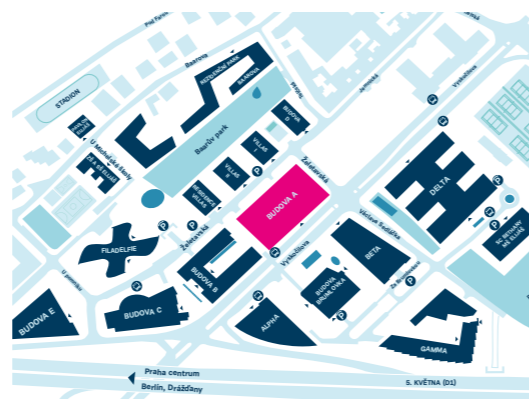
Významní nájemci:



BUDOVA A

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	21 500
Počet podzemních parkovacích stání:	370
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	100 %

Administrativní Budova A se nachází přímo v centru lokality Brumlovka u stejnojmenné autobusové zastávky se spojením k metru trasy C – Budějovická. Budova je nepřehlédnutelná a současně nezaměnitelná především díky barevně měnitelnému nasvícení konstrukce fasády. V roce 2018 prošel objekt kompletní rekonstrukcí exteriéru i interiéru. Původní omítku nahradily hladké kazety v bílé barvě a předsazená ocelová konstrukce směrem na Vyskočilovu ulici byla zvýrazněna tyrkysovým nátěrem. Čistota a jednoduchost dispozičního řešení budovy byly zachovány, stejně jako prosklený vršek atria, díky němuž prostupuje celou budovou přirozené denní světlo. Součástí atria je také barevný světelný vodopád, který spadá z úrovně osmého patra až do přízemí. V 7. nadzemním podlaží je pro zaměstnance v budově k dispozici střešní zahrada o rozloze 1 400 m² s altánky, zelení a odpočinkovými zónami. Další zelené plochy se potom rozprostírají v prosklených atriích v přízemí. Recepce tvarem i barevnou kombinací odpovídá značce MONETA Money Bank, která zde má od roku 2019 své sídlo. Součástí objektu je rovněž veřejná kantýna.



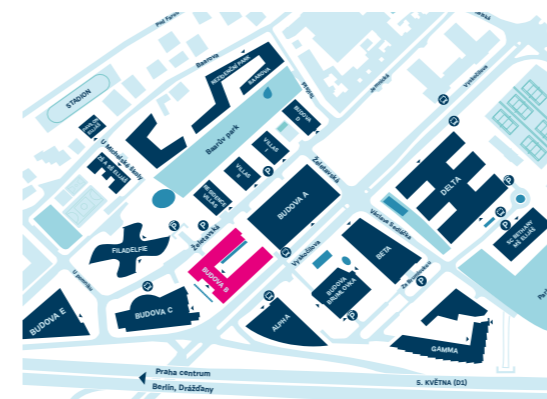
BUDOVA B

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	16 600*
Počet podzemních parkovacích stání:	180
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	1999/2020
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Architekt modernizace:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	99 %

Budova B ležící v centrální části Brumlovky na hlavní Vyskočilově ulici prošla v letech 2019/2020 kompletní rekonstrukcí a stala se tak opět reprezentativním objektem vybaveným nejmodernějšími technologiemi. I okolí budovy, která je dobře viditelná i z pražské magistrály, prošlo významnou revitalizací. U hlavního vstupu do objektu se nachází Náměstí Ellen G. Whiteové se vzrostlými stromy, posezením a vodními prvky. Z druhé strany budovy pak mají nájemci i široká veřejnost možnost relaxovat v krásně upraveném atriu s přírodními prvky, lavičkami a vodními fontánkami. Střešní terasa s bohatou zelení a místy k odpočinku během pracovního dne je pak k dispozici výhradně nájemcům. Jedním z nich je i společnost FLEKSI prostor spadající pod Koncern Passerinvest, která zde ve 3 nadzemních podlažích vybudovala prvotřídní designové servisované kanceláře a coworkingové prostory. Obchodní jednotky v přízemí budovy jsou atraktivní zejména díky své orientaci na hlavní Vyskočilovu ulici. Své obchody si zde otevřely značky Bikero s nabídkou jízdních kol a sportovních potřeb a Anthony's, luxusní butik s pánskými oděvy na míru. Stále oblíbenějším a vyhledávaným místem pro nákup skvělého pečiva či výborné kávy během dne je pekárna s kavárnou Zrno Zrnko na rohu Vyskočilovy a Náměstí Ellen G. Whiteové.

Atraktivní umístění a prvotřídní kancelářské prostory přilákaly po celkové rekonstrukci Budovy B významné české i zahraniční firmy. Jednou z nich je i společnost Anheuser-Busch InBev Czech, česká pobočka světové pivovarnické společnosti, které se v budově líbí natolik, že zde v roce 2022 významně expandovala a pronajala si další prostory pro své zaměstnance. Společnost Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic), která je součástí světového lídra v péči o zrak se zaměřením na oční chirurgii a jednoho z největších výrobců kontaktních čoček – společnosti Alcon, si zde v přízemí pronajala poslední volné prostory pro své servisní služby. Obchodní jednotka se vstupem přímo z hlavní Vyskočilovy ulice pak zaujala společnost KITStore, která zde otevřela prodejnu specializující se na prodej stavebnic LEGO®.

*Výměra plochy podle metodiky Boma, což je mezinárodně uznávaná a všeobecně používaná metodika sjednocující standardy zaměření nájemní plochy po celém světě.



Významní nájemci: MONETA MONEY BANK

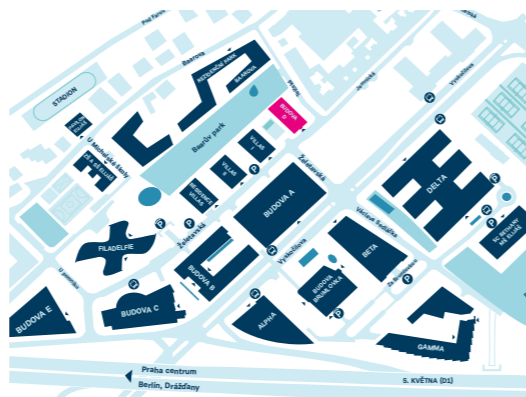
Významní nájemci: ABInBev Alcon NEWPS.CZ FLEKSI

BUDOVA D

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	4 100
Počet podzemních parkovacích stání:	60
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt projektu:	Petr Kordovský
Architekt modernizace:	Michal Bernart a Igor Hobza, Momon
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	92 %

Administrativní Budova D, nacházející se na rohu ulic Jemnická a Želetavská, patří na Brumlovce ke komornějším projektům. To však rozhodně neubírá na její atraktivitě. Budova prošla v minulosti rozsáhlou modernizací, díky které se může pyšnit zcela novou recepcí a vstupním lobby, zmodernizováno bylo i veškeré sociální zařízení a část budovy byla opláštěna tahokovem. Všem nájemcům je k dispozici terasa s bohatou zelení a řadou relaxačních míst, další soukromá terasa je součástí kancelářských prostor v 6. nadzemním podlaží. Také okolí budovy prošlo výraznou proměnou. Přímo u budovy vznikl atraktivní relaxační prostor s posezením i lehátko, jehož část je zastíněná proti slunci i dešti.

Významnou přidanou hodnotou umístění objektu je přilehlý Baarův park s velkou vodní fontánou, kde lze příjemně relaxovat například během obědové pauzy. Nájemci se v parku mohou také zdravě protáhnout při hře pétanque na zdejších hřišti. Od roku 2022 se k nim mohou připojit i zaměstnanci farmaceutické společnosti Exeltis Czech, která se stala novým nájemcem v budově. Kancelářské prostory Budovy D umožňují variabilní uspořádání a efektivní vnitřní infrastrukturu. Společně s moderními technologiemi toto oceňují i její nájemci. V průběhu roku 2022 zde tak prodloužil nájemní smlouvu Marks and Spencer Czech Republic, kancelářská pobočka předního britského obchodu s oblečením, produkty pro domácnost a potravinami s celosvětovou působností. Rovněž společnost Program H Plus, soukromé zdravotnické zařízení, zde v budově expandovala a zároveň prodloužila nájemní smlouvu na další období.

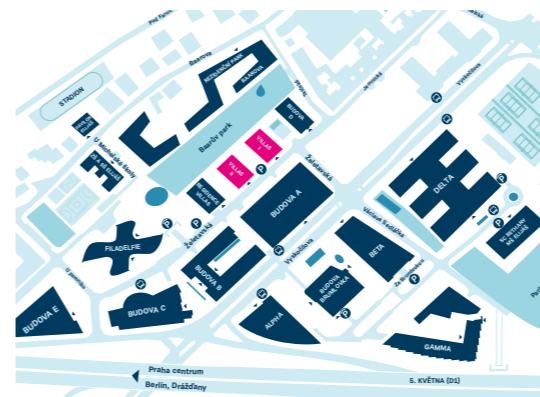


VILLAS

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	7 800
Počet podzemních parkovacích stání:	210
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2002
Architekt projektu:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	94 %

Administrativní objekt Villas se nachází v příjemné části Brumlovky, přímo u malebného Baarova parku, kde mohou nájemci relaxovat například v obědové pauze či si s kolegy zahrát pétanque na zdejších hřišti. Do obou recepcí se vstupuje z ulice Želetavská, která prošla kompletní proměnou a její funkce se více přiblížila pěší zóně se vzrostlými stromy a relaxačními místy. Přímo u objektu vznikla navíc další venkovní relax zóna se zastřešením proti dešti či horkému slunci. Tento prostor zahrnující místa k posezení i designová lehátka je hojně využíván zaměstnanci zdejších firem k odpočinku během pracovního dne.

Villas tvoří soubor dvou komorních budov stojících na společném přízemním podlaží. Vizuální podobu objektu ozvláštňují skleněné slunolamy a dlouhé pásy oken, které do budovy propouštějí dostatek denního světla. K nájemcům, kteří navíc oceňují uživatelsky funkční a zároveň architektonicky zajímavý charakter objektu, se v roce 2022 připojila společnost Pragon Services podnikající v oblasti nemovitostí. Ve Villas jsou spokojeni i dosavadní nájemci, což dokazuje prodloužení nájemních smluv na další období se společnostmi Tchibo Praha, Nakhodka Seafood, Trafee, Digital Machine a M.C.M. Klosterfrau Healthcare.



Významní nájemci: MARKS & SPENCER



Významní nájemci:



THALES



GAMMA

Vlastník budovy:	Gamma Building, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	29 700
Počet podzemních parkovacích stání:	510
Počet nadzemních podlaží:	10
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2006
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	100 %

Svým architektonickým pojetím se administrativní budova Gamma řadí k nejpůsobivějším moderním kancelářským objektům u nás. Prosvětlenému a prostornému vstupnímu atriu dominují plně prosklené panoramatické výtahy, jednací místnosti zasahující do atria přes dvě nadzemní podlaží a štíhlé lávky spojující obě části budovy. Prosklená střecha zajišťuje dostatek denního světla. V krytém atriu jsou použity přírodní materiály (kámen a dřevo) tak, aby byly v rovnováze velké prosklené plochy s teplejšími materiály. V posledním podlaží budovy se nachází rozlehlá střešní zahrada, která je v 8. patře doplněna menší terasou. Přestože fasáda budovy kopíruje pražskou magistrálu, půdorysně zakřivený a současně designově velmi efektně členěný plášť zajišťuje absolutní protihlukovou ochranu kancelářských prostor. Z druhé strany budova navazuje na přilehlý Park Brumlovka, který je ideálním místem pro chvíli odpočinku například v pauze na oběd.

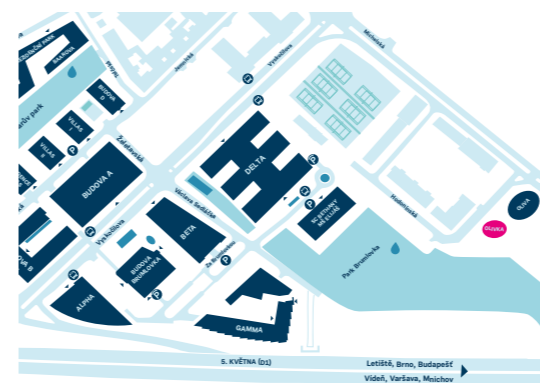
Rok 2022 se stal v historii budovy Gamma důležitým milníkem. Koncernu Passerinvest se v souladu s jeho dlouhodobou strategií podařilo úspěšně odkoupit tento atraktivní administrativní objekt od rakouské realitní skupiny a získat jej tak zpět do svého portfolia. Současně v budově Gamma prodloužil nájemní smlouvu na dalších 10 let výhradní nájemce, lídr v oblasti telekomunikací – společnost O2 Czech Republic, a to na celých 29 700 m² ploch. Společnost O2 Czech Republic své rozhodnutí učinila po detailní analýze trhu komerčních nemovitostí a pro Brumlovku se rozhodla především pro její strategickou polohu, občanskou vybavenost a potenciál pro další modernizaci stávající budovy. Tato událost patří k nejvýznamnějším realitním transakcím roku 2022 nejen v rámci Prahy, ale celé ČR.



OLIVKA

Vlastník budovy:	Rezidence Oliva, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m ² :	550
Zahrada v m ² :	110
Počet nadzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2022
Architekt:	A69 - architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2022:	100 %

Nový dvoupatrový multifunkční objekt Olivka vyrostl současně s bytovým projektem Rezidence Oliva přímo u Parku Brumlovka. V architektonicky velmi působivé Olivce byla se zahájením nového školního roku 2022 otevřena česko-anglická mateřská škola Genius, v přípravě bylo otevření kavárny Parkofka s venkovním posezením a veřejnými toaletami, které poskytnou zejména návštěvníkům parku příjemné zázemí. Velkým lákadlem Olivky bude v budoucnu stálá výstava unikátního pohyblivého modelu železnice prostírajícího se na ploše přes 110 m², který věrně zobrazuje území části Švýcarských Alp. S výstavbou obou objektů, Olivy i Olivky, navíc došlo ke zvelebení okolního veřejného prostoru, přibyla městská zeleň a zpříjemnila se průchodnost lokalitou.



Významní nájemci:



Významní nájemci:



Café Parkofka

PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.



Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.



Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady



„Důležitou součástí naší firemní strategie je formování a podpora místního rozvoje. Passerinvest Group se tak jako odpovědný urbanistický stavitel dlouhodobě zaměřuje na kultivaci, rozvoj a respekt k lokalitám, ve kterých působí, a to v souladu s principy funkčního a udržitelného města krátkých vzdáleností.“

Tomáš Zimčík, předseda dozorčí rady, Passerinvest Group, a.s.





STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST

Společnost	Statutární orgán
Gamma Building, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Rezidence ARBORETUM, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Rezidence Oliva, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
S-INVESTMENT, s.r.o.	Radim Passer, jednatel

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Konsolidovaná Skupina Passerinvest

Konsolidovaná Skupina do roku 2021

Obchodní strategie

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., jako konsolidující entita, připravila účetní výkazy za konsolidační celek pro rok 2022 včetně doplňkových přehledů, které obsahují údaje o dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím PASSERINVEST GROUP, a.s., nepřímo vlastní jedenáct moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu Brumlovka v lokalitě Praha 4 – Michle.

Základní obchodní strategií Konsolidované Skupiny je budování a kvalitní management portfolia komerčních budov, zejména v pražských lokalitách Brumlovka a Nové Roztyly. Těmto urbanistickým projektům jsou v této výroční zprávě věnovány samostatné kapitoly. K 31. 12. 2022 spravovala Konsolidovaná Skupina více než 200 000 m² komerčních ploch. Prostřednictvím financování a projektového řízení je Konsolidovaná Skupina zapojena také do developerských aktivit Koncernu Passerinvest, které jsou primárně zaměřeny na oblast Prahy 4. Společnosti Koncernu Passerinvest rozvíjely lokalitu Brumlovka v letech 1996–2008 obvyklým developerským postupem, dokončené a pronajaté projekty byly prodány dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem do roku 2008 úspěšně realizovaly devět kancelářských budov. Po roce 2007 již další realizované projekty v lokalitě Brumlovka nebyly prodány a zůstaly ve vlastním portfoliu. Primárním důvodem byl pokles cen v důsledku realitního cyklu, obtížné získávání nových pozemků pro výstavbu, prodlužování schvalovacích procesů u nových projektů v developerské části. Všechny tyto důvody vedly ke strategickému rozhodnutí z roku 2014 dlouhodobě alokovat kapitál v této prémiové lokalitě a využít synergie vlastnictví více budov v jedné lokalitě.

V souladu s touto strategií začala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zpětně nakupovat budovy prodané před rokem 2008 a postupně takto realizovala akvizice budov Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D, Villas a Gamma a budovala tak pozici dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí v lokalitě Brumlovka. Všechny budovy byly nabývány formou akvizice podílů v jednoúčelových společnostech vlastnících pouze příslušnou budovu. Většina zpětně pořízených budov prošla poté celkovou nebo alespoň částečnou rekonstrukcí tak, aby byla v plnohodnotném standardu třídy A.

Financování

Součástí Konsolidované Skupiny je dále společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., která byla založena pro účely získávání externích finančních zdrojů a vnitroskupinového financování. Tato společnost od roku 2017 do roku 2022 realizovala celkem 4 emise korporátních dluhopisů.

V průběhu roku 2021 realizovala společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., dvě nové privátní emise dluhopisů, kdy investoři upsali dluhopisy ve výši 385 000 tis. Kč a 10 000 tis. EUR. Tyto dluhopisy jsou splatné v roce 2028 a celkový upsaný objem všech emisí tak dosáhl na konci roku 2021 hodnoty 2 633 600 tis. Kč.

Přeměny, nákupy a prodeje podílů

V roce 2015 byla realizována fúze sloučením dvou projektových společností BB Centrum – FILADELFIE, a.s., a BB C – Nová Brumlovka, a.s., do nástupnické společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. Hlavními důvody fúze bylo refinancování bankovních úvěrů od různých bank jedním novým úvěrem za výhodnějších podmínek a následný prodej menšinového podílu externímu investorovi v roce 2016. Zpětný nákup tohoto menšinového podílu se uskutečnil v roce 2021.

V roce 2017 byla realizována fúze sloučením čtyř projektových společností BB C – Building ALPHA, s.r.o., BB C – Building BETA, s.r.o., BB C – Building DELTA, s.r.o., a BB C – Building G, a.s., do nástupnické společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Hlavními důvody fúze bylo refinancování bankovních úvěrů od různých bank jedním novým úvěrem za výhodnějších podmínek a následný prodej menšinového podílu externímu investorovi. Zpětný nákup tohoto menšinového podílu byl realizován na počátku roku 2023.

Realizací uvedených prodejů minoritních podílů si Konsolidovaná Skupina uvolnila po určité období část vlastních zdrojů vázaných v těchto investicích, aniž by ztratila kontrolu nad budovami soustředěnými ve zmíněných společnostech.

V roce 2021 byla realizována fúze sloučením čtyř společností BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o., BB C – Building D, s.r.o., a BB C – Building VILLAS, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. Hlavním důvodem fúze bylo následné refinancování bankovních úvěrů od různých bank jedním novým úvěrem s významným navýšením úvěrové hodnoty. Uvolněné finanční prostředky budou průběžně použity na další rozvojové aktivity Koncernu Passerinvest. V roce 2021 byl prodán 100% podíl společnosti Nová Karolina Park, a.s., která je vlastníkem administrativní budovy v centru Ostravy s celkovou pronajímatelnou plochou 29 800 m², ostravské skupině RT TORAX.

Významné rekonstrukce

V období roku 2017 a 2018 byla realizována komplexní rekonstrukce Budovy A v komplexu Brumlovka a následně uzavřena nájemní smlouva se společností MONETA Money Bank, a.s., na pronájem celé této budovy. Dále byla v průběhu let 2019 a 2020 realizována komplexní rekonstrukce Budovy B s následným zajištěním pronájmu se společnostmi Anheuser-Busch InBev Czech, s.r.o., NEWPS.cz a Alcon Pharmaceuticals, s.r.o., a dále smlouvy na obchodní prostory se společnostmi Bikero.cz a Coshile & Co. Část objektu je pronajata

v rámci Koncernu Passerinvest, a to společnosti FLEKSI prostor, a.s., která se zabývá krátkodobými pronájmy. Oba zmíněné objekty jsou k rozvahovému dni plně obsazeny.

Základní kapitál a akcionářské změny

V průběhu roku 2021 došlo ke snížení základního kapitálu mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., o 1 200 000 tis. Kč na 2 800 000 tis. Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům v následujících obdobích a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. V rámci změny vlastnické struktury společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., dále došlo k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč. Dále došlo k dalším dílčím převodům akcií mezi stávajícími akcionáři formou darování a úplatných převodů akcií. V důsledku těchto transakcí se zjednodušila akcionářská struktura společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která je k rozvahovému dni následující:

Radim Passer	96,0% podíl na hlasovacích právech
Zbyněk Passer	2,5% podíl na hlasovacích právech
Vladimír Klouda	1,5% podíl na hlasovacích právech

Změny struktury Konsolidované Skupiny

V roce 2020 se Konsolidovaná Skupina rozšířila o společnost Rezidence Oliva, s.r.o., která zastřešuje projekt nové bytové výstavby v bezprostřední blízkosti Brumlovky. Stavební práce byly zahájeny na konci roku 2020 a projekt byl dokončen na podzim roku 2022. Jedná se o rezidenční objekt Oliva se 72 byty, 6 nebytovými jednotkami, podzemními parkovacími stáními, sklepními kójemí, a dále multifunkční centrum Olivka, kde je umístěna kavárna, mateřská škola a unikátní model švýcarské železnice.

V roce 2021 se součástí Konsolidované skupiny stala společnost S-INVESTMENT, s.r.o., která hodlá realizovat investiční záměr výstavby domu pro seniory a sportovního areálu ve Štětkovických na Sedlčansku. Na počátku roku 2022 byly pořízeny zájmové pozemky a projekt je zatím ve stádiu přípravy.

Ostatní

Společnosti Konsolidované Skupiny mají projektový charakter. PASSERINVEST FINANCE, a.s., a tyto projektové společnosti nemají vlastní zaměstnance a jsou řízeny mateřskou společností PASSERINVEST GROUP, a.s., která ve společnostech vykonává veškerou organizační i provozní agendu.

Aktuální období – nejvýznamnější transakce a skutečnosti v roce 2022

Hlavní činností společností Konsolidované Skupiny byl ve sledovaném období, stejně jako v minulých letech, pronájem vlastních nemovitostí. I v roce 2022 pokračoval pozitivní trend v této činnosti podnikání, jehož výsledkem je skutečnost, že se na vlastněných objektech podařilo udržet velmi vysoké procento obsazenosti a dosáhnout navýšení obrátu i velmi dobrých provozních výsledků hospodaření. Tento stav svědčí o kvalitě nabízených prostor a zároveň o intenzivní a profesionální práci s klienty.

Zásadní význam na navýšení obrátu má akvizice společnosti Gamma Building, která vlastní administrativní budovu Gamma. Koncernu Passerinvest se v souladu s jeho dlouhodobou strategií podařilo úspěšně odkoupit tento atraktivní administrativní objekt od rakouské realitní skupiny a získat jej tak zpět do svého portfolia. Současně v budově Gamma prodloužil nájemní smlouvu na dalších 10 let výhradní nájemce, lídr v oblasti telekomunikací – společnost O2 Czech Republic, a to na celých 30 000 m² ploch. Společnost O2 Czech Republic své rozhodnutí učinila po detailní analýze trhu komerčních nemovitostí a pro Brumlovku se rozhodla především pro její strategickou polohu, občanskou vybavenost a potenciál pro další modernizaci stávající budovy. Tato událost patří k nejvýznamnějším realitním transakcím roku 2022 nejen v rámci Prahy, ale celé ČR.

Pozitivní vliv na provozní hospodaření ve sledovaném období má zejména téměř plná obsazenost Budovy B po její komplexní rekonstrukci. Zde má poměrně zásadní vliv nájemné společnosti FLEKSI prostor, a.s., která je součástí Koncernu Passerinvest a v prostorách Budovy B provozuje krátkodobé pronájmy servisovaných kancelářských prostor na ploše 3 160 m² pod obchodní značkou FLEKSI. Cílovou zákaznickou skupinou pro FLEKSI kanceláře jsou především korporace, hledající dočasná nebo přechodná řešení pro své pracovní skupiny nebo týmy ve zkušebních režimech. Výhodou pro uživatele je možnost okamžitého fungování v prostorách bez nutnosti budovat vlastní fit-out. Na rozdíl od klasických kanceláří nájemci také nemusí na vlastní účet zajišťovat podpůrné služby, jako je například recepce, provoz tiskáren a zasedacích místností. FLEKSI kanceláře však mohou využívat i jednotlivci a malé skupiny na denní bázi. Prvním zákazníkem, který obsadil 100 % ploch FLEKSI kanceláří v Budově B, je společnost Microsoft. Vzhledem k tomu, že se formát tohoto projektu osvědčil, došlo v průběhu roku 2022 k jeho rozšíření a v této souvislosti byly pro tyto služby rekonstruovány i další prostory v budovách Beta a Filadelfie.

V průběhu roku 2022 realizovala společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., další emisi dluhopisů. Jedná se o veřejnou emisi, kdy investoři upsali dluhopisy ve výši 17 684 tis. EUR. Tyto dluhopisy jsou splatné v roce 2029 a celkový upsaný objem všech emisí tak dosáhl hodnoty 3 052 600 tis. Kč.

Na konci roku 2022 byly dokončeny stavební práce na rezidenčním objektu Oliva, kde se podařilo uzavřít kupní smlouvy na všech 72 bytových jednotek a 6 nebytových jednotek. V průběhu roku 2022 byl také dokončen menší multifunkční objekt Olivka, který zůstává v majetku společnosti Rezidence Oliva a bude provozován společností. V objektu je umístěna mateřská škola, kavárna a unikátní model švýcarské železnice.

V prosinci roku 2022 byla Konsolidovaná Skupina rozšířena o společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., která vlastní pozemky v Praze 11 – Roztyly, na kterých hodlá vybudovat bytový projekt. Projekt je ve stádiu přípravy. K datu 31. 1. 2022 došlo k zápisu snížení základního kapitálu mateřské společnosti do obchodního rejstříku. V Období 04/2022 byla v Koncernu Passerinvest mimo Konsolidovanou Skupinu realizována akvizice společnosti Real Capital Group, s.r.o., (nyní South Star Centre – Maple House, s.r.o.), což je jednoúčelová společnost vlastníci objekt administrativní budovy Čerčanská 2023/12 v lokalitě Kačerov. Financování akvizice bylo poskytnuto formou zápůjčky od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s.

V období 05/2022 došlo k refinancování bankovního úvěru na společnost PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., s významným navýšením hodnoty tohoto úvěru.

V období 10/2022 došlo k refinancování bankovního úvěru na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., s významným navýšením hodnoty tohoto úvěru, které bylo finančně realizováno v roce 2023.

Financování společností Koncernu Passerinvest mimo konsolidační celek

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., průběžně financuje formou poskytování zápůjček do společností mimo Konsolidovanou Skupinu v rámci developerské větve Koncernu společností Office Park Roztyly, a.s., Roztyly Plaza, a.s., Omega Brumlovka, a.s., Arboretum B3, a.s., Hila Brumlovka, a.s., a RPB II, a.s.

Všechny zmíněné financované společnosti jsou součástí Koncernu Passerinvest a zároveň stojí mimo Konsolidovanou Skupinu.

Infrastrukturní investice

Některé společnosti z Koncernu Passerinvest realizovaly celou řadu infrastrukturních investic do areálu Brumlovka, které vhodným způsobem dotvářejí výjimečnost této lokality. Jedná se zejména o Náměstí Brumlovka, parky Baarův park a Park Brumlovka za Společenským centrem, multifunkční sportovní areál s atletickou dráhou, vodní prvky, umělecký prvek Brouk, autobusovou zastávku Vyskočilova, nový přechod pro chodce a semaforey pod lávkou přes ul. Vyskočilova. Další významnou investicí tohoto druhu byla rekonstrukce Želetavské ulice zahrnující např. úpravu geometrie stávající komunikace, rozšíření chodníků, položení kamenné dlažby či rekonstrukce prostoru mezi Budovou D a Villas, zahrnující zastřešení vjezdu, vybudování nového vstupu do Baarova parku a realizaci nových povrchů. Cílem je celková kultivace veřejného prostoru, zlepšení environmentálních parametrů z hlediska zasakování vody a eliminace tepelných ostrovů, zklidnění provozu a přiblížení charakteru ulice pěší zóně. Tato revitalizace byla dokončena v průběhu jara 2021. Většinu investic realizovala společnost mimo Konsolidovanou Skupinu BB C - SERVICES, s.r.o., jejíž náplní je právě správa, údržba a poskytování dalších služeb v areálu Brumlovky. Finanční prostředky na realizaci těchto investic jí poskytuje společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Některé investice realizovaly společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

Řízení rizik

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., pracuje s řadou potenciálních rizik v oblasti finanční, provozní či v oblasti vývoje realitního trhu. Veškeré rizikové faktory jsou detailně popsány v prospektech k emitovaným dluhopisům, které jsou veřejně přístupné na webových stránkách (passerinvest.cz, cnb.cz, pse.cz), a dále v interním katalogu rizik. V reakci na tuto skutečnost je v rámci Koncernu Passerinvest realizována řada opatření směřujících k minimalizaci možných dopadů těchto rizik do hospodaření konsolidačního celku. Z obchodního a provozního hlediska se jedná zejména o zpětné odkupy společností vlastních nemovitostí v rámci administrativního komplexu Brumlovka Praha 4 za účelem zefektivnění komplexní správy a využití synergických efektů s cílem vytvořit kompaktní multifukční celek v dané lokalitě.

V měnové oblasti společnosti v rámci konsolidačního celku využívají přirozeného zajištění kurzových rizik plynoucího z výnosů z nájemného denominovaného v EUR čerpáním bankovních úvěrů v téže měně. Dále společnosti využívají vhodné deriváty pro účely zajištění měnových a úrokových rizik.

Vedení společnosti posuzuje rizika zejména při vyhodnocování zvažovaných akvizic a při spuštění realizace developerských projektů. Efektivita a rizika jednotlivých developerských projektů v přípravě jsou vyhodnocovány prostřednictvím standardních nástrojů, jako je např. investiční rozpočet, tzv. project balance, obsahující plánované investiční výdaje a příjmy a plánovanou výnosnost developerského projektu. Toto zahrnuje i projekty celkové rekonstrukce opětovně získaných budov. Pro plánování likvidity, hlavních peněžních toků, příjmů a výdajů v Koncernu Passerinvest slouží Finanční plán shrnující hlavní peněžní toky na úrovni společností PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s. U těchto nástrojů je v pravidelných intervalech upravován jak plán dle aktuální situace, tak je i vyhodnocováno skutečné plnění. Je uplatňována nezávislá kontrola majoritním akcionářem skupiny. Je zaveden důsledný systém projektových porad a zasedání vedení společnosti, kde jsou záležitosti realizovaných, připravovaných i zvažovaných projektů analyzovány a jsou činěna strategická rozhodnutí. Ve společnosti je důsledně uplatňována zásada přiřazení úkolů konkrétní odpovědné osobě. Součástí řídicího a kontrolního systému je i průzkum trhu. Vedení společnosti průběžně sleduje zejména výše nájemného na trhu, investiční yieldy v ČR a Evropě, parametry velkých transakcí v Praze a ČR. Zpravidla 1x za kalendářní čtvrtletí probíhá prezentace některé z největších mezinárodních real estate poradenských společností na přehled kancelářského a rezidenčního trhu. Společnost má také samostatnou pozici vedoucího výzkumu zaměřenou na průzkumy a analýzy.

Základní finanční ukazatele

Rozvaha k 31. prosinci 2022 (v tis. Kč)	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Aktiva (v tis. Kč)	23 082 859	19 265 399
Pozemky	1 733 174	1 083 057
Budovy	13 280 028	11 595 992
Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	2 642 750	1 914 000
Účty v bankách	3 136 915	3 565 001
Ostatní položky aktiv	2 289 992	1 107 349
Pasiva (v tis. Kč)	23 082 859	19 265 399
Vlastní kapitál	5 238 259	4 405 018
Závazky – ovládající a řídicí osoba	799 796	1 128 000
Vydané dluhopisy	3 052 600	2 633 600
Odložený daňový závazek	1 674 241	1 209 657
Bankovní úvěry a výpomoci	10 798 606	9 087 822
Ostatní položky pasiv	1 519 357	801 302

Veškeré hodnoty jsou uvedeny včetně menšinových podílů držených minoritním externím investorem ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Veškeré hodnoty za společnost S-INVESTMENT, s.r.o., jsou uvedeny v 50% výši v návaznosti na držbu podílu ze strany společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Nejvýznamnější aktiva Konsolidované Skupiny tvoří jedenáct prvotřídních komerčních nemovitostí se souvisejícími pozemky, které se nachází na Praze 4. Tyto budovy představují více než 200 tis. m² pronajmutelných ploch. Budovy Filadelfie, Brumlovka, Delta a Budova G získal Koncern Passerinvest vlastní činností. Budovy Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D, Villas a Gamma byly získány v rámci strategie zpětných nákupů vybraných budov lokality Brumlovka v letech 2014 až 2022 od zahraničních vlastníků.

Základní údaje o budovách v portfoliu

Společnost	Budova	Rok dokončení (modernizace)	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Obsazenost k 31. 12. 2022	Obsazenost k 31. 12. 2021
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Filadelfie	2010	34 200	100,00 %	89,00 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Brumlovka	2007 (2020)	6 700	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Alpha	2003 (2016)	12 900	100,00 %	93,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Beta	2005 (2016)	20 100	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Delta	2015	40 800	93,00 %	97,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Budova G	2013	7 000	63,00 %	94,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova A	2002 (2018)	21 500	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova B	1999 (2020)	16 600	99,00 %	88,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova D	2002 (2018)	4 100	92,00 %	92,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Villas	2002	7 800	94,00 %	100,00 %
Gamma Building, s.r.o.	Gamma	2006	29 700	100,00 %	X
Celkem			201 400		

Celková obsazenost vychází z podepsaných nájemních smluv a smluv o smlouvách budoucích nájemních k příslušnému datu.

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny v porovnání s minulým obdobím mírně poklesla, a to o 2 600 tis. EUR (0,39 %), meziroční snížení hodnoty v přepočtu na CZK je dáno do jisté míry poměrně významným posílením CZK vůči EUR v průběhu roku 2022. Mimo toto porovnání stojí ocenění budovy Gamma, která byla pořízena až v roce 2022.

Snížení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména celkovou situací na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále drobným poklesem obsazenosti v některých objektech.

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2021 a 2022

Budova	tis. EUR			% Změna ocenění	tis. Kč				
	Ocenění 2022	Ocenění 2021	Rozdíl 2022 x 2021		Kurz 2022	Ocenění 2022	Kurz 2021	Ocenění 2021	Rozdíl 2022 x 2021
Alpha	48 200	45 800	2 400	105,24 %	24,115	1 162 343	24,860	1 138 588	23 755
Beta	68 300	65 700	2 600	103,96 %	24,115	1 647 055	24,860	1 633 302	13 753
Delta	157 800	162 500	-4 700	97,11 %	24,115	3 805 347	24,860	4 039 750	-234 403
Budova G	19 800	21 500	-1 700	92,09 %	24,115	477 477	24,860	534 490	-57 013
Budova A	83 400	85 900	-2 500	97,09 %	24,115	2 011 191	24,860	2 135 474	-124 283
Budova B	58 000	57 500	500	100,87 %	24,115	1 398 670	24,860	1 429 450	-30 780
Budova D	12 100	11 900	200	101,68 %	24,115	291 792	24,860	295 834	-4 043
Villas	21 500	22 000	-500	97,73 %	24,115	518 473	24,860	546 920	-28 448
Filadelfie	180 300	179 200	1 100	100,61 %	24,115	4 347 935	24,860	4 454 912	-106 978
Brumlovka	22 200	22 200	0	100,00 %	24,115	535 353	24,860	551 892	-16 539
Celkem	671 600	674 200	-2 600	99,61 %	24,115	16 195 634	24,860	16 760 612	-564 978
Gamma	95 200	0	95 200	X	24,115	2 295 748	24,860	0	2 295 748
Arboretum*	X	X	X	X	X	620 000	X	X	X
Celkem	766 800	674 200	92 600	113,73 %	X	19 111 382	X	16 760 612	1 730 770

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datům 31. 12. 2021 a 31. 12. 2022 vypracovaných společnostmi Jones Lang LaSalle.

* Ocenění developerského projektu residuální hodnotou k datu akvizice.

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu Passerinvest zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu Passerinvest. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu těchto dvou společností a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2022 činí 2 642 500 tis. Kč (minulé období 1 914 000 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Rozdíl
PST - Project A, a.s.	285 000	284 000	1 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	225 000	220 000	5 000
BB C Orion, a.s.	157 000	85 000	72 000
FLEKSI prostor, a.s.	110 000	60 000	50 000
Omega Brumlovka, a.s.	85 000	84 000	1 000
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	20 000	3 000
Radim Passer	10 000	10 000	0
S-INVESTMENT, s.r.o.	8 750	0	8 750
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Arboretum B4, a.s.	2 000	0	2 000
Celkem	912 750	770 000	142 750

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	792 000	430 000	362 000
Omega Brumlovka, a.s.	450 000	0	450 000
Office Park Roztyly, a.s.	265 000	250 000	15 000
RPB II., a.s.	130 000	141 000	-11 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	80 000	55 000	25 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	8 000	5 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	0	240 000	-240 000
Arboretum B2, s.r.o.	0	20 000	-20 000
Celkem	1 730 000	1 144 000	586 000

Celkem	2 642 750	1 914 000	728 750
---------------	------------------	------------------	----------------

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., financovala formou poskytnutí zápůjčky ve výši 792 000 tis. Kč společnosti Roztyly Plaza, a.s., výstavbu multifunkčního objektu v lokalitě Praha 11 v bezprostředním okolí stanice metra Roztyly. V souvislosti s tímto projektem jsou financovány zejména probíhající stavební práce.

Obdobným způsobem jsou financovány i projektové práce v souvislosti s budoucí výstavbou administrativní budovy v téže lokalitě prostřednictvím společnosti Office Park Roztyly, a.s. (zápůjčka ve výši 265 000 tis. Kč) a další projekt budoucí nové výstavby zastřešený společností Arboretum B3, a.s., (zápůjčky ve výši 13 mil. Kč.).

Novou významnou zápůjčkou (450 mil. Kč) je zápůjčka do společnosti Omega Brumlovka, a.s., kterou byla financována realizace nákupu 100% podílu na společnosti South Star Centre – Maple House, s.r.o., jež vlastní administrativní budovu v blízkosti metra Kačerov, která spadá z hlediska lokality do zájmového portfolia Koncernu Passerinvest.

Půjčkou od společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., ve prospěch společnosti BB C - SERVICES, s.r.o., byla také financována převážná většina již zmíněné infrastrukturní investice v rámci areálu Brumlovka.

Zápůjčky do ostatních výše uvedených společností se týkají zejména zajištění výdajů souvisejících s financováním projektové přípravy.

Vlastní kapitál Konsolidované Skupiny je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který po snížení v roce 2021 činí 2 800 000 tis. Kč. Účelem snížení základního kapitálu byla výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. V rámci změny vlastnické struktury dále došlo k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč, které jsou evidované v rozvahové položce Vlastní podíly.

Dalšími položkami tvořícími vlastní kapitál Konsolidované Skupiny jsou ostatní kapitálové fondy ve výši 384 208 tis. Kč (vznik zejména v důsledku přeskupení položek vlastního kapitálu v rámci uskutečněných fúzí), oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ve výši 891 908 tis. Kč (vliv zajišťovacího účetnictví v souvislosti s finančními deriváty) a zbývající část je tvořena výsledkem hospodaření z minulých let a výsledkem hospodaření běžného období. Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2022 činí 5 238 259 tis. Kč (minulé období 4 405 018 tis. Kč) a meziročně došlo ke zvýšení vlastního kapitálu o 833 241 tis. Kč, což je dáno zejména vlivem rozšíření konsolidačního celku o společnost Gamma Building, s.r.o., a meziroční změnou kurzu EUR/CZK a s tím souvisejícími kurzovými rozdíly, zejména z bankovních úvěrů.

Projektové společnosti Konsolidované Skupiny jsou financovány zejména seniorními bankovními úvěry, kde Konsolidovaná Skupina těží z dlouhodobých a dobrých vztahů s řadou významných bank poskytujících nemovitostní financování. Strukturu bankovních úvěrů zobrazuje níže uvedený přehled.

Stav bankovních úvěrů k 31. 12. 2022

Společnost	Věřitel	EUR	CZK	z toho	
				krátkodobé (splatnost v roce 2023)	dlouhodobé (splatnost od roku 2024)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	134 431	3 241 810	123 891	3 117 919
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	148 325	3 576 869	107 306	3 469 563
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	116 625	2 812 412	108 518	2 703 894
Gamma Building, s.r.o.	Raiffeisen Landesbank	48 414	1 167 515	1 167 515	0
CELKEM		447 795	10 798 606	1 507 230	9 291 376

Meziročně došlo ke zvýšení stavu bankovních úvěrů o 1 710 784 tis. Kč. K této změně došlo v důsledku několika operací, z nichž hlavní je nový úvěr v rámci Konsolidované Skupiny u společnosti Gamma Building, s.r.o., ve výši 1 224 613 tis. Kč. Dále došlo k navýšení bankovního úvěru společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., v rámci refinancování o 1 122 557 tis. Kč a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., o 18 528 tis. Kč. Běžné splátky úvěrů činily v sledovaném období -326 984 tis. Kč. Dále se zde projevuje vliv kurzových rozdílů (snížení úvěrů) ve výši -327 930 tis. Kč. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.).

Dalším cizím zdrojem financování jsou veřejné i neveřejné emise korporátních dluhopisů, emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., v celkové výši 3 052 600 tis. Kč. Strukturu vydaných dluhopisů zobrazuje níže uvedený přehled.

Název emise	PSG 5,25/23	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003515934	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Prospekt	ANO	NE	NE	ANO
Status	veřejná	neveřejná	neveřejná	veřejná
Objem	2 250 000 000 Kč	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Objem prodaný	2 000 000 000 Kč	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	225 000	10	77	8 842
Datum emise	31. 3. 2017	17. 8. 2021	24. 8. 2021	15. 11. 2022
Datum splatnosti	31. 3. 2023	17. 8. 2028	31. 12. 2028	31. 3. 2029
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.

Odložený daňový závazek je spojen zejména s oceněním vlastněných nemovitostí a vyplývá z rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou hmotného majetku.



Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Položka	2022	2021
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb (detail níže)	1 244 411	1 091 053
Výkonová spotřeba	-366 940	-289 341
Osobní náklady	-90 424	-82 148
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé	-448 925	-436 002
Ostatní položky provozních výnosů a nákladů	-6 176	-10 190
Provozní výsledek hospodaření	331 946	273 372
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	1 057 655
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	-639 790
Výnosové úroky	230 720	77 140
Nákladové úroky	-337 104	-279 268
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	98 984	58 159
Finanční výsledek hospodaření	-7 400	273 896
Daň z příjmů	-77 491	-34 140
Výsledek hospodaření za účetní období	247 055	513 128

Konsolidovaná Skupina hospodařila ve sledovaném období s kladným výsledkem hospodaření ve výši 247 055 tis. Kč (minulé období 513 128 tis. Kč).

Meziroční zvýšení provozního výsledku hospodaření o 58 574 tis. Kč je dáno zejména zařazením společnosti Gamma Building, s.r.o., do konsolidačního celku.

Součástí výkonové spotřeby jsou přefakturace provozních nákladů („služeb“) budov nájemcům. Z celkové hodnoty této položky ve výši 366 940 tis. Kč je na nájemce přeúčtováno cca 264 991 tis. Kč. Zbývající část představují provozní náklady připadající na neobsazené prostory a režie vlastníka.

Meziroční srovnání finančního výsledku hospodaření zásadně ovlivňuje mimořádný zisk z prodeje 100 % akcií společnosti Nová Karolina Park, a.s., v roce 2021.

Finanční výsledek hospodaření je dále ovlivněn skutečností, že nemovitosti jsou z významné části financovány bankovními úvěry a tomu také odpovídá výše nákladových úroků. Meziroční navýšení těchto nákladových úroků o 57 836 tis. Kč je dáno zejména zařazením společnosti Gamma Building, s.r.o., do konsolidačního celku a také růstem úrokových sazeb nezajištěných úvěrů. U největších úvěrů společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., je zajištěno přibližně 62 % úvěrové částky, tj. celkový objem 277 784 tis. EUR. Významné je navýšení výnosových úroků o 153 580 tis. Kč, což je ovlivněno vyššími úroky z vkladů na bankovních účtech v souvislosti s růstem tržních úrokových sazeb.

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

Tržní ocenění nemovitostí	19 111 382 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	15 013 202 tis. Kč
Rozdíl	4 098 180 tis. Kč

Struktura tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb (v tis. Kč)

Činnost	2022	2021	Rozdíl
Pronájem včetně časového rozlišení nájemních prázdin	865 752	828 740	37 012
Služby spojené s pronájmem	316 607	232 345	84 262
Project management	54 634	21 216	33 418
Zprostředkování pronájmu	1 618	310	1 308
Asset management	4 020	3 000	1 020
Ostatní	1 780	5 442	-3 662
Celkem	1 244 411	1 091 053	153 358

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují nárůst o 153 358 tis. Kč. Meziroční zvýšení ovlivňují zejména dva vlivy. Jedná se o navýšení tržeb souvisejících se zařazením společnosti Gamma Building do konsolidačního celku (tržby za 09–12/2022) na straně jedné a snížení tržeb prodané společnosti Nová Karolina Park, a.s., za období 01–03/2021 na straně druhé. Dále se zde projevuje indexace nájemného. Výše uvedené tržby za project management, zprostředkování pronájmu a asset management jsou vykázány pouze za výkony směřující mimo Konsolidovanou Skupinu do developerské větve skupiny, které představují menší část tržeb za tyto služby. Převážná část těchto služeb míří do společností v rámci Konsolidované Skupiny a jsou v konsolidované účetní závěrce eliminovány.

Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje všem společnostem v Koncernu Passerinvest dále specifikované služby.

Pronájem komerčních nemovitostí je klíčovou činností jednotlivých společností vlastních komerčních nemovitostí. Nabídka kancelářských i obchodních prostor v prostředí pražské Brumlovky a Nových Roztyl se řadí mezi nejlepší na českém trhu. Prostory k pronájmu odpovídají nejnovějším světovým trendům a splňují nejnáročnější technické požadavky. Kancelářské i obchodní plochy k pronájmu tak nabízejí širokou míru variability uspořádání pro různé typy zákazníků.

Řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management) spočívá v případě komerčních nemovitostí především v udržení stálého cash flow budovy plynoucího z nájemních smluv a s tím spojené maximalizování hodnoty spravovaného majetku. Společnost tedy jménem majitele vyjednává podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu budovy. Důležitou úlohou je rovněž spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě rozhodnutí o ukončení investice ze strany majitele spočívá tato činnost v přípravě

a vyjednávání prodeje aktiva. Součástí asset managementu je i zajišťování vedení účetnictví a výkaznictví, finančního řízení jednotlivých entit, finančního reportingu, platebního styku atd.

Řízení projektů v developerské fázi (tzv. project management) představuje komplexní službu pro projektové společnosti, která je klíčová pro úspěšnou realizaci developerského projektu a obvykle obsahuje tyto činnosti:

- vyhledání a akvizice vhodného území pro developerský projekt,
- případná změna územního plánu, studie dopadů stavby na životní prostředí (EIA), územního rozhodnutí a stavebního povolení,
- zajištění všech dodavatelských kontraktů jako jsou architekti, generální dodavatel stavby, technický dozor a podobně,
- získání bankovního financování pro developerskou část projektu,
- řízení stavby,
- administrativní podpora, zajištění právní podpory a compliance, finanční, účetní a daňové poradenství, vedení účetnictví,
- zajištění dlouhodobého financování.

Provozní správa budov (tzv. property management) spočívá v zajištění běžného provozu budovy tak, aby její nájemci měli veškerý komfort při užívání pronajatých prostor. Mezi hlavní kompetence při provozní správě budov patří zajištění veškerých dodávek médií (energie, teplo, chlazení, voda) a dalších služeb pro nájemce (např. úklid, ostraha, provoz jídelny atd.), reporting a proces vyúčtování služeb nájemcům. Úhrada za property management je součástí služeb hrazených nájemci budovy.

Zprostředkování pronájmu dokončených projektů je nedílnou součástí služeb poskytovaných společností, neboť klíčem k úspěchu každé komerční budovy je sjednání pronájmu se solidními nájemci za oboustranně výhodných a dlouhodobě udržitelných podmínek.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

Hlavním úkolem společností Konsolidované Skupiny zůstává i do budoucna udržení maximální obsazenosti vlastněných komerčních nemovitostí a poskytování servisních služeb společností Konsolidované Skupiny, zejména v lokalitě pražské Brumlovky, s cílem zajistit její dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí, které se v této lokalitě nacházejí. S tím souvisejí i další investice do infrastruktury a veřejného prostoru Brumlovky.

PASSERINVEST GROUP, a.s., se dále formou projektového řízení a financování podílí na přípravě developerských projektů majoritního akcionáře Koncernu Passerinvest pana Radima Passera stojících mimo konsolidační celek. Zájmovou oblastí Koncernu Passerinvest je komplex Brumlovka a další lokality na území Prahy 4, jako jsou Kačerov, Budějovická a Nové Roztyly, které zůstávají i do dalších období hlavní rozvojovou oblastí Koncernu Passerinvest mimo lokalitu Brumlovka.

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosud získal formou zpětných akvizic sedm z devíti projektů postavených v komplexu Brumlovka a prodaných zahraničním fondům do roku 2007. Společnost je připravena zvážit také

akvizici zbývajících dvou budov, pokud by se ocitly na trhu za příznivých podmínek. Tyto budovy však nejsou již nutné pro realizaci strategie dominantního vlastníka v území. Koncern Passerinvest zamýšlí dále investovat do infrastruktury lokality Brumlovka a rovněž plánuje v této oblasti výstavbu dalších nových budov. Strategickým cílem je, díky pečlivé a promyšlené správě areálu spočívající v udržování technického standardu vlastněných budov na nejvyšší možné úrovni, celoareálovým infrastrukturním investicím (například rekonstrukce ulice Želetavská, viz níže) a na míru šité nabídce služeb, etablovat komplex Brumlovka jako nejlepší místo pro práci, bydlení a volný čas v České republice. Pro naplnění této vize se taková koncentrace vlastnictví v rukách jediného majitele ukazuje být nespornou výhodou a v podstatě nutnou podmínkou. Společnosti Konsolidované Skupiny jsou v pozici dominantního vlastníka schopny dosáhnout řady synergií a poskytnout svým nájemcům služby, které solitérní pronajímatel nabídnout nedokáže. Tyto výhody vycházející z komplexního urbanistického řešení a jednotné správy centra zahrnují především oblast sdílených areálových služeb, cílený retailový mix, a především flexibilitu nabídky ploch získanou kombinací prostor v různých budovách na Brumlovce.

V minulém období byla dokončena kompletní rekonstrukce ulice Želetavská, která přinese moderní městské prostředí k dotčeným budovám.

Hlavním úkolem dceřiných společností v konsolidačním celku je podpora vlastněných budov v plnění jejich společenské úlohy efektivní správou a péčí o spokojenost nájemců.



OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

Významné události, které nastaly po rozvahovém dni do data sestavení výroční zprávy

K datu 1. 3. 2023 rozhodla valná hromada o snížení základního kapitálu společnosti z 2 800 00 tis. Kč na 2 500 000 tis. Kč.

V období 01/2023 byl realizován zpětný odkup 36,07 % podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

V období 03/2023 došlo ke splacení veřejné emise dluhopisů PSG 5,25/23 z roku 2017.

Dále došlo k refinancování bankovního úvěru na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., s významným navýšením hodnoty tohoto úvěru.

Dokončení a prodej bytových jednotek rezidenčního projektu Oliva.

Společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., 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 před dnem výplaty	30 dní před dnem výplaty	30 dní před 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

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnosti vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje. PASSERINVEST GROUP, a.s., sleduje trendy v komerčním a rezidenčním stavitelství a tyto poznatky promítá do svých projektů. Společnosti Koncernu Passerinvest v roce 2022 pokračují v přípravě komplexní ESG strategie. Oblasti udržitelnosti podnikání se věnuje další část této výroční zprávy.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

V rámci změny vlastnické struktury společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., došlo v průběhu roku 2021 k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč. Vlastnictví vlastních akcií bude vypořádáno v rámci snížení základního kapitálu v průběhu roku 2023.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Společnost v rámci svých podnikatelských aktivit postupuje vždy dle zákonných norem a standardů zohledňujících dopady předmětu činnosti na životní prostředí.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2022 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	63	%
z toho ženy	30	47,6 %
z toho muži	33	52,4 %

Společnost klade důraz na vzdělávání a rozvoj odbornosti zaměstnanců. Kromě prostředků vložených do odborné a jazykové průpravy zaměstnanců je věnována pozornost interním školením především nových zaměstnanců. V rámci adaptačního programu jsou noví zaměstnanci účastni většiny porad top managementu a jsou také důsledně a podrobně seznamováni se všemi hledisky podnikatelské činnosti a interními komunikačními procesy. Noví zaměstnanci absolvují interní školení, během něhož si osvojí např. odbornou terminologii, mechanismus vybraných ekonomických výpočtů či obchodní souvislosti.

Mezi klíčové zásady společnosti patří striktní odmítnutí korupce v jakékoliv formě, respekt k právu a odpovědný postoj k daným slibům. Zaměstnanci jsou podporováni v bezpodmínečném dodržování etického kodexu společnosti, se kterým jsou seznamováni již při nástupu do společnosti.

Zaměstnanci společnosti mají pestré možnosti využívání zaměstnaneckých výhod, kterými jsou například sportovní a týmové aktivity, příspěvky na stravování či vzdělávání a osobní rozvoj.

Ostatní společnosti v konsolidačním celku nemají uzavřeny žádné smluvní vztahy dle pracovního práva, proto v této oblasti nevyvíjí žádnou aktivní činnost.

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

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 rok 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 23. května 2023



Radim Passer

Předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2022**

Tato zpráva nezávislého auditora z auditu konsolidované účetní závěrky je určena akcionářům účetní jednotky PASSERINVEST GROUP, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2022, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získaných během

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 1 z 3

ověřování konsolidované účetní závěrky 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Skupině odpovídá dozorčí rada společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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 3

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 konsolidované 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 Skupiny 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 PASSERINVEST GROUP, a.s. uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované 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 Skupiny nepřetržitě trvat. 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

V Praze dne 26-06-2023

SP Audit, s.r.o.
SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

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 3



KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA	64
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	66
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	67
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	68
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	69
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	71
3. ÚČETNÍ METODY	73
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	73
b) Dlouhodobý hmotný majetek	74
c) Drobný majetek	75
d) Finanční majetek	75
e) Pohledávky	75
f) Deriváty	75
g) Zajišťovací účetnictví	76
h) Vlastní kapitál	77
i) Cizí zdroje	77
j) Devizové operace	77
k) Použití odhadů	77
l) Účtování výnosů a nákladů	77
m) Daň z příjmů	78
n) Následné události	78
o) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	78
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	79
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	79
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	82
Podíly ve společnostech	82
5. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)	85
6. ZÁSoby	86
7. POHLEDÁVKY	86
8. OPRAVNÉ POLOŽKY	87
9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	87
10. OSTATNÍ AKTIVA	87
11. VLASTNÍ KAPITÁL	88
12. REZERVY	89
13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	89
14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	91
15. DERIVÁTY	92
16. BANKOVNÍ ÚVĚRY	93
17. OSTATNÍ PASIVA	93
18. DAŇ Z PŘÍJMŮ	94
19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	94
20. VÝNOSY	97
21. OSOBNÍ NÁKLADY	97
22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	98
23. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	98
24. SOUDNÍ SPORY	99
25. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	99
26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	99

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2022)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2021)
	AKTIVA CELKEM	23 082 859	19 265 399
B.	Dlouhodobý majetek	17 956 641	14 804 988
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	14 390	15 961
B.I.2.	Ocenitelná práva	6 690	3 663
B.I.2.1.	Software	6 690	3 663
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	6 398	6 692
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	1 302	5 606
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	1 302	5 606
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	15 270 683	12 846 209
B.II.1.	Pozemky a stavby	15 013 202	12 679 049
B.II.1.1.	Pozemky	1 733 174	1 083 057
B.II.1.2.	Stavby	13 280 028	11 595 992
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	124 730	112 471
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	131 882	53 820
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	5 315	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	126 567	53 820
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	2 671 568	1 942 818
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	28 818	28 818
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	2 642 750	1 914 000
B.IV.	Konsolidační rozdíl	361 212	9 069
C.	Oběžná aktiva	4 434 202	4 095 262
C.I.	Zásoby	367 231	156 025
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	367 231	156 025
C.II	Pohledávky	929 701	374 026
C.III.2.	Krátkodobé pohledávky	929 701	374 026
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	116 016	106 025
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	16
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	813 685	267 985
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	8 580	13 008
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	8 461	4 645
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	313 517	214 333
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	483 127	35 999
C.IV.	Peněžní prostředky	3 137 270	3 565 211
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	355	210
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	3 136 915	3 565 001
D.	Časové rozlišení aktiv	330 804	356 080
D.1.	Náklady příštích období	85 349	85 274
D.3.	Příjmy příštích období	245 455	270 806

Označení	PASIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2022)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2021)
	PASIVA CELKEM	23 082 859	19 265 399
A.	Vlastní kapitál	5 238 259	4 405 018
A.I.	Základní kapitál	2 305 000	2 305 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 800 000	4 000 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	-495 000	-495 000
A.I.3.	Změny základního kapitálu	0	-1 200 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	1 276 116	702 965
A.II.2.	Kapitálové fondy	1 276 116	702 965
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	384 208	384 208
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	891 908	318 757
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	537 858	30 458
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	537 858	30 458
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	250 724	507 395
	Menšinový vlastní kapitál	868 561	859 200
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	798 976	821 209
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	116 005	80 742
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-42 751	-48 484
A.V.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-3 669	5 733
B.+C.	Cizí zdroje	17 495 985	14 636 323
B.	Rezervy	1 033	2 005
B.4.	Ostatní rezervy	1 033	2 005
C.	Závazky	17 494 952	14 634 318
C.I.	Dlouhodobé závazky	12 890 927	11 634 082
C.I.1.	Vydané dluhopisy	1 052 600	2 633 600
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	1 052 600	2 633 600
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	9 291 376	6 531 965
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	60 981	106 613
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	0	7 267
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	799 796	1 128 000
C.I.8.	Odložený daňový závazek	1 674 241	1 209 657
C.I.9.	Závazky – ostatní	11 933	16 980
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	11 933	16 980
C.II.	Krátkodobé závazky	4 604 025	3 000 236
C.II.1.	Vydané dluhopisy	2 000 000	0
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	2 000 000	0
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	1 507 230	2 555 857
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	889 260	321 890
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	91 489	31 560
C.II.8.	Závazky ostatní	116 046	90 929
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	4 133	3 533
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	2 184	1 805
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	77 692	50 619
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	5 464	751
C.II.8.7.	Jiné závazky	26 573	34 221
D.	Časové rozlišení	348 615	224 058
D.1.	Výdaje příštích období	99 960	55 163
D.2.	Výnosy příštích období	248 655	168 895

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2022)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2021)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	1 244 411	1 091 053
A.	Výkonová spotřeba	366 940	289 341
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	177 382	128 089
A.3.	Služby	189 558	161 252
D.	Osobní náklady	90 424	82 148
D.1.	Mzdové náklady	66 572	60 720
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	23 852	21 428
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	22 394	20 190
D.2.1.	Ostatní náklady	1 458	1 238
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	451 261	436 679
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	448 925	436 002
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	448 925	436 002
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	2 336	677
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu	667	3 235
III.	Ostatní provozní výnosy	15 993	9 714
III.1.	Tržby za prodeje dlouhodobého majetku	441	482
III.3.	Jiné provozní výnosy	15 552	9 232
F.	Ostatní provozní náklady	20 500	22 462
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	269	577
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	1 887	1 738
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-972	-403
F.5.	Jiné provozní náklady	19 316	20 550
*	Provozní výsledek hospodaření	331 946	273 372
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0	1 057 655
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	1 057 655
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	639 790
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	230 720	77 140
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	96 887	64 264
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	133 833	12 876
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	337 104	279 268
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	8	1
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	337 096	279 267
VII.	Ostatní finanční výnosy	189 777	136 431
K.	Ostatní finanční náklady	90 793	78 272
*	Finanční výsledek hospodaření	-7 400	273 896
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	324 546	547 268
L.	Daň z příjmů	77 491	34 140
L.1.	- splatná	104 277	63 962
L.2.	- odložená	-26 786	-29 822
**	Výsledek hospodaření po zdanění	247 055	513 128
***	Výsledek hospodaření za účetní období	247 055	513 128
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	250 724	507 395
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	-3 669	5 733
*	Čistý obrat za účetní období	1 681 568	2 375 228

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	1. 1. 2022 – 31. 12. 2022	1. 1. 2021 – 31. 12. 2021
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	3 565 211	1 905 924
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	324 546	547 268
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	529 297	221 021
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	448 925	436 002
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-972	274
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	-172	-417 770
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	106 384	202 128
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-24 868	387
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	853 843	768 289
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	459 130	-18 385
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-14 360	95 855
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	684 696	41 785
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-211 206	-156 025
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	1 312 973	749 904
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-337 104	-279 268
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	230 720	77 140
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-83 501	-82 034
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 123 088	465 742
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv Investice do obchodních podílů	-86 993	-126 374
	Čistý příjem z pozbytí investice	0	1 004 945
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-728 750	-319 000
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-2 359 167	196 950
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	1 163 622	1 578 606
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-355 484	-582 011
C.2.2.	Vyplacení podílů na vlastním kapitálu společníkům (-)	-333 251	-555 520
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-22 233	-26 491
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	808 138	996 595
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-427 941	1 659 287
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	3 137 270	3 565 211

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2022

KE DNI 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
1. 1. 2020	4 000 000	0	0	402 722	208 617	-83 987	4 527 352	1 125 028	5 652 380
Efekt zajišťovacího účetnictví					-193 764		-193 764	-52 813	-246 577
Výsledek hospodaření běžného období						102 322	102 322	17 593	119 915
Výplata OKF							0	-30 778	-30 778
31. 12. 2020	4 000 000	0	0	402 722	14 853	18 335	4 435 910	1 059 030	5 494 940
1. 1. 2021	4 000 000	0	0	402 722	14 853	18 335	4 435 910	1 059 030	5 494 940
Efekt zajišťovacího účetnictví					301 642		301 642	71 656	373 298
Výsledek hospodaření běžného období						503 266	503 266	9 854	513 120
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti				-18 514	2 262	16 252	0		0
Výplata OKF							0	-26 491	-26 491
Odkup minoritních podílů							0	-254 849	-254 849
Nákup vlastních akcií		-495 000					-495 000		-495 000
Snížení základního kapitálu			-1 200 000				-1 200 000		-1 200 000
31. 12. 2021	4 000 000	-495 000	-1 200 000	384 208	318 757	537 853	3 545 818	859 200	4 405 018
1. 1. 2022	4 000 000	-495 000	-1 200 000	384 208	318 757	537 853	3 545 818	859 200	4 405 018
Efekt zajišťovacího účetnictví					573 151		573 151	35 263	608 414
Výsledek hospodaření běžného období						250 729	250 729	-3 669	247 060
Výplata OKF								-22 233	-22 233
Snížení základního kapitálu	-1 200 000		-1 200 000						0
31. 12. 2022	2 800 000	-495 000	0	384 208	891 908	788 582	4 369 698	868 561	5 238 259

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

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

Rozhodující vliv – plná metoda konsolidace

- PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČO 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Filadelfie a budovu Brumlovka. Obě budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB1“).
- PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČO 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Alpha, Beta, Delta a Budova G. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB2“).
- PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČO 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu A, Budovu B, Budovu D a VILLAS. Uvedené budovy se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „BB3“).
- PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČO 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování skupiny (dále jen „FIN“).
- Rezidence Oliva, s.r.o., (IČO 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v současné době realizuje výstavbu nových bytových jednotek v blízkosti komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „OLV“).
- Gamma Building, s.r.o., (IČO 174 17 805) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Gamma, která se nachází v komplexu Brumlovka v Praze 4 (dále jen „GAM“).
- Rezidence ARBORETUM, a.s., (IČO 080 56 323) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v budoucnu hodlá realizovat výstavbu nových bytových jednotek v lokalitě Praha – Roztyly (dále jen „ARB“).

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

- S-INVESTMENT, s.r.o., (IČO 281 99 481) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace hodlá v budoucnu realizovat projekt výstavby domu pro seniory na Sedlčansku (dále jen „SIN“).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 2), 4), 5), 6), 7) a 8).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodní korporaci 3).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 50,00% podíl v obchodní korporaci 9).

Veškeré hodnoty, vyjma jednotlivých složek vlastního kapitálu, jsou uváděny včetně minoritních podílů.

Konsolidující jednotky k datu 31. 12. 2022, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, k datu 31. 12. 2022 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2022 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 % – podíl na hlasovacích právech).

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

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 31. 12. 2022:

Představenstvo	
Předseda	Radim Passer
Dozorčí rada	
Předseda	Tomáš Zimčík

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

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

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákon o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2022 a 2021. Pro účely vykazování, oceňování a zveřejňování informací o derivátech v příloze v účetní závěrce a o operacích s nimi byla použita ustanovení vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění účinném k 1. 7. 2017.

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

Metoda konsolidace

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

Společnosti pod společným vlivem jsou konsolidovány poměrnou metodou.

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

Úpravy

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

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

Vyčíslení konsolidačního rozdílu

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

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

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 105 399 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o., a BBC – Building BETA, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BB2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o., a BBC – Building B, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BB3 v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období 13 649 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 466 611 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s., (právní předchůdce společnosti BB2) a BBC – Building D, s.r.o., v roce 2018, VILLAS (právní předchůdci společnosti BB3) v roce 2018, z akvizice minoritního podílu ve společnosti BB1 v roce 2021 a z akvizice společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s., a Gamma Building, s.r.o., v roce 2022. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 12 982 tis. Kč.

Záporný konsolidační rozdíl vyplývající z akvizice společnosti BBC – Building DELTA, s.r.o., (právní předchůdce společnosti BB2) v roce 2015 ve výši 8 951 tis. Kč byl jednorázově odepsán ve prospěch výnosů v roce akvizice, a to z důvodu, že nebyly identifikovány položky, které by systematické odpisy tohoto rozdílu korigovaly, a tudíž byl po vzoru metody dle IFRS vyhodnocen jako tzv. výhodná koupě.

Dále byl proveden v roce 2020 jednorázový odpis záporného konsolidačního rozdílu z akvizice společnosti Rezidence Oliva, s.r.o., ve výši 1 266 tis. Kč.

V roce 2021 došlo v souvislosti s prodejem společnosti Nová Karolina Park, a.s., k vyřazení souvisejícího konsolidačního rozdílu.

Vyloučení vzájemných vztahů

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

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

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

	Počet let (od–do)
Stavby	15–50
Stroje, přístroje a zařízení	3–5
Inventář	2–15

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

c) Drobný majetek

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

Limit ocenění/1ks	Kategorie	Konečný účet
do 9 999 Kč	náklad	501 003
10 000–79 999 Kč	drobný majetek – nehmotný	013 002
10 000–79 999 Kč	drobný majetek – hmotný	022 002
od 80 000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

Doba odpisu drobného majetku je 3 roky.

d) Finanční majetek

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

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

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

e) Pohledávky

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

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

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

f) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou).

V příložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

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

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

g) Zajišťovací účetnictví

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

V rámci fúze obchodních korporací BB1, BB2 a BB3 došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem, a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

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

h) Vlastní kapitál

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

i) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

j) Devizové operace

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

k) Použití odhadů

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

l) Účtování výnosů a nákladů

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

m) Daň z příjmů

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

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

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

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

n) Následné události

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

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

Spolu s refinancováním bankovních úvěrů společnosti uzavřely nové derivátové transakce zajišťující budoucí úrokové platby a při účtování reálné hodnoty IRS derivátů nově aplikují zajišťovací účetnictví.

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v konsolidaci	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0
Software	11 478	5 877	0	0	-2 567	14 788
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10 976	755	254	0	2 567	14 552
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	5 606	2 286	0	0	-6 590	1 302
Celkem 12/2022	28 060	8 918	254	0	-6 590	30 642
Celkem 12/2021	14 066	21 211	0	0	-7 217	28 060

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Software	-7 815	-2 836	0	0	0	2 553	-8 098	0	6 690
Ostatní ocenitelná práva	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	-4 284	-1 063	-254	0	0	-2 553	-8 154	0	6 398
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	1 302
Celkem 12/2022	-12 099	-3 899	-254	0	0	0	-16 252	0	14 390
Celkem 12/2021	-9 840	-2 259	0	0	0	0	-12 099	0	15 961

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 083 057	12 000	638 117	0	0	1 733 174
Stavby	14 568 788	106 719	2 054 510	-274	-5 579	16 724 164
Hmotné movité věci a jejich soubory	256 289	25 890	58 222	0	-22 526	317 875
Drobný hmotný majetek	0	2 298	46	0	28 105	30 449
Umělecká díla	869	0	0	0	0	869
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	2 965	2 350	0	0	5 315
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	55 419	323 788	121 753	0	-374 393	126 567
Celkem 12/2022	15 964 422	473 660	2 874 998	-274	-374 393	18 938 413
Celkem 12/2021	17 678 239	498 964	-1 825 309	-683	-388 388	15 962 823

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0	0	0	0	0	0	0	1 733 174
Stavby	-2 972 796	-471 655	-103	0	274	144	-3 444 136	0	13 280 028
Hmotné movité věci a jejich soubory	-143 818	-20 824	-57 406	0	-25 592	-144	-247 784	0	70 091
Drobný hmotný majetek	0	-1 356	-46	0	25 592	0	24 190	0	54 639
Umělecká díla	0	0	0	0	0	0	0	0	869
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	5 315
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0	0	0	126 567
Celkem 12/2022	-3 116 614	-493 835	-57 555	0	274	0	-3 667 730	0	15 270 683
Celkem 12/2021	-2 794 418	-433 664	111 388	0	80	0	-3 116 614	0	12 846 209

a) Software – jedná se především o SW užívaný zaměstnanci mateřské firmy a dále o SW používaný k ovládní prvků v budovách.

b) Jiný DNM – jedná se především o architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) oblasti lokality Brumlovka, které si pro další rozvoj této lokality objednala mateřská firma. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny netto ceny jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz odstavec 1). Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank (viz odstavec 13).

V rámci fúzí společností BB2, BB3 došlo v minulých letech a ve sledovaném období k započtení opravěk a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností.

Položky uvedené ve Změně stavu v konsolidaci představují konsolidaci položek dlouhodobého majetku spojeného s akvizicí společností Rezidence ARBORETUM, a.s., a Gamma Building, s.r.o., v roce 2022.

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

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31. 12. 2022 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků. Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2022 a 2021.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2022	Ocenění 2022	Rozdíl 2022 x 2021		Kurz 2022	Ocenění 2022	Kurz 2021	Ocenění 2021	Rozdíl 2022 x 2021
Alpha	48 200	45 800	2 400	105,24 %	24,115	1 162 343	24,860	1 138 588	23 755
Beta	68 300	65 700	2 600	103,96 %	24,115	1 647 055	24,860	1 633 302	13 753
Delta	157 800	162 500	-4 700	97,11 %	24,115	3 805 347	24,860	4 039 750	-234 403
Budova G	19 800	21 500	-1 700	92,09 %	24,115	477 477	24,860	534 490	-57 013
Budova A	83 400	85 900	-2 500	97,09 %	24,115	2 011 191	24,860	2 135 474	-124 283
Budova B	58 000	57 500	500	100,87 %	24,115	1 398 670	24,860	1 429 450	-30 780
Budova D	12 100	11 900	200	101,68 %	24,115	291 792	24,860	295 834	-4 043
Villas	21 500	22 000	-500	97,73 %	24,115	518 473	24,860	546 920	-28 448
Filadelfie	180 300	179 200	1 100	100,61 %	24,115	4 347 935	24,860	4 454 912	-106 978
Brumlovka	22 200	22 200	0	100,00 %	24,115	535 353	24,860	551 892	-16 539
Celkem	671 600	674 200	-2 600	99,61 %	24,115	16 195 634	24,860	16 760 612	-564 978
Gamma	95 200	0	95 200	X	24,115	2 295 748	24,860	0	2 295 748
Arboretum	x	x	x	x	x	620 000	x	x	x
Celkem	766 800	674 200	92 600	113,73 %	X	19 111 382	X	16 760 612	1 730 770

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny v porovnání s minulým obdobím mírně poklesla, a to o 2 600 tis. EUR (0,39 %), meziroční snížení hodnoty v přepočtu na CZK je dáno do jisté míry poměrně významným posílením CZK vůči EUR v průběhu roku 2022. Mimo toto porovnání stojí ocenění budovy GAMMA, která byla pořízena až v roce 2022.

Snížení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména méně pozitivním vývojem na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále drobným poklesem obsazenosti na některých objektech.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BB1, BB2, BB3 a GAM komerční nemovitosti v oblasti administrativního komplexu Brumlovka v Praze 4 – Michli a prostřednictvím obchodní korporace ARB rezidenční projekt představující pozemky a související výdaje v přípravné fázi. Dále do roku 2021 vlastnila společnost NKP, která je vlastníkem administrativní budovy v Ostravě. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti FIN, založené v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

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

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

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

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 12/2022	Výše podílu v % 12/2022	Výše podílu 12/2021	Výše podílu v % 12/2021
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	10 000	11,00	10 000	11,00
Omega Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 404	1,00	9 404	1,00
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	7 960	11,00	7 960	11,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	604	1,00	604	1,00
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	560	1,00
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	70	1,00	70	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50	1,00	50	1,00
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
BB C Orion, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	0,10	20	0,10
Fleksi prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Celkem		28 818		28 818	

Ve sledovaném období nebyly realizovány žádné transakce, které by měly za následek změnu stavu hodnoty podílů.

Přehled výsledků hospodaření a vlastních kapitálů v obchodních korporacích mimo konsolidační celek (hodnoty jsou uvedeny v tis. Kč)

Obchodní korporace	VK 2022	HV 2022	VK 2021	HV 2021
Balance Club Brumlovka, a.s.	26 888	2 082	24 805	-21 186
Office park Roztyly, a.s.	1 913	-1 446	3 359	-1 194
RPB Leasing, a.s.	3 036	-202	3 238	-101
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	667	-30	697	-64
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	666	-30	696	-64
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	671	-29	701	-60
Roztyly Plaza, a.s.	35 819	-2 718	69 384	-821
BB C Orion, a.s.	120 360	548	119 812	54
FLEKSI prostor, a.s.	-22 624	-16 143	-6 481	-7 141
PST - Project A, a.s.	1 859	-361	2 219	-353
Ichthys Brumlovka, a.s.	4 004	99	3 905	-135
RPB II, a.s.	80 996	4 937	77 509	-3 763
BB C - SERVICES, s.r.o.	28 999	-1 807	30 806	-7 281
Omega Brumlovka, a.s.	-12 113	-20 594	3 300	-714
BB C - Nové E, a.s.	424	-142	566	-164

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČO 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 12. května 2022. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 12. května 2042 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 12. května 2022. Datum vzniku zástavního práva: 23. května 2022.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO 452 44 782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále jen Společnost), ze dne 19. 10. 2022, uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozeným dne 15. 6. 1955, bytem Loučany č. p. 679, PSČ 783 44, (dále jen Zástavce) jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Financujícími stranám (anglicky Finance Parties; jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 29. 9. 2022 uzavřené mezi, mimo jiné, Společností jako dlužníkem a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 19. 10. 2022 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. Datum vzniku zástavního práva: 9. listopadu 2022.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

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

Gamma Building, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika, zapsané ve firemním rejstříku vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m (dále jen „Banka“), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené mezi Bankou jako zástavním věřitelem, společností IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., jako zástavcem a společností Gamma Building, s.r.o., jako dlužníkem dne 31. srpna 2022 (dále jen „Smlouva“) za účelem zajištění veškerých existujících nebo budoucích, podmíněných nebo nepodmíněných dluhů včetně veškerého příslušenství, vzniklých na základě smlouvy o úvěru, účet č. AT66 3400 0000 1391 4312, ze dne 31. srpna 2022, až do 31. prosince 2033 a do celkové výše 73 882 000 EUR a příslušenství. K podílu společníka IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., je sjednán zákaz zatížení a zcizení jako věcné právo ve prospěch Banky na základě Smlouvy, a to do úplného uspokojení zajištěných dluhů, nejdéle však do 31. prosince 2033. Datum vzniku zástavního práva: 8. září 2022.

5. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu Passerinvest zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu Passerinvest. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu těchto dvou společností a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2022 činí 2 642 750 tis. Kč (minulé období 1 914 000 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Rozdíl
PST - Project A, a.s.	285 000	284 000	1 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	225 000	220 000	5 000
BB C Orion, a.s.	157 000	85 000	72 000
FLEKSI prostor, a.s.	110 000	60 000	50 000
Omega Brumlovka, a.s.	85 000	84 000	1 000
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	20 000	3 000
Radim Passer	10 000	10 000	0
S-INVESTMENT, s.r.o.	8 750	0	8 750
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0
Arboretum B4, a.s.	2 000	0	2 000
Celkem	912 750	770 000	142 750

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	792 000	430 000	362 000
Omega Brumlovka, a.s.	450 000	0	450 000
Office Park Roztyly, a.s.	265 000	250 000	15 000
RPB II., a.s.	130 000	141 000	-11 000
Hila Brumlovka, s.r.o.	80 000	55 000	25 000
Arboretum B3, a.s.	13 000	8 000	5 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	0	240 000	-240 000
Arboretum B2, s.r.o.	0	20 000	-20 000
Celkem	1 730 000	1 144 000	586 000

Celkem	2 642 750	1 914 000	728 750
---------------	------------------	------------------	----------------

Zápůjčky a úvěry poskytované společností PASSERINVEST GROUP, a.s., do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Výjimkou je zápůjčka do společnosti Gamma Building, s.r.o., která je podřízena bankovnímu úvěru. Vnitroskupinové zápůjčky jsou obvykle úročeny sazbou 0,1 % p.a., vyjma zápůjčky fyzické osobě p. Radimu Passerovi, která je úročena sazbou ve výši 4,15 % p.a. Splatnost všech dlouhodobých zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení.

Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., jsou úročeny sazbou 5,88 % p.a. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s., je 31. 12. 2028 s možností předčasných splátek bez omezení.

6. ZÁSObY

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o., eviduje k rozvahovému dni zásoby v podobě nedokončené výroby ve výši 367 231 tis. Kč (minulé období 156 025 tis. Kč). Předmětem stavu nedokončené výroby je bytový komplex Oliva a Olivka (dokončeno počátkem roku 2023), kdy dominantní objem představují byty v objektu Oliva určené k prodeji. Poměrná část výdajů souvisejících s těmito byty byla v minulém účetním období přesunuta z nedokončeného majetku do nedokončené výroby. Na účtech dlouhodobého majetku nadále zůstává část výdajů souvisejících s doplňkovým objektem Olivka, kde bude umístěna mateřská škola a veřejně přístupný model železnice. Objekt Olivka není momentálně určen k prodeji a po dokončení bude provozován společností.

7. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 929 701 tis. Kč (minulé období 374 026 tis. Kč).

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 116 016 tis. Kč (minulé období 106 025 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 8 580 tis. Kč (minulé období 13 008 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 8 461 tis. Kč (minulé období 4 645 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 483 127 tis. Kč (minulé období 35 999 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájmemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 313 517 tis. Kč (minulé období 214 333 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním období.

8. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období byly vytvořeny opravné položky k nedobytným pohledávkám ve výši 2 336 tis. Kč. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 4 789 tis. Kč (minulé období 2 453 tis. Kč).

9. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 3 136 915 tis. Kč (minulé období 3 565 211 tis. Kč).

Část finančních prostředků na běžných účtech je předmětem zajištění bankovních úvěrů – viz bod 15.

10. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 85 349 tis. Kč (minulé období 85 274 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájmemných smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastních budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 245 455 tis. Kč (minulé období 270 806 tis. Kč).

11. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zůstatek k 31. 12. 2022
Základní kapitál	4 000 000	4 000 000	2 800 000
Vlastní akcie a podíly	0	-495 000	-495 000
Změny základního kapitálu	0	-1 200 000	0
Ostatní kapitálové fondy	402 722	384 208	384 208
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	14 852	318 757	891 908
Výsledek hospodaření minulých let	-83 986	30 458	537 858
Výsledek hospodaření běžného účetního období	102 322	507 395	250 724
Vlastní kapitál	4 135 910	3 545 818	4 369 698
Menšinový podíl	1 059 030	859 200	868 561
Vlastní kapitál celkem	5 494 940	4 405 018	5 238 259

Základní kapitál mateřské společnosti zapsaný v OR se skládá z 5 600 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500 000 Kč / kus.

V průběhu roku 2021 došlo ke snížení základního kapitálu mateřské společnosti o 1 200 000 tis. Kč na hodnotu ve výši 2 800 000 tis. Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům v následujících obdobích a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. V rámci změny vlastnické struktury dále došlo k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč. Snížení základního kapitálu bylo zapsáno v obchodním rejstříku k datu 31. 1. 2022.

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem a reálnou hodnotu IRS derivátu sloužící k zajištění peněžních toků z úroků včetně odložené daně ve výši 891 908 tis. Kč (minulé období 318 757 tis. Kč).

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené podíly externího investora:

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podíl ve výši 36,07 %, prodej podílu v roce 2018.

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

12. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zůstatek k 31. 12. 2022
Zákonné	0	0	0
Ostatní	2 407	2 005	1 033

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka části daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období došlo ke snížení této položky o 972 tis. Kč. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 1 033 tis. Kč.

13. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 12 890 927 tis. Kč (minulé období 11 634 082 tis. Kč).

Společnost FIN realizovala do rozvahového dne vydání čtyř emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31. 3. 2023 (2 000 000 tis. Kč – evidováno v krátkodobých závazcích). Ostatní tři emise jsou aktivní (1 052 600 tis. Kč – evidováno v dlouhodobých závazcích). 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	nevyužito
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.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 9 291 376 tis. Kč (minulé období 6 531 965 tis. Kč). Navýšení hodnoty v průběhu sledovaného období je dáno zejména prodloužením splatnosti v rámci refinancování původního úvěru na společnosti BB1 a dále navýšením úvěru u této společnosti. Bližší specifikace je uvedena v kapitole 13.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky z titulu snížení základního kapitálu vůči akcionářům (společníkům) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 799 796 tis. Kč (minulé období 1 128 000 tis. Kč). Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 11 993 tis. Kč (minulé období 16 980 tis. Kč). Snížení hodnot v průběhu sledovaného období odráží částečnou úhradu závazků vůči akcionářům v souvislosti se snížením základního kapitálu. Závazky jsou splatné do 31. 12. 2031.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 60 981 tis. Kč (minulé období 106 613 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1 674 241 tis. Kč (minulé období 1 209 657 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

14. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 4 604 025 tis. Kč (minulé období 3 000 236 tis. Kč) v následující struktuře:

Ostatní dluhopisy ve výši 2 000 000 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – emise dluhopisů vydaná společností FIN v roce 2017, splatná v roce 2023. Podrobněji specifikováno v sekci Dlouhodobé závazky.

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 31. 12. 2023, v hodnotě 1 507 230 tis. Kč (minulé období 2 555 857 tis. Kč). Snížení hodnoty v průběhu sledovaného období je dáno zejména prodloužením splatnosti v rámci refinancování původního úvěru na společnosti BB1.

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 91 489 tis. Kč (minulé období 31 560 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 77 692 tis. Kč (minulé období 50 619 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až v březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 889 260 tis. Kč (minulé období 321 890 tis. Kč). Nárůst během sledovaného období představují zálohy na prodej bytových jednotek v rámci výstavby bytového komplexu Oliva.

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 5 464 tis. Kč (minulé období 751 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 26 573 tis. Kč (minulé období 34 221 tis. Kč) eviduje konsolidační celek především závazky ze čtvrtletního vypořádání dluhopisů na společnosti FIN a v minulém období zejména závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany.

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

Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

15. DERIVÁTY

Společnosti ve skupině mají uzavřené následující druhy derivátů. Úrokové swapy (IRS) a Forwardové měnové deriváty (FX), které jsou v účetní závěrce vykazovány jako deriváty k obchodování.

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

Společnost	Položka	k 31. 12. 2022			k 31. 12. 2021		
		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota (tis. Kč)		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota (tis. Kč)	
			Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
BB1	IRS – úrokový swap (od 30. 4. 2022 do 31. 10. 2028)	81 431	136 310	0	0	0	0
BB1	IRS – úrokový swap (od 29. 7. 2022 do 31. 10. 2028)	11 900	22 648	0	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 2. 1. 2018 do 30. 12. 2022)	0	0	0	175 000		-33 510
BB2	IRS – úrokový swap (od 30. 12. 2022 do 30. 9. 2025)	51 914	11 533	0	0	0	0
BB2	IRS – úrokový swap (od 30. 12. 2022 do 30. 9. 2025)	51 914	6 824	0	0	0	0
BB3	IRS – úrokový swap (od 4. 11. 2022 do 31. 10. 2022)	0	0	0	36 000	0	-1 262
BB3	IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2022 do 31. 10. 2028)	80 625	265 922	0	84 000	3 468	0
IRS celkem		277 784	443 237	0	295 000	3 468	-34 772
BB3	IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2022 do 31. 10. 2028)	84 000	3 468	0	0	0	0
IRS celkem		295 000	3 468	-34 772	274 643	0	-90 509

Společnost	Položka	k 31. 12. 2022			k 31. 12. 2021		
		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota (tis. Kč)	
			Kladná	Záporná		Kladná	Záporná
PSG	FX – forward (11/2021–03/2022)	0	0	0	8 000	4 193	0
PSG	FX – forward (11/2021–03/2022)	0	0	0	20 000	12 598	0
PSG	FX – forward (11/2021–12/2022)	0	0	0	10 000	2 661	0
PSG	FX – forward (11/2021–12/2022)	0	0	0	10 000	2 630	0
PSG	FX – forward (11/2021–12/2022)	0	0	0	10 000	3 416	0
PSG	FX – forward (02/2022–02/2023)	5 000	7 784	0	0	0	0
PSG	FX – forward (12/2022–02/2023)	1 000	216	0	0	0	0
PSG	FX – forward (12/2022–02/2023)	10 000	2 044	0	0	0	0
PSG	FX – forward (12/2022–02/2023)	5 000	374	0	0	0	0
BB3	FX – forward (11/2021–03/2022)	0	0	0	7 000	3 669	0
BB3	FX – forward (11/2021–12/2022)	0	0	0	5 000	1 661	0
FX celkem		21 000	10 418	0	70 000	30 828	0

16. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi ve skupině

Stav k 31. 12. 2022

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK (splatnost do 1 roku)	tis. CZK (splatnost do 5 let)	tis. CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	24,115	134 431	3 241 810	123 891	495 563	2 622 356
BB2	Česká spořitelna	24,115	148 325	3 576 869	107 306	429 224	3 040 339
BB3	UniCredit Bank	24,115	116 625	2 812 412	108 518	434 070	2 269 824
GAM	Raiffeisen Landesbank	24,115	48 414	1 167 515	1 167 515	0	0
Celkem		24,115	447 795	10 798 606	1 507 230	1 358 857	7 932 519

Stav k 31. 12. 2021

Společnost	Věřitel	Kurz	tis. EUR	tis. CZK	tis. CZK (splatnost do 1 roku)	tis. CZK (splatnost do 5 let)	tis. CZK (splatnost nad 5 let)
BB1	UniCredit Bank	24,860	93 660	2 328 388	2 328 388	0	0
BB2	Česká spořitelna	24,860	151 900	3 776 234	143 567	574 266	3 058 401
BB3	UniCredit Bank	24,860	120 000	2 983 200	83 902	447 480	2 451 818
Celkem		24,860	365 560	9 087 822	2 555 857	1 021 746	5 510 219

Ve sledovaném období došlo ke zvýšení stavu bankovních úvěrů o 1 710 784 tis. Kč, a to zejména z důvodu navýšení úvěru v rámci refinancování na společnosti BB1 a úvěru společnosti GAM. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.). S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 31. 12. 2022 a k 31. 12. 2021 plněny.

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

17. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 99 960 tis. Kč (minulé období 55 163 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených s nájmem (elektřina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 248 655 tis. Kč (minulé období 168 895 tis. Kč).

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 199 730 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Položky odložené daně	31. 12. 2022		31. 12. 2021	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	0	1 476 872	0	1 159 405
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	910	0	404	0
Rezervy	196	0	381	0
SWAP	0	0	0	0
Zajištění nederivátem	0	152 287	0	93 710
Úrokový SWAP	0	84 137	0	0
Daňová ztráta z minulých let	37 949	0	42 673	0
Celkem	39 055	1 713 296	43 458	1 253 115
Netto		1 674 241		1 209 657

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 674 241 tis. Kč (minulé období 1 209 657 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke zvýšení této položky o 464 584 tis. Kč, a to zejména vlivem souvisejícím s rozdílem účetních a daňových zůstatkových cen, dále nárůstem odloženého daňového závazku z titulu aplikace zajišťovacího účetnictví a snížení pohledávky z titulu daňových ztrát minulých let. Významnou roli na zvýšení hodnoty hraje rozšíření konsolidačního celku o společnost GAM.

19. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

A. PLATEBNÍ GARANCE

Garantor: PASSERINVEST GROUP, a.s.	Částka garance
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 22. 3. 2021 SML-01-2021-12 (Fleksi – B) Ručitelské prohlášení ze dne 22. 3. 2021 – uloženo u NS SML-41-2021-17	255 728,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022 SML-01-2022-54 (Fleksi – Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 9. 5. 2022 – uloženo u NS SML-02-2022-12	337 057,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022 SML-01-2022-61 (Fleksi – Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20. 5. 2022 – uloženo u NS SML-03-2022-9	235 227,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022 SML-01-2022-99 (finanční záruka PST za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu Roztyly Plaza) – fee počítáno od 31. 8. 2022 Finanční záruka poskytnuta dne 31. 8. 2022 pod dokumentem „Patronage Agreement“ ze dne 31. 8. 2022 (článek 2 smlouvy) – uloženo SML-01-2022-93	240 000 000,00 Kč

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., 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. Ručitelem u všech emisí je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.

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	nevyužito
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

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

1) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ALD Automotive, s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 5 vozidel. Měsíční splátka činí celkem 126 tis. Kč bez DPH.

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 vozidla. Měsíční splátky činí celkem 258 tis. Kč bez DPH.

3) Gamma Building, s.r.o.

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

20. VÝNOSY

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

	2022		2021	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	1 244 411	0	1 091 053	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	441	0	482	0
Ostatní provozní výnosy	15 552	0	9 232	0
Zúčtování konsolidačního rozdílu	667	0	3 235	0
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	0	0	1 057 655	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	230 720	0	77 140	0
Ostatní finanční výnosy	189 777	0	136 431	0
Výnosy celkem	1 681 568	0	2 375 228	0

Celkovou hodnotu výnosů v minulém období zásadně ovlivňuje jednorázový výnos z prodeje dlouhodobého finančního majetku, který představuje kupní cenu za prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s., v období 03/2021. Nejvýznamnější položkou provozních výnosů jsou tržby z prodeje služeb obsahující zejména nájemné a související služby. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společnostem mimo konsolidační celek. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

21. OSOBNÍ NÁKLADY (V TIS. KČ)

	2022	2021
Průměrný počet zaměstnanců	63	62
Mzdy	66 572	60 720
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	22 394	20 190
Sociální náklady	1 458	1 238
Osobní náklady celkem	90 424	82 148

22. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují nárůst o 153 358 tis. Kč. Meziroční zvýšení ovlivňují zejména dva vlivy. Jedná se o navýšení tržeb související se zařazením společnosti GAM do konsolidačního celku (tržby za 09–12/2022) na straně jedné, a snížení tržeb prodané společnosti Nová Karolina Park, a.s., za období 01–03/2021 na straně druhé. Dále se zde projevuje indexace nájemného.

Položka Služby v celkové výši 189 558 tis. Kč (minulé období 161 252 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním navýšením stojí především rozšíření konsolidačního celku o společnost GAM a dále zvýšení cen nakupovaných služeb. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 448 925 tis. Kč (minulé období 436 002 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 337 104 tis. Kč (minulé období 279 268 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Dále se do nákladů promítá změna stavu derivátů vykazovaná v ostatních provozních výnosech a nákladech.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2022	2021
Audit účetních závěrek	1 452	827
Účetní a daňové poradenství	61	0
Jiné neauditorské služby	155	0
Celkem	1 668	827

23. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

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

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

24. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

25. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2022 hospodářský výsledek (zisk) ve výši 247 055 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5 238 259 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2022 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K datu 1. 3. 2023 rozhodla valná hromada o snížení základního kapitálu mateřské společnosti z 2 800 000 tis. Kč na 2 500 000 tis. Kč.

V období 01/2023 by realizován zpětný odkup 36,07% podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

V období 03/2023 došlo ke splacení veřejné emise dluhopisů PSG 5,25/23 z roku 2017.

Dále došlo k refinancování bankovního úvěru na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., s významným navýšením hodnoty tohoto úvěru.

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o., realizovala prodeje bytových jednotek v bytovém komplexu Oliva.

Společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., 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

Sestaveno dne: 23. 5. 2023



Radim Passer,
předseda představenstva



NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

Prioritou Koncernu Passerinvest, jakožto odpovědného českého stavitele, urbanistického developera a investora, je dlouhodobý udržitelný růst jak míst, která vytváří, tak samotné firmy. K dosažení strategického cíle i k naplňování jednotlivých obchodních etap byly stanoveny tyto klíčové principy podnikání:

- Spravovat vlastní i svěřený kapitál osvědčenou konzervativní cestou. Naším cílem je směřovat investice disciplinovaně do projektů, které mají dlouhodobý potenciál návratnosti vloženého kapitálu.
- Posilovat naše investice a vytvářet i rozvíjet nové příležitosti ve všech oblastech našeho podnikání, tj. v administrativních a rezidenčních projektech, v rozvoji služeb v lokalitě, kde působíme, ale i v budování veřejných prostranství a zelených ploch, to vše z pohledu dlouhodobé udržitelnosti.
- Maximalizovat hodnotu našich dokončených projektů prostřednictvím aktivního asset managementu průběžnou modernizací objektů včetně využívání energeticky šetrných materiálů a nových technologií.
- Dlouhodobě udržovat vysokou úroveň služeb směrem k zákazníkům.
- Nadále vytvářet přidanou a dlouhodobou hodnotu ve všem, co děláme. Počínaje navrhováním projektů přes jejich realizaci až po jejich správu tak, aby byly vždy přínosem nejen pro zákazníky, ale pro celou společnost.
- Zajišťovat a udržovat vysokou kvalitu našich projektů, vytvářet podnikatelské fair-play prostředí a neustále podporovat pozitivní zákaznickou zkušenost. Svými podnikatelskými projekty a interním zapojením zaměstnanců podporovat aktivity vedoucí k dalšímu rozvoji celé České republiky.



III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BRUMLOVKA – ROZVOJ LOKALITY A DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI

Passerinvest, investiční společnost a český stavitel stojící za vznikem Brumlovky, rozvíjí tuto lokalitu již 25 let jako svébytnou městskou čtvrť. Veškerou výstavbu administrativního či rezidenčního charakteru zde pojímá a plánuje v rámci konceptu „města krátkých vzdáleností“, což znamená, že v lokalitě lze najít kvalitní bydlení, pracovní příležitosti, obchody, služby i místa pro sport a volnočasové aktivity. O celou čtvrť se Passerinvest pečlivě stará, modernizuje ji a zpřijemňuje, ať už výsadbou zeleně, budováním a kultivací veřejného prostoru či pořádáním různorodých akcí pro místní obyvatele, návštěvníky i nájemce zdejších kancelářských budov.

Koncem roku 2022 byla u Parku Brumlovka dokončena výstavba bytového domu Residence Oliva se 72 byty a obchodními jednotkami v přízemí. Nabídka služeb v lokalitě se tak rozšíří mimo jiné o prádelnu, stomatologickou ordinaci a další lékárnu. V souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu probíhala také výstavba menšího multifunkčního objektu Olivka, kde již na podzim 2022 zahájila svůj provoz česko-anglická školka Genius. Další obchodní prostory obsadila kavárna Parkofka s veřejnými toaletami, které poskytnou návštěvníkům Parku Brumlovka potřebné zázemí. V Olivce stále pokračují práce na realizaci unikátní výstavy modelu švýcarské železnice na ploše přes 100 m², otevření je plánováno v průběhu roku 2024.



V rámci Brumlovky probíhala v roce 2022 příprava 3. etapy servisovaných kanceláří konceptu FLEKSI. 3 000 m² bude dokončeno a otevřeno potenciálním klientům v polovině roku 2023 ve dvou podlažích budovy Filadelfie. FLEKSI tak ve 3 budovách (Filadelfie, Budova B a Beta) nabídne na Brumlovce více než 10 000 m² servisovaných ploch.

V roce 2022 proběhla také akvizice administrativního objektu v ulici Čerčanská na Praze 4. Passerinvest tímto obchodem rozšířil portfolio komerčních nemovitostí v zájmových oblastech Prahy 4 a Prahy 11, ve kterých působí jako dlouhodobý urbanistický stavitel a investor.



„Stavebnictví je silným motorem ekonomiky a je třeba si připomínat, že z každé investované koruny doputuje díky multiplikačnímu efektu až 76 haléřů do státního rozpočtu. Například jen do lokality Brumlovka bylo doposud investováno přes 16 mld. Kč, tudíž stát a jeho občané zbohatli díky této výstavbě o více než 12 mld. Kč. Nadto čistě z odvodů zaměstnanců na Brumlovce do veřejné pokladny doposud doputovalo přes 60 mld. Kč, přičemž každoročně částka vystoupala již na 5,4 mld. Kč. Jenom investiční činnost Koncernu Passerinvest v ČR obohatila za těch 30 let veřejné rozpočty částkou 76 mld. Kč.“

Eduard Forejt, Development Director, PASSERINVEST GROUP, a.s.



Stále pokračují přípravné práce na dalších 2 multifunkčních projektech, které by měly na Brumlovce vyrůst v nejbližších letech. V průběhu roku 2022 byla schválena finální podoba objektu Hila, jehož výstavba je plánována v prostoru křižovatky Vyskočilova/Želetavská/Jemnická. Hila rozšíří nabídku v lokalitě o další administrativní a obchodní prostory, a především o možnost nájemního bydlení.

Schvalovací procesy a přípravné práce stejně intenzivně pokračují také na projektu Orion v prostoru stávajících tenisových kurtů na rohu ulic Vyskočilova a Michelská. Jeho nedílnou součástí a základním předpokladem je výstavba nového tenisového areálu, který Passerinvest plánuje dokončit ke konci roku 2023 v místě bývalých Michelských pekáren. Své členy pak nový tenisový areál přivítá na jaře 2024. Multifunkční Orion, stejně jako Hila, nabídne jak atraktivní kancelářské a obchodní prostory, tak i nájemní bydlení.

Veškerou administrativní i bytovou výstavbu doplňuje Passerinvest vždy o další prvky občanské vybavenosti s velkým důrazem na kultivaci veřejného prostoru. Filozofií společnosti je budovat udržitelné, k přírodě šetrné a uživatelsky přátelské prostředí. Smyslem je tak vytvořit příjemné místo, kde budou lidé rádi žít i pracovat.



NOVÉ ROZTYLY

Rozvoj pražských Roztyl pod taktovkou Passerinvestu

Po pražské lokalitě Brumlovka v Praze 4, kterou Passerinvest již více než 25 let buduje a rozvíjí, postupně pracuje i na rozvoji lokality pražských Roztyl v Praze 11. V areálu bývalých jatek Interlov plánuje v několika etapách vytvořit kvalitní podmínky pro život i práci. Příprava urbanistického projektu zahrnujícího možnosti bydlení, pracovní příležitosti, občanskou vybavenost i nabídku trávení volného času probíhá již od roku 2006. Výše uvedený development zahrnuje proměnu neutěšeného brownfieldu v atraktivní lokalitu s bydlením v zeleni, doplněnou o širokou nabídku služeb a pracovního uplatnění. Jedná se o výstavbu administrativní budovy Sequoia, která vytvoří potřebnou bariéru chránící celou lokalitu před hlukem z Jižní spojky a magistrály. Na tuto stavbu by měl poté navázat park a rezidenční projekt s přibližně 600 byty k prodeji i pronájmu. Plán počítá nejen s velkoryse pojatou sadovou úpravou a několika přírodními vodními prvky, ale také s výstavbou mateřské školy a klubovny pro spolkové aktivity. V průběhu roku 2022 došlo k výraznému posunu v souvislosti s plánováním jednotlivých etap rozvoje lokality, kdy byla odsouhlasena změna územního plánu, který zahrnuje výstavbu výše uvedeného bytového projektu pod názvem Residence Arboretum.



„Již několik let intenzivně rozvíjíme a udržujeme příměstský park Nové Roztyly, který plynule navazuje na Krčský les. V dříve neprostupném a mnohdy nebezpečném prostředí je nyní příjemný, kultivovaný a veřejnosti přístupný městský park se vzrostlými stromy a řadou sportovišť pro dospělé i děti. Jen náklady tohoto projektu parku prozatím přesáhly 45 mil. Kč. Po dokončení všech plánovaných etap, včetně tolik potřebného bydlení v Praze, tak vznikne nová kvalitní část města Prahy, poskytující nová pracovní místa, nájemní i vlastnické bydlení, občanskou vybavenost včetně školky, kvalitní infrastrukturu a velkorysou městskou zeleň. Jednoduše příjemné místo pro práci, život, sport i odpočinek.“

Martin Unger, technický ředitel, PASSERINVEST GROUP, a.s.

Roztyly Plaza – nové kanceláře, pracovní příležitosti, obchody a služby

V květnu 2022 byla slavnostním poklepáním základního kamene symbolicky zahájena výstavba nové administrativní budovy Roztyly Plaza, realizační práce však byly započaty již v roce předchozím. Projekt ležící přímo u stanice metra trasy C Roztyly je navržen tak, aby uspokojil potřeby nejen nájemců budovy, ale i široké veřejnosti. Budova o sedmi nadzemních podlažích nabízí k pronájmu kanceláře s celkovou plochou 21 700 m² a obchodní jednotky v přízemí, které obsadí kantýna, a počítá se zde i s kavárnou a lékárnou. Součástí výstavby je i úprava nejbližšího okolí – dojde k modernizaci autobusového terminálu, parkové úpravě parteru a výměně asfaltu za pražskou mozaiku umožňující zasakování dešťové vody. Velkoryse je pojata také střešní terasa se zahradní úpravou a bohatou zelení a velmi zajímavým prvkem bude unikátní vnitřní atrium s odpočinkovými zónami, vodními prvky i prostory pro setkávání. Součástí objektu budou také podzemní garáže s 330 parkovacími místy pro nájemce a dalších 100 stání poskytne parkoviště P+R. Díky své poloze přímo u stanice metra, autobusového terminálu městských, příměstských i mezinárodních linek a hlavních dopravních tepen (5. května, Jižní spojka) bude budova Roztyly Plaza výborně dostupná nejen MHD, ale i automobilem. Milovníci cyklistiky ocení přímé napojení na cyklotrasu. Kolo pak mohou uložit do kolárny a následně využít šatnu a sprchy v zázemí.





Roztyly Plaza bude stejně jako ostatní budovy Passerinvestu samozřejmě splňovat veškerá kritéria udržitelného urbanismu s důrazem na úsporné technologie a disponovat příslušnými certifikáty. Technické parametry budovy uspokojí například i ty nejvyšší nároky na výměnu vzduchu, což je pro mnoho nájemců nejen v době pandemie Covid-19 velmi důležitý parametr. Za elegantním a designově zajímavým architektonickým zpracováním budovy stojí renomované architektonické studio Aulík Fišer architekti. K prvním nájemcům, kteří se do budovy nastěhují po jejím dokončení, patří společnost SCS Software, která obsadí 9 700 m² kancelářské plochy, což je téměř polovina celkové pronajímatelné plochy objektu.

Park Nové Roztyly – místo pro sport i relaxaci pro všechny generace

Celou jižní část pozemků na Roztylech Passerinvest již několik let intenzivně rozvíjí, udržuje a přetváří ve veřejný park, který plynule navazuje na Krčský les. V dříve neprostupném a mnohdy nebezpečném prostředí je nyní příjemný městský park se vzrostlými stromy a řadou možností pro sportovní aktivity i relaxaci pro dospělé i děti. K těm nejoblíbenějším patří workoutové hřiště, venkovní fitness, parkourové hřiště, discgolf či běžecké a cyklistické trasy. Náklady na revitalizaci parku prozatím přesáhly 45 mil. Kč.

Pro nejmenší návštěvníky parku zde Passerinvest vybudoval v průběhu roku 2022 nové dětské hřiště vybavené houpačkami, lanovou šplhací pyramidou, oblíbenými pružinovými houpadly a novými lavičkami. Hřiště určené dětem od 2 do 12 let je umístěno pod vzrostlými stromy poskytujícími příjemné zastínění. Celkové náklady na jeho vybudování dosáhly 300 000 korun.

V průběhu roku v parku také probíhaly pravidelné bezplatné lekce jógy pro veřejnost i seniory, lekce běhu i lekce fitness a parkouru. V květnu 2022 Passerinvest uspořádal dětské odpoledne pro rodiny s dětmi spojené s komentovanými prohlídkami a představením urbanistického záměru v této lokalitě. O aktuálním dění, zajímavých historických faktech i kuriozitách byla veřejnost během roku pravidelně informována prostřednictvím online magazínu Krčák žije provozovaného Passerinvestem, který tímto způsobem přispívá k rozšíření povědomí občanů o budoucích záměrech s touto lokalitou i o ní samotné.

Zaměstnanci Passerinvestu se také pravidelně zapojují do úklidu zdejší lokality v rámci akce „Roztylské gruntování“. Stejně tak tomu bylo i v březnu 2022. Díky této aktivitě se pravidelně nasbírá a odveze až 10 kubíků odpadků, sutin a různého dalšího nepořádku.



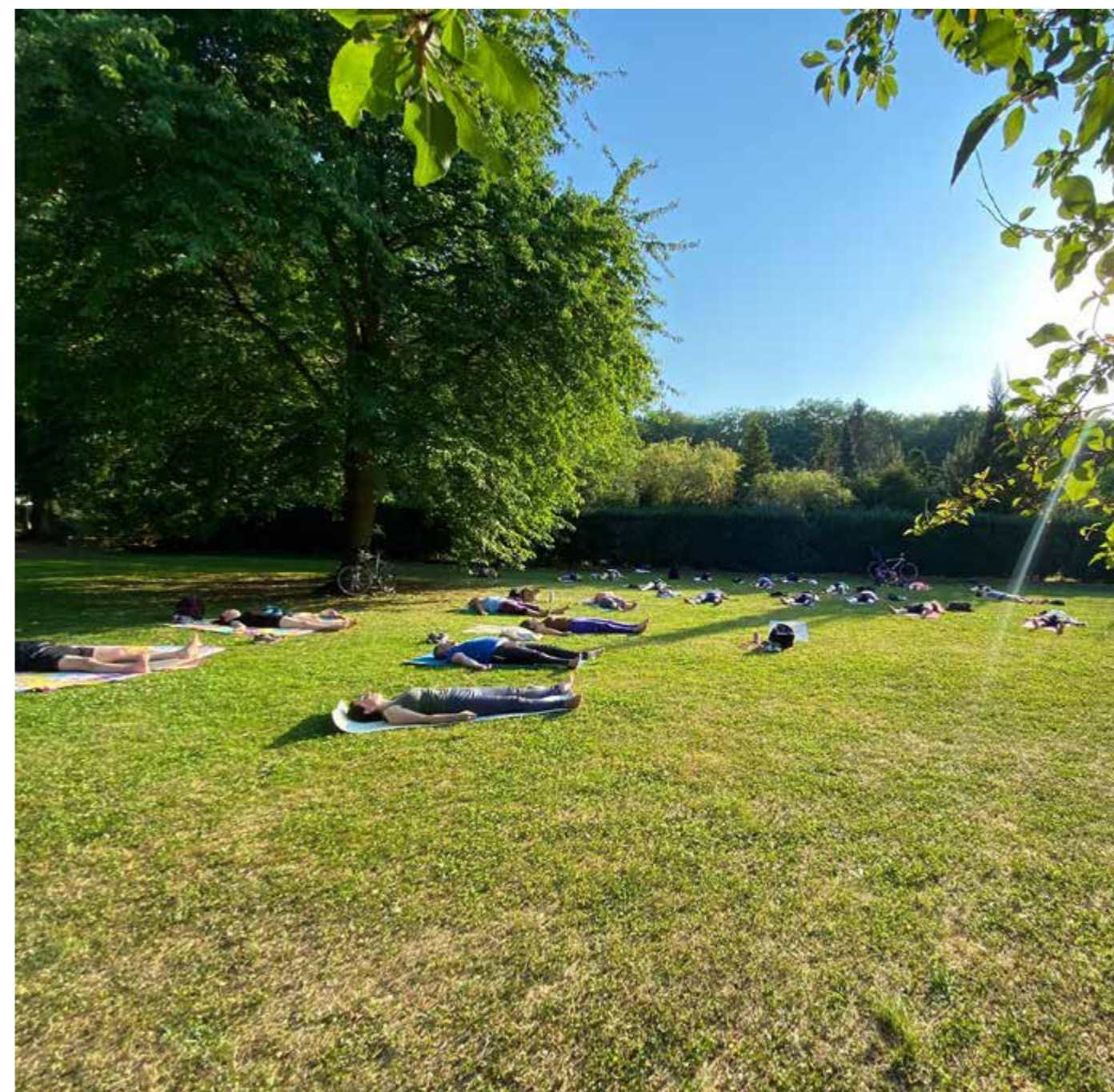
Komunitní centrum pro uprchlíky z Ukrajiny

Ve snaze pomoci uprchlíkům postiženým válkou na Ukrajině vybudoval Passerinvest v roce 2022, konkrétně v místě brownfieldu původních jatek Interlov, dočasné Komunitní centrum pro ukrajinské maminky a jejich děti. Ty zde od otevření v dubnu téhož roku mohou využívat vhodné zázemí pro hlídání dětí, sociální a volnočasové aktivity s možností edukace a zapojení se do sociálních a podpůrných programů. Vnitřní uspořádání Komunitního centra nabízí čtyři třídy s příslušenstvím, sociální zařízení, kuchyňku a zázemí pro personál. Kapacita centra určeného pro všechny věkové kategorie je zhruba 80–100 dětí. Projekt vznikl v rekordním čase ve spolupráci s městskou částí Praha 11 a dalšími partnery. Celková investice Passerinvestu do zařízení z 26 modulárních buněk (zakoupení, doprava, úprava terénu v lokalitě apod.) činila více jak 10 mil. Kč. Provoz zařízení zajišťuje Jihoměstská sociální, a.s., která na území Prahy 11 poskytuje sociální služby, mimo jiné pečovatelskou službu, provoz Domova pro seniory Jižní Město i odlehčovací centrum.



1 mil. Kč na akce Městské části Praha 11

Passerinvest v roce 2022 mimo jiné přispěl městské části Praha 11 částkou ve výši 1 mil. Kč na podporu kulturně společenských akcí, které jsou přístupné široké veřejnosti. Jejich program je vždy velmi pestrý, od koncertů různých žánrů, výstav, workshopů až po programy pro děti. Tento konkrétní příspěvek byl mimo jiné použit na akce pořádané v Chodovské tvrzi, kde v průběhu roku vystoupila například kapela Olympic společně s dalšími oblíbenými interprety, nechyběly pohádky pro děti, tvořivé dílničky i kreativní workshopy. Díky příspěvku se mohl s velkým úspěchem tradičně setkat červencový Jazz Blues Fest či festival vážné hudby Tóny Chodovské tvrze. Pro ty nejmenší byly organizovány dětské dny a milovníci umění se mohli těšit z výstav ve zdejší galerii.



IV. ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST A OBLAST ESG

Passerinvest, český stavitel a investor, vnímá společenskou odpovědnost jako přirozený aspekt svého podnikání a již několik let její jednotlivé oblasti automaticky implementuje v rámci svých klíčových projektů na Brumlovce v Praze 4 i Nových Roztylech v Praze 11.

Právě proto začal Passerinvest v roce 2022 intenzivně pracovat na vytváření komplexní ESG strategie, která v návaznosti na podnikatelskou činnost Passerinvestu podrobně popisuje firemní politiku, oblasti CSR aktivit a nastavení cílů společnosti na poli společenské odpovědnosti. Přípravou a plněním této strategie Passerinvest aktivně podporuje snahu o naplňování cílů udržitelného rozvoje přijatých všemi členskými státy rady OSN v roce 2015, které vedou k celospolečenské snaze o zlepšení podmínek a kvality života pro všechny lidi na světě.

V praxi to znamená, že trvalou snahou zaměstnanců je být zodpovědným stavitelem, správcem, sousedem a partnerem, který svým přístupem podporuje společenský rozvoj a pomáhá tak vytvářet dlouhodobé hodnoty pro celou společnost. Prioritou společnosti je maximální péče o nájemce svých objektů, výstavba kultivovaného a zdravého prostředí pro jejich zaměstnance, rozvoj veřejného prostoru s ohledem a respektem k lokalitě Brumlovky a Nových Roztyl a podpora místních komunit a jejich aktivit. Passerinvest aktivně zavádí udržitelný a šetrný přístup jak při výstavbě, tak při provozu veškerých budov společnosti, primárně efektivním využitím energií za pomoci úsporné a obnovitelné energetiky, snižováním emisí, šetrným vodním a odpadovým hospodářstvím a podporou biodiverzity. Svou prací Passerinvest přispívá k ochraně přírodních zdrojů a aktivně hledá možnosti snížení negativního dopadu na životní prostředí.



E – ENVIRONMENTAL

Zeleň i voda jsou základní elementy všech projektů

Passerinvest se řadí mezi české průkopníky v budování zelených střešních zahrad, které kromě estetické funkce slouží také k zachytu dešťové vody, která je následně dále využívána. Zároveň zelené střechy ochlazují své okolí a dochází tak ke snižování tepelné zátěže ve městě, tzv. eliminaci tepelných ostrovů.

Mimo to se Passerinvest zabývá povrchy ulic, chodníků a komplexní úpravou okolí svých objektů. Vše je řešeno tak, aby povrch umožňoval zasakování dešťové vody a neakumuloval teplo. Toho lze docílit především nahrazením asfaltových povrchů chodníků a komunikací kamennou dlažbou, resp. pražskou mozaikou, a také výsadbou, revitalizací a pravidelnou údržbou zelených ploch i vzrostlých keřů a stromů. Na Brumlovce se nachází na ploše 2 ha veřejné parky s otevřenými relaxačními a zelenými plochami a 11 000 m² zelených střešních teras. Konkrétně v Baarově parku i Parku Brumlovka každoročně dochází k obnově a osazování záhonů i ošetření stávajících stromů a keřů.

Součástí Baarova parku je i velká vodní fontána s herními prvky pro malé i velké. V Parku Brumlovka využívá veřejnost zejména velké dětské hřiště, které v létě nabízí osvěžení v podobě mlhoviště, pejskaři pak oddělenou louku pro venčení mazlíčků a v letošním roce byl park rozšířen o zeleň u nově postavené budovy Olivka. V té bude od roku 2024 vystaven a veřejnosti zpřístupněn velký funkční model švýcarské železnice. Passerinvest buduje a udržuje i další veřejná prostranství v lokalitě Brumlovka, jako je Náměstí Brumlovka a Náměstí Ellen G. Whiteové, atletický stadion i relaxační zákoutí či dětské venkovní koutky.

Dalším příkladem pozitivního přístupu k ochraně života v přírodě a živočišných druhů byla instalace dřevěných krmítek pro ptactvo a krmelec vybudovaný s podporou veřejnosti v lokalitě Nové Roztyly. Na Brumlovce pak v obou parcích proběhla instalace edukačních panelů pro návštěvníky, představující ptactvo žijící v lokalitě. V roce 2022 byly též nainstalované dva včelí úly na zelené střešní terase jedné z administrativních budov.

Passerinvest kromě budování a kultivace zelených a vodních ploch podporuje ekologický způsob dopravy do zaměstnání. Lokalita Brumlovka i díky tomu, že leží na hlavních pražských cyklostezkách, je velmi dobře přístupná a otevřená cyklistům. Investor v lokalitě vybudoval veřejné cyklostojany, a je zde také možnost využít sdílená kola a koloběžky. Standardem je provozní zázemí pro cyklisty z řad zaměstnanců pracujících v kancelářských budovách Passerinvestu. Jejich součástí jsou prostory pro uložení a údržbu kol i hygienické zázemí.



Mezi ekologický způsob dopravy se řadí i podpora elektromobility na Brumlovce. V lokalitě Brumlovka jezdí již od roku 2016 na pravidelných bezplatných linkách areálové kyvadlové dopravy dva elektrobuses, které významně přispívají k využití městské hromadné dopravy a současně ke snižování emisí CO₂ a uhlíkové stopy včetně hluknosti z dopravy. V roce 2023 bude vozový park doplněn o další elektrobuses, který nahradí původní diesellový. Samozřejmostí jsou také dobíjecí stanice pro elektromobily, které jsou na veřejných parkovacích místech i v rámci parkovišť administrativních budov. K dispozici je také nabídka služby sdílené dopravy, tzv. carpooling. Ta je otevřená široké veřejnosti prostřednictvím veřejné internetové aplikace carpooling.brumlovka.cz.

Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj v kancelářích

Passerinvest dlouhodobě implementuje principy udržitelného rozvoje v rámci výstavby či rekonstrukce svých objektů, počínaje volbou nejmodernějších ekologických materiálů až po energetickou úspornost budov. U vnitřních prostor se jedná například o systémy rekuperace a využití pokročilých technologií především k vytápění a chlazení kanceláří, u exteriéru budov pak o správnou volbu venkovního pláště, který kromě izolační funkce odráží sluneční paprsky, neakumuluje teplo a snižuje okolní hluk. Díky tomu se dosahuje vysokých úspor v dodávkách tepla a elektrické energie a výrazně zvyšuje kvalita vnitřního prostředí.



S – SOCIAL

Vytváření kvalitního pracovního prostředí pro zaměstnance je prioritou

V roce 2022 Passerinvest nainstaloval ionizační jednotky do devíti objektů na Brumlovce. Ty zajistí zaměstnancům a uživatelům budov ještě kvalitnější vnitřní ovzduší s cílem dosáhnout i zvýšené ochrany proti přenosu virů, nečistot a pachů. Díky ionizaci odpovídá vnitřní prostředí hodnotám kvality ovzduší v přímořských a horských oblastech.

Lidé se v práci potřebují potkávat, sdílet své nápady a tvořit nové projekty. I proto v roce 2021, v lokalitě Brumlovka, Passerinvest otevřel první pobočku flexibilních kanceláří pod značkou FLEKSI, jejímž mottem je pracovat, setkávat se a poznávat. Tento koncept sdílených a plně vybavených kanceláří a pracovišť naplňuje požadavky na moderní, ergonomické a ekonomické kanceláře, které vychází vstříc poptávce jak velkých korporací, tak i poptávce ze strany menších firem a jednotlivců.

Podpora zdravého životního stylu i rozvoj občanské vybavenosti

Passerinvest ve svých projektech nabízí možnost aktivně a plnohodnotně trávit společný čas s rodinou, přáteli nebo kolegy z práce. Umožňuje pohyb a protažení po dlouhém pracovním nebo školním dni na bezplatných lekcích jógy v parku nebo klidnou relaxaci ve wellness Balance Clubu Brumlovka s 25metrovým vnitřním bazénem, fitness, studiovými lekcemi i saunovým světem. Passerinvest vybudoval a spravuje několik sportovišť, která jsou otevřena široké veřejnosti a jsou tak příležitostí ke zlepšení kondice. Řadí se k nim atletický stadion, multifunkční hřiště, oba parky na Brumlovce a také outdoorové fitness, workoutové i parkourové hřiště či běžecký okruh v Parku Nové Roztyly. Rodiny s dětmi mohou trávit společný čas na velkém hřišti v Parku Brumlovka nebo využít netradičních herních a vzdělávacích prvků. Oblíbené je také hřiště na pétanque v Baarově parku. Passerinvest v jarních a letních měsících pravidelně organizuje sportovní lekce pro veřejnost zdarma jak v Praze 4, tak i v Praze 11. Ti, kdo mají rádi sport, se mohou zdarma zúčastnit lekcí jógy nebo běhání. Termíny jsou vždy dostupné na internetových stránkách passerinvest.cz, brumlovka.cz nebo krcakzije.cz.

Plná občanská vybavenost míst, kde lidé žijí a pracují, je základním prvkem pro dlouhodobě udržitelný rozvoj. Lokalita Brumlovka již nyní nabízí širokou škálu obchodů a služeb. V místě jich je více jak 70, mezi ně se řadí např. pošta, potraviny, restaurace a kavárny, provozovny se zdravou výživou, drogerie, čistírna, lékárna, zdravotnická zařízení a také vzdělávací instituce a prostory – dvě mateřské školy, základní a střední škola a společenské centrum. Tím se Brumlovka, díky přístupu a podpoře Passerinvestu, stala plnohodnotnou městskou čtvrtí. Projekt Nové Roztyly je plánován v menším rozsahu, avšak se stejným odpovědným přístupem investora.

Podpora společenského a kulturního života

Ke zdravému životnímu stylu a k plnohodnotnému životu neodmyslitelně patří i bohaté, společenské a kulturní vyžití, umění, vzdělávání a duchovní rozvoj. Passerinvest celoročně pořádá akce pro veřejnost, které jsou většinou zdarma. Mezi ty nejoblíbenější a pravidelně se opakující patří letní kino a koncerty, tematické food festivaly, cestovatelské večery, talkshow, vzdělávací přednášky, taneční lekce, umělecké výstavy a další otevřené akce pro rodiny s dětmi. Passerinvest také obohatil Brumlovku o umělecké dílo „BROUK“. Pohyblivá instalace umělce Davida Černého inspirovaná legendárním automobilem Porsche 911 se stala divácky lákavým uměleckým prvkem v Praze a lokalita se tak zapsala do turistických průvodců i map.



Passerinvest se pravidelně zapojuje také do charitativních oblastí. Poskytuje konkrétní finanční pomoc a přispívá aktivitou samotných zaměstnanců. Finanční podpora směřovala např. do Domu seniorů Michelská v Praze 4, nadaci Sirius, která pomáhá dětem v sociálně slabých rodinách, spolku Letokruh podporujícího seniorské dobrovolnictví, zajistila distribuci hygienických potřeb Domovu pro seniory v Praze 11 apod. Passerinvest navíc pravidelně a dlouhodobě podporuje organizaci ADRA, hospice a další pomoc trvale nabízí prostřednictvím Asociace rodičů dětí s DMO nebo ji směřuje přímo do konkrétních rodin. Dobrovolná firemní finanční sbírka pak pomohla například Armádě spásy.

Kromě okamžité pomoci se obvykle nejvýrazněji projevuje nadační aktivita Radima Passera, zakladatele a CEO společnosti Passerinvest Group, a.s., a to prostřednictvím neziskové organizace Maranatha. Ta si klade za svůj nejdůležitější cíl napomáhat dalším lidem na cestě k Pánu Bohu a věčnému životu. To zahrnuje i praktickou pomoc, jak následovat Boží pokyny, aby lidé mohli prožívat zdravý, naplněný a spokojený život.



G – GOVERNANCE

Formování a podpora místního rozvoje

Passerinvest se jako odpovědný urbanistický stavitel dlouhodobě zaměřuje na kultivaci, rozvoj a respekt k lokalitám, ve kterých působí, a to v souladu s principy funkčního a udržitelného města krátkých vzdáleností. V případě svého stěžejního projektu, lokality Brumlovka v Praze 4, klade velký důraz na otevřenost, prostupnost a bezpečnost místa. Buduje zde bezpečné komunikace včetně přechodů pro chodce, lávek, parkovišť či stojanů pro kola. Další lokalitou, kterou Passerinvest soustavně rozvíjí, jsou Nové Roztyly v Praze 11. Místo tak do budoucna nabídne vlastnické i nájemní bydlení s mnoha pracovními příležitostmi v administrativě, občanskou vybaveností a dostupnými službami včetně mateřské školky. Již několik let zde dochází ke kultivaci rozsáhlého prostoru směrem od bývalých jatek až ke Krčskému lesu. Vznikl zde hojně využívaný příměstský park, který je obohacen o sportoviště pro veřejnost. Veškeré náklady na pořízení i údržbu těchto ploch hradí Passerinvest.

Komunikace s veřejností i se sousedy

Otevřená a férová komunikace s partnery a odbornou i laickou veřejností je základním rysem veškerých jednání Passerinvestu. Společnost již více jak třicet let podporuje transparentní obchodní přístup bez úplatků. Komunikace probíhá nejen osobně, ale veškeré novinky, zajímavosti či příležitosti lze nalézt na webu společnosti nebo v pravidelně vydávaném tištěném časopise Brumlovka a měsíčním elektronickém bulletinu eBrumlovka. Od roku 2022 je široké veřejnosti také přístupná mobilní aplikace Brumlovka, která je pro uživatele zdarma ke stažení. Představitelé firmy otevřeně komunikují s veřejností, spolupracují se sousedy a podporují sousedskou pospolitost při různých setkáních na odborné i laické bázi, např. při komentovaných prohlídkách svých projektů, na přednáškách, konferencích či prostřednictvím webové prezentace pobavmeseotom.cz či sociálních sítí.

Zpětná vazba je pro budoucí rozvoj velmi důležitá. Passerinvest v lokalitě Brumlovka zrealizoval první průzkum spokojenosti mezi zaměstnanci firem sídlících v administrativních budovách už v roce 2001 a v roce 2022 proběhl již šestý v řadě. Celková spokojenost s místem a službami se pravidelně zvyšuje, což potvrdily i výsledky posledního průzkumu, které jsou přístupné na internetových stránkách Brumlovka.cz

Velké sledovanosti se těší elektronický magazín www.krcakzije.cz, který Passerinvest založil a provozuje. Tento on-line magazín přístupný široké veřejnosti otevřeně informuje o vývoji a novinkách projektu Nové Roztyly a zároveň přináší obsahové informace týkající se plánovaných akcí a setkání i zajímavostí či historických faktů o lokalitě Roztyl. Oblíbený je plánovač tras pro pěší, běžce i cyklisty a současně je zde prostor pro zaslání konstruktivní zpětné vazby, kterou zaměstnanci společnosti Passerinvest vždy ocení.

Podpora místních komunit i ekonomiky Prahy a ČR

Kanceláře nejsou jen místem pro práci, je to skrytý motor celé ekonomiky. Moderní výstavba společně s rekonstrukcí administrativních budov v Praze neustále zvyšují produkci ČR díky multiplikačnímu efektu. Kanceláře mají přidanou hodnotu mimo jiné v tom, že se dají považovat za zdroj investic do výstavby i veřejného prostoru a následný provoz administrativních budov přispívá do rozpočtu města i k jeho celkovému rozvoji. Vybudování a správa takového veřejného prostoru nestojí město, potažmo občany, žádné prostředky. Údržba ploch pro veřejnost v místě, jako jsou parky, náměstí, bezpečná dětská hřiště, atletický stadion, ale i provoz školky či školy, navíc nijak nezatěžuje veřejné rozpočty. Většina služeb je hrazena z poplatků za služby kancelářských nájemců, tedy soukromých firem, které přirozeně chápou provázanost mezi příjemným pracovním místem v budově a mimo ni jako přidanou hodnotu. Kanceláře tak generují prostředky pro rozvoj města, stejně jako jsou nástrojem pro úsporu peněz města, a tedy nás všech.

Lokalita Brumlovka je konkrétní příklad ekonomického přínosu pro Prahu i celou Českou republiku. Na Brumlovce bylo vytvořeno kolem 15 tisíc pracovních míst, díky kterým putuje ročně do státního rozpočtu suma kolem 5 miliard Kč. Passerinvest Brumlovku rozvíjí i nadále, celkem zde plánuje investovat až 35 miliard Kč. V tuto chvíli zde bylo prostavěno přes 16 miliard Kč, do neziskových projektů sloužících veřejnosti putovalo více než 1,6 miliardy Kč. Passerinvest zde také pečlivě udržuje zeleň i veřejná prostranství a rozvíjí vzdělávací instituce, díky čemuž ulehčuje městu.



Rozvoj Prahy a celé České republiky není lidem z Passerinvestu lhostejný. V roce 2017 představila společnost v čele s Radimem Passerem koncept rozvoje dálnic, rychlostních silnic, železnic a pražského metra, který je klíčový pro zajištění budoucí prosperity České republiky. V letech 2020 a 2022 společnost koncept aktualizovala. Passerinvest tuto studii otevřeně představuje jak na internetových stránkách, tak prostřednictvím osobních prezentací odborné veřejnosti a státní správě. V polovině roku 2021 Passerinvest představil navazující studii týkající se významného společenského tématu zásadního pro budoucí rozvoj státu a ekonomiky, konkrétně všeobecné podpory výstavby, a to pod názvem „Rozvoj staveb pro republiku bohatší“. Společnost tuto studii představila široké i odborné veřejnosti včetně státní správy, samosprávy a oborových zástupců. Všechny studie jsou v současné době zveřejněny na internetových stránkách republikabohatsi.cz.

NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE PASSERINVESTU

Rok 2022 byl po éře pandemie covidu zasažen zprávou o válce na Ukrajině. Pro většinu z nás to bylo období, které pozměnilo náš pohled na okolní svět, ovlivnilo vztah k práci, rodině i vlastnímu pocitu bezpečí. Nejednomu člověku tak přišly na mysl otázky, kterými se do té doby nikdy nezabýval. Křesťansky orientovaná organizace Maranatha z.s. (dále Maranatha), založená Radimem Passerem, již 20 let nabízí cestu k plnohodnotnému životu i pomoc všem, kteří hledají odpovědi na různé otázky v různých oblastech života.

V roce 2022 pokračovala v aktivitě Genesis Era aneb „věda a víra bez předsudků“. Jedná se o inspirativní portál s členskou sekci, kde je možné se zdarma zaregistrovat a mít tak neomezený přístup k článkům, filmům, dokumentům, příběhům pro děti, podcastům a přednáškám. Tento česko-slovenský osvětový a vzdělávací projekt se zaměřuje na existenciální otázky týkající se původu a historie vesmíru, života a člověka a vztahu mezi přírodními vědami, historií a biblickou křesťanskou vírou.

V e-shopu (eshop.maranatha.cz) je možné zakoupit nově vydanou knihu Achillovy paty evoluce, již připravilo 9 vědců, kteří srozumitelně a atraktivní formou provázejí světem vědeckých teorií a pohledů na stvoření světa. Kniha obsahuje 8 kapitol: Přirozený výběr; Genetika a DNA; Původ života; Fossilní záznam; Geologický záznam; Radiometrické datování; Kosmologie a poslední kapitolu Etika a morálka.



Další příležitost k zamyšlení představuje podcastová série s názvem „Století 21“. Tu je možné najít na YouTube kanálu Genesis Era, na YouRadioTalk a v podcastových aplikacích.

Jedná se o rozhovory s výjimečnými lidmi, kteří žijí kolem nás. Pozvaní hosté sdílí se sledujícími, jak myslí, jak žijí, v co věří, co je naplňuje. Za rok 2022 bylo zveřejněno 51 podcastů, které byly propagovány na Evropě 2 a Frekvenci 1.

Mezi klíčové dlouhodobé projekty organizace Maranatha patří „Světlem Bible“. Jde o multimediální seminář, který představuje hlavní body biblického poselství. Radim Passer jej již několik let prezentuje ve dvou formách. První je klasická, kdy účastníci mají možnost navštěvovat přednášky večer co večer po dobu 3 až 4 týdnů. Druhá forma pod názvem „Ježíš – naděje i pro majetné a vlivné“ je koncept pro zaneprázdněné lidi z byznysu, kdy účastníci mají možnost vyslechnout 27 přednášek Světlem Bible během 3 dnů. V roce 2022 proběhl třídní cyklus v Hotelu Tatra v Kopřivnici. Cyklus pro podnikatele, který byl naplánován v hotelu Monínek, musel být pro nemoc zrušen.

V roce 2022 Maranatha významně podpořila rozdávání knih a DVD s křesťanskou, dětskou a zdravotní tematikou. V rámci celé České republiky bylo rozdáno 27 648 ks výtisků, z toho díky projektu Knihy zdarma bylo v areálu Brumlovka a v blízkosti metra Budějovická rozdáno přes 8 000 publikací. Maranatha podpořila také další jednotlivce a organizace, kteří společně rozdali přes 300 000 misijních knih a materiálů.

V říjnu proběhl na Brumlovce Den zdraví, k jehož realizaci byli přizváni studenti Střední školy Eliáš a dobrovolníci z Centra zdraví EDEN. Akce se aktivně zúčastnilo více než 150 osob z řad veřejnosti.

Dalším dlouhodobým projektem organizace Maranatha je Youth for Jesus, jenž podporuje iniciativu mladých lidí, kteří se snaží být užiteční pro své okolí a jsou odhodláni šířit dobrou zprávu, evangelium Ježíše Krista, mezi lidmi na území České a Slovenské republiky. Díky projektu proběhly v roce 2022 dobrovolnické aktivity v Piešťanech a v Trnavě na Slovensku. Akce se zúčastnilo na 170 nadšenců a v rámci Dnů zdraví měla dosah až ke 1 300 lidem. V jejím průběhu bylo rozdáno kolem 5 000 knih.

Nezastupitelné místo mezi aktivitami organizace Maranatha má sociální pomoc a služby v terénu. Jedná se o každodenní pomoc jednotlivcům i celým rodinám na Sedlčansku a okolí v dojezdové vzdálenosti kolem 30 km. Organizovaná praktická pomoc začala na Sedlčansku fungovat v roce 2016, a to především lidem v těžkých životních situacích. Tam, kde pomoc státu či sociálních institucí nestačí, začíná ta naše: denní péče a asistence; nákupy potravin a drogerie; potravinová banka; finanční pomoc; asistence u lékařů; poradenství a praktická pomoc; pomoc při hledání bydlení a zaměstnání; komunikace a spolupráce s institucemi; poskytování duchovní útěchy a podpory, případně následné propojení s církevním společenstvím.

Lidé, kteří potřebují naši pomoc, ale nežijí jen u nás. Proto se Maranatha dlouhodobě zapojuje i do charitativních, misijních a veřejně prospěšných projektů v zahraničí. Již 20 let podporuje prostřednictvím humanitární organizace ADRA projekt BanglaKids, který je zaměřený na adresnou podporu vzdělávání dětí a mladých lidí v Bangladéši. V roce 2022 tak podpořila 121 dětí a 224 mladých lidí ze slumu Čalantika. Zasazuje se o vzdělávání dětí, zvěstování evangelia místním lidem a poskytuje finanční pomoc určenou na pěstování zemědělských produktů pro zajištění finanční soběstačnosti této čtvrti.



Další projekty byly podpořeny v řadě zemí všech kontinentů – Bangladéš, Slovensko, USA, Německo, Rumunsko, Keňa, Zambie, Rakousko, Kyrgyzstán, Bolívie a některé další země Afriky.

Ani v roce 2022 Maranatha nepřestala podporovat své klíčové a dlouhodobé projekty nacházející se na Brumlovce v Praze 4: vegetariánskou restauraci a obchod se zdravou výživou Maranatha v budově Brumlovka, různorodou činnost pražského Společenského centra Bethany a rovněž Křesťanskou střední, základní a mateřskou školu Elijáš.

Maranatha začala také spolupracovat na evangelizačním celoevropském projektu Christ4Europe, jehož první ročník se bude konat v květnu 2023.

20 let svého působení si měla Maranatha možnost připomenout v rámci oslav 30 let společnosti Passerinvest, za kterou stojí taktéž Radim Passer. V souvislosti s tímto milníkem představila nové motto „To nejlepší před námi“. Maranatha se tak zasazuje zejména o to, aby v moderní společnosti hrály morální hodnoty a víra v Ježíše Krista důležitou roli. Jejím posláním je prostřednictvím osvětových a vzdělávacích projektů pomáhat lidem s rozhodnutím vylézt ze své ulity a dodat jim odvahu sdílet duchovní hodnoty a společně tak přinášet dalším lidem naději na naplněnější životy, lepší vztahy, zdravější životní styl a životní přístup založený na odpuštění a porozumění.



KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Brumlovka, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4
Tel.: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz