



**VÝROČNÍ ZPRÁVA
PASSERINVEST GROUP, A.S.**

2021



OBSAH

ROK 2021 POHLEDEM RADIMA PASSERA	4
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	5
PŘEDSTAVENSTVO	7
DOZORČÍ RADA	8
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	9
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	13
Zhodnocení roku 2021	13
Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti	13
Události nastalé po rozvahovém dni	13
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	14
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	15
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	18
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	34
KONTAKT	55



ROK 2021 POHLEDEM RADIMA PASSERA

Rok 2021 nezačal jednoduše, nakonec však předčil naše očekávání

Začátky roku 2021 nebyly pro nás všechny úplně příjemné. Restrikce a nařízení spojená s pandemickou situací doslova uzavřely společenský život v zemi a někdy dokonce i ten podnikatelský. Jsem Pánu Bohu vděčný za to, že konkrétně v naší firmě jsme se naopak v této době rozhodli pokračovat v investicích do rozvoje lokality a našeho podnikání a věnovali se novým i stávajícím zákazníkům v rámci našeho hlavního byznysu. Zároveň jsme se nad rámec naší podnikatelské činnosti zaměřili na celospolečensky přínosné aktivity, které mohou umožnit budoucí prosperitu jak Prahy, tak celé ČR.

V oblasti komerčního pronájmu administrativních prostor jsme zaznamenali vzrůstající poptávku, přestože firmy se svými zaměstnanci výrazně využívali tzv. homeoffice. Zákazníci tak mnohdy poptávají větší prostory, které pak slouží k setkávání zaměstnanců. Obecně lze říci, že v tomto segmentu dochází ke změně konceptu vývoje kanceláří do budoucna. Jsem velmi rád, že jsme v loňském roce uvedli na český trh nový koncept sdílených a coworkingových kanceláří pod názvem FLEKSI a zároveň tyto prostory plně pronajali. Pozitivně vnímám i prodloužení pronájmů kanceláří u našich stávajících zákazníků, což je pro mě důležitá zpětná vazba, že to, co děláme, pomáhá v růstu a rozvoji podnikání dalším firmám. V roce 2021 jsme v pražském BB Centru také pokračovali s výstavbou Rezidence Oliva s multifunkčním objektem Olivka v Parku Brumlovka. Částku přesahující čtvrt miliardy Kč jsme v letech 2020–2021 investovali bez jakýchkoliv státních či jiných dotací do úprav veřejného prostoru a dokončení kompletní rekonstrukce exkluzivního wellness a fitness Balance Clubu Brumlovka. Významným komerčním milníkem se v roce 2021 pro nás stal prodej ostravského administrativního projektu Nová Karolina Park, který jsme zde postavili v roce 2012. Zároveň jsme ke konci roku zahájili výstavbu administrativní budovy Roztyly Plaza, která nabídne další pracovní místa v Praze 11, parkování včetně P+R a rozšíří také místní občanskou vybavenost.

V naší práci se téměř třicet let věnujeme kvalitnímu městskému urbanismu, rozvoji staveb a práci s veřejným prostorem. I tak se neustále setkáváme se zkratkovitým a populistickým výkladem výstavby jako byznysu, kde developer je ten, kdo zdražuje bydlení, vydělává nehorázné prostředky a ničí životní prostředí. My si však uvědomujeme nebezpečí, že s touto nemoudrou rétorikou směřuje naše země přinejlepším mezi druhořadé evropské státy. Proto jsme se v roce 2021 věnovali vzniku iniciace, již se snažíme upozornit na nutnost stavebního rozvoje České republiky a potřebu změny postoje společnosti k výstavbě. V rámci této iniciace pod názvem „Rozvoj staveb pro republiku bohatší“ přibližujeme široké veřejnosti výsledky expertních studií, z nichž vyplývá, jak rozsáhlý pozitivní přínos má výstavba budov pro státní rozpočet i rozvoj ekonomiky jako takové. Rozvoj výstavby navíc vytváří nová dočasná i trvalá pracovní místa a generuje prostředky pro zlepšení kvality života. Pokud se na téma developmentu podíváme objektivně a do větší hloubky, zjistíme, že bez rozvoje staveb, potažmo rozvoje měst a obcí, jako národ jen chudneme, a to ekonomicky, společensky, a nakonec i morálně. Obavy ze směřování naší země k úpadku nás vedly již v roce 2017 k přípravě koncepce řešení dopravní infrastruktury, tedy tzv. dopravní iniciace, na kterou navazujeme iniciací stavební. Výsledky stavební iniciace nás samotné překvapily. Každá stavba významnou měrou přispívá do státního rozpočtu a napomáhá tak posilování ekonomiky. Z každé investované koruny totiž díky multiplikaci doputuje nejméně 76 % do státního rozpočtu. Mimo to výstavba generuje nové pracovní úvazky, a to nejen v průběhu, ale i po svém dokončení. Z toho je patrné, jak neuvěřitelně moc trestáme sami sebe jako celý národ, když výstavbě z aktivistických důvodů bráníme. ČR se nemůže rozvíjet bez Prahy a ani Praha bez ČR. Plánujeme tedy dlouhodobě naši republiku pro nejméně 15 milionů a Prahu pro nejméně dva a půl milionu obyvatel. Je to výzva jak pro naši státní správu, samosprávu, ale také pro celý soukromý sektor.

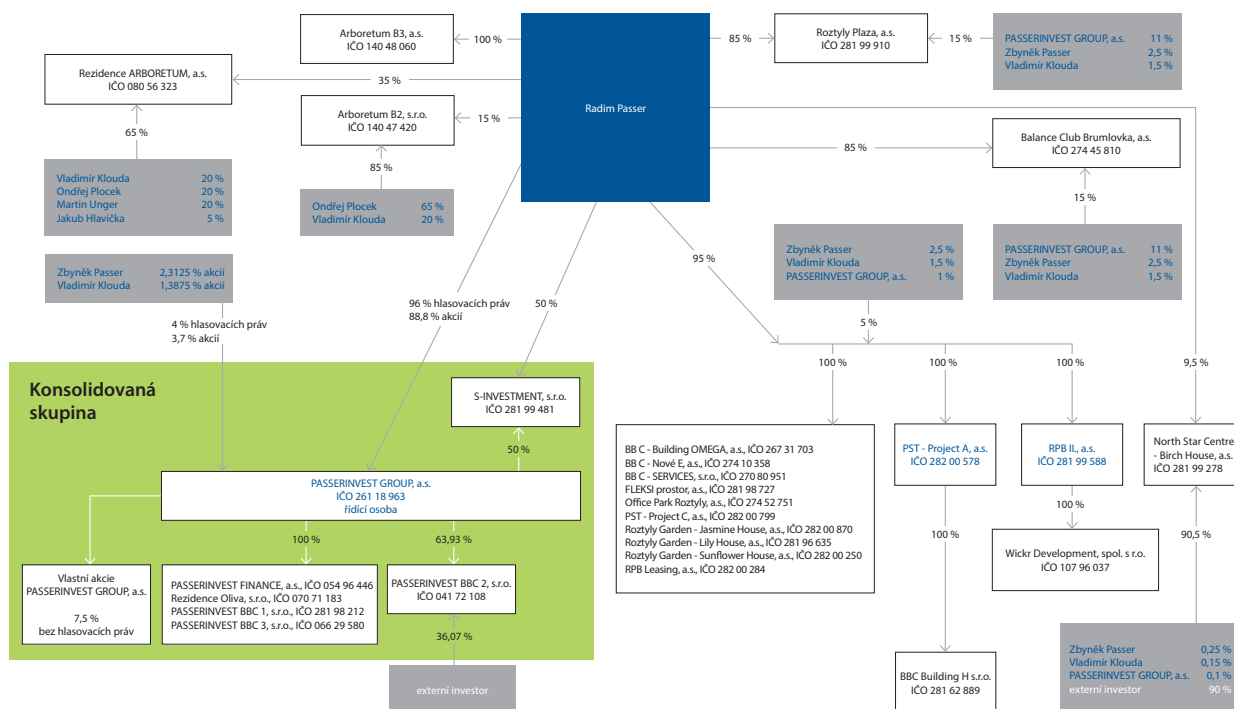
Pokud se tedy ohlídím za rokem 2021, hodnotím jej jako úspěšný jak z pohledu našich podnikatelských aktivit, tak rozvoje naší firmy. Velmi si vážím celého týmu našich zaměstnanců, kteří jsou odborníky v daném oboru. Jsem vděčný za důvěru a spolupráci s našimi zákazníky a obchodními partnery a děkuji Pánu Bohu, že mohu vykonávat smysluplnou činnost, která přináší užitek lidem a má celkově pozitivní dopad na celou společnost.

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „Společnost“)
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 6173
 Identifikační číslo: 261 18 963
 Základní kapitál: zapsaný k 31. 12. 2016 ve výši 4 000 000 000 Kč
 Dne 21. 1. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu z výše 800 000 000 Kč na výši 3 500 000 000 Kč.
 Dne 26. 4. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu na výši 4 000 000 000 Kč.
 Internet: www.passerinvest.cz

PASSERINVEST GROUP, a. s., je ryze česká investiční a developerská společnost založená a vedená Radimem Passerem. Společnost, spadající do Koncernu Passerinvest, považuje za svou společenskou odpovědnost působit jako oborová, ale i společenská autorita jak v roli dlouhodobého partnera města s cílem proměny často neutěšeného území v příjemnou a užitelsky přívětivou lokalitu, tak v roli vzdělávací, podporující i moderující ve společensky důležitých oblastech, jakými jsou například rozvoj ČR prostřednictvím dopravní iniciace nebo edukace v oblasti zdraví a lidských hodnot. Passerinvest Group je jako odpovědný urbanistický developer spojována od roku 1998 převážně s BB Centrem v Praze 4, které je jedním z největších a neúspěšnějších urbanistických projektů nejen v České republice, ale v celé Evropě. Dalším významným projektem v portfoliu společnosti Passerinvest Group jsou Nové Roztyly. Jedná se o současný brownfield bývalého areálu Interlov, kde by v budoucnosti mělo vzniknout místo s příjemným bydlením s velkým poměrem zeleně, doplněné o služby široké veřejnosti a administrativní funkci. Mimo projekty v Praze Společnost vybudovala i ostravský administrativní objekt Nová Karolina Park. Principy městské výstavby a dlouhodobě udržitelný rozvoj Prahy i České republiky jsou součástí vize společnosti Passerinvest Group, která si díky svému odpovědnému přístupu vybudovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, zákaznický orientovaný přístup a zejména zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





Díky Koncernu Passerinvest a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již více než 20 let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Jeho úspěšným etablováním na trhu získal Koncern Passerinvest prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům/uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí. Ke klientům Koncernu Passerinvest patří například společnosti MONETA Money Bank, Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., O2 Czech Republic, Skupina ČEZ, UniCredit Bank a Microsoft.



PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva



DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady



SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST A OBLAST ESG

Podnikat v souladu s principy ESG – Environmental, Social and Governance – považuje Koncern Passerinvest v čele s PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále Passerinvest) za zcela zásadní a přirozené chování už od počátku svého působení na trhu. Tento postoj se již zapsal do její DNA. Aktivita směřující ke snížení negativního vlivu firmy na životní prostředí (pilíř E), zlepšování sociálního prostředí ve Společnosti i okolí (pilíř S) a zajištění transparentnosti a spravedlnosti při řízení firmy (pilíř G) budou i nadále nedílnou součástí strategie Společnosti.

ESG strategie

Společnost Passerinvest se v současné době intenzivně věnuje přípravě komplexní strategie udržitelnosti pro oblasti E, S a G tak, aby byla plně v souladu s obchodní strategií a hodnotami Společnosti. Cílem je do konce roku 2022 vytvoření detailního akčního plánu pro implementaci zvolené ESG strategie, která bude navazovat na vybrané udržitelné cíle OSN. Společnost se také připravuje na taxonomii EU, která se týká udržitelných činností firmy a jejich klasifikace, zda jsou sladěné s pravidly taxonomie a mohou tak být považovány za environmentálně udržitelné.

Mezi oblastmi, které byly vybrány jako klíčové pro budoucí zaměření aktivit Společnosti v oblasti ESG, patří:

Oblast E

- spotřeba energií a produkce emisí
- hospodaření s vodou a odpady a podpora biodiverzity

Oblast S

- zdraví, bezpečnost a wellbeing nájemníků
- podpora místních komunit a vzájemná spolupráce
- rozvoj zaměstnanců Společnosti

Oblast G

- etika řízení Společnosti
- řízení dodavatelského řetězce

V rámci přípravy detailního akčního plánu pro implementaci ESG strategie budou identifikovány klíčové výkonné ukazatele, podle kterých bude možné sledovat vybrané parametry v jednotlivých oblastech uvedených výše. Budou také deklarovány konkrétní cíle, ke kterým hodlá Společnost v budoucnu směřovat. V oblasti E jsou například připravovány konkrétní cíle, týkající se závazků snížení spotřeby energií a produkce emisí k určitému datu nebo plánované zelené certifikace budov. V oblasti S se jedná zejména o monitoring obsazenosti nemovitostního portfolia společně se sledováním spokojenosti klientů a dlouhodobosti nájemních vztahů. V souvislosti s místními komunitami se budou sledovat konkrétní aktivity a příspěvky Společnosti do činnosti místních komunit. V oblasti G půjde o dodržování kodexu obchodní etiky a chování a v neposlední řadě je plánováno zohledňovat principy ESG i ve vztahu k dodavatelskému řetězci a výběrům obchodních partnerů.

Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj v kancelářích i mimo ně

Passerinvest dlouhodobě implementuje principy udržitelného rozvoje v rámci výstavby či rekonstrukce svých objektů, počínaje volbou nejmodernějších ekologických materiálů až po energetickou úspornost budov. Jedná se např. o systémy rekuperace, správnou volbu povrchových materiálů ve veřejném prostoru, které odrážejí sluneční paprsky a neakumulují teplo, využití nejmodernějších technologií především k vytápění a chlazení vnitřních kancelářích či volbu venkovních plášťů objektů s fyzikálními vlastnostmi, které snižují energetickou náročnost budovy a vylepšují ji jak z pohledu hluku, tak regulace tepla. Díky tomu se dosahuje vysokých úspor v dodávkách tepla a elektrické energie a snižuje se ekologická zátěž. Společnost Passerinvest patří mezi české průkopníky v budování zelených střešních zahrad, které kromě estetické a izolační funkce slouží také k zachytu dešťové vody, která je následně využívána. Zároveň zelené střechy ochlazují své okolí a dochází tak ke snížení tepelné zátěže ve městě, tzv. eliminaci tepelných ostrovů. Standardem je také provozní zázemí pro cyklisty v kancelářských budovách, které zahrnuje prostory pro uložení a údržbu kol, a také zázemí hygienické.

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 se docílí 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. V BB Centru (na Brumlovce) se nachází parky na ploše 2 ha, téměř 15 000 m² otevřených relaxačních a zelených ploch s vodními prvky a 11 000 m² zelených střešních teras. Konkrétně v Baarově parku i Parku Brumlovka každoročně dochází k obnově a osazování záhonů i ošetření stromů a keřů. Součástí Baarova parku je i velká vodní fontána a herní prvky pro malé i velké. V Parku Brumlovka využívá veřejnost zejména velké dětské hřiště, pejskaři pak oddělenou louku pro venčení mazlíčků, a v blízké budoucnosti bude park rozšířen o zázemí v nově postavené budově Olivka. V té bude také vystaven velký funkční model švýcarské železnice. Společnost Passerinvest buduje a udržuje veřejná prostranství Brumlovky a spravuje i další veřejné plochy jako Náměstí Brumlovka a Náměstí Ellen G. Whiteové, atletický stadion a veřejná parkoviště.

Lokalita BB Centrum (Brumlovka) je velmi dobře přístupná a otevřená i cyklistům. Passerinvest zde vybudoval cyklostojany, je možné rovněž využít sdílená kola a koloběžky. Komunikační trasy navazují na hlavní pražské cyklostezky.

Zásadním krokem k ochraně životního prostředí je bezesporu podpora elektromobility. Příkladem může být i společnost Passerinvest, protože v BB Centru (na Brumlovce) jezdí jako součást městské hromadné dopravy již od roku 2016 na pravidelných bezplatných linkách areálové kyvadlové dopravy dva elektrobuses, které přispívají ke snížení emisí a hluchnosti z dopravy. Přirozenou službou odpovědného stavitele jsou také dobíjecí stanice pro elektromobily, kterých se nachází na veřejných parkovacích místech i v rámci administrativních budov dostatek. Samozřejmostí je i nabídka služby sdílené dopravy, tzv. carpooling, otevřená široké veřejnosti prostřednictvím veřejné internetové aplikace.

Dalším příkladem pozitivního přístupu k ochraně života v přírodě a živočišných druhů byla instalace nových dřevěných krmítek pro ptactvo v areálu Nové Roztyly, která doplnila dříve vyrobený krmelec vybudovaný s podporou veřejnosti, nebo edukační panely pro návštěvníky v obou parcích BB Centra představující ptactvo žijící v lokalitě.

Podpora zdravého životního stylu

Ruku v ruce s udržitelnou výstavbou a odpovědným přístupem k životnímu prostředí jde v případě společnosti Passerinvest i podpora zdravého životního stylu. Zeleň a vodní prvky, hřiště, parky a sportoviště směřují k vytvoření světybné pražské čtvrti, která přirozeně a nenásilně podporuje vybudování rovnováhy mezi prací a volným časem jejich obyvatel bez ohledu na to, jestli zde či v nejbližším okolí bydlí, pracují nebo třeba jenom procházejí.

Passerinvest ve svých projektech nabízí možnost aktivně trávit společný čas s rodinou, přáteli nebo kolegy z práce. Umožňuje pohyb a protažení po dlouhém pracovním nebo školním dnu při józe v parku nebo klidnou relaxaci ve wellness Balance Clubu Brumlovka s 25metrovým vnitřním bazénem, fitness, studiovými lekcemi i saunovým světem. Společnost Passerinvest vybudovala a spravuje několik sportovišť, která jsou otevřená 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, kde jsou sportoviště k dispozici široké veřejnosti celoročně a zdarma. Rodiny s dětmi mohou strávit společný čas na velkém hřišti v Parku Brumlovka, využít netradičních herních a vzdělávacích prvků nebo hřiště na pétanque v Baarově parku. Passerinvest v jarních a letních měsících pravidelně organizuje sportovní lekce pro veřejnost zdarma jak v Praze 4, tak v Praze 11. Ti, kdo mají rádi sport, se mohou zapojit na lekcích jógy nebo běhání, jejichž termíny jsou vždy dostupné na internetových stránkách společnosti Passerinvest, brumlovka.cz nebo krcakzije.cz.

Nedílnou součástí zdravého životního stylu je také strava prospívající našemu zdraví a zároveň nezátěžující životní prostředí. Právě proto Koncern Passerinvest podporuje nabídku vegetariánských produktů a stravování v místech, kde působí. V lokalitě BB Centra tak mohou zdejší zaměstnanci, obyvatelé i široká veřejnost využívat koncepty provozoven vegetariánské restaurace či obchodu se zdravou výživou Maranatha, dále například indické Dhaba Beas či restaurací Puzzle Salads a Puzzle Pasta zaměřených na sezónní saláty a čerstvé těstoviny.

Podpora společenského a kulturního života

Ke zdravému životnímu stylu a k plnohodnotnému životu neodmyslitelně patří i bohatý společenský a kulturní život, umění, vzdělávání a duchovní rozvoj. Společnost Passerinvest celoročně pořádá akce pro veřejnost. Mezi ty nejoblíbenější a pravidelně se opakující patří letní kino, kulturní odpoledne, tematické food festivaly, cestovatelské večery, talkshow, výuka jazyků, taneční lekce, otevřené akce pro rodiny s dětmi či umělecké výstavy zdarma přístupné široké veřejnosti. Několik akcí pro veřejnost se vysílá v online prostředí na sociálních sítích Společnosti.

Společnost Passerinvest také obohatila lokalitu BB Centra (Brumlovka) o nové umělecké dílo, a tato lokalita se tak zapsala do dalších turistických průvodců i map. „BROUK“, pohyblivá instalace umělce Davida Černého inspirovaná legendárním automobilem Porsche 911, se stal novým a divácky lákavým uměleckým prvkem v Praze 4.

Passerinvest se pravidelně, a v době pandemie obzvlášť, zapojuje v charitativní oblasti. V posledních letech Společnost poskytla konkrétní finanční pomoc a přispěla také aktivitou samotných zaměstnanců. Finanční podpora směřovala např. do Domu seniorů Michelská v Praze 4, nadaci Sirius, která pomáhá dětem v sociálně slabých rodinách, Letokruhu, zajistila distribuci hygienických potřeb Domovu pro seniory v Praze 11 apod. Společnost Passerinvest navíc pravidelně a dlouhodobě podporuje organizaci ADRA, několik hospiců, 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 společnosti Passerinvest, prostřednictvím neziskové organizace Maranatha, která si klade za svůj nejdůležitější cíl napomáhat dalším lidem na cestě k Pánu Bohu a k věčnému životu. To zahrnuje i praktickou pomoc, jak následovat Boží pokyny, aby již nyní lidé mohli prožívat zdravý, naplněný a spokojený život.

Odpovědný stavitel v městském prostředí a ekonomický přínos

Koncern Passerinvest jako odpovědný urbanistický stavitel a investor dlouhodobě zaměřuje své aktivity při budování projektů nejen na výstavbu budov, ale z velké části také na kultivaci a rozvoj celé lokality v souladu s principy funkčního a udržitelného města krátkých vzdáleností. V případě svého stěžejního projektu BB Centrum (Brumlovka) v Praze 4 klade velký důraz nejen na komfort uživatelů území, ale i na otevřenost, prostupnost a bezpečnost celé lokality. Buduje bezpečné přístupové a průchozí komunikace včetně přechodů pro chodce, lávek, bezpečných parkovišť a stojanů pro vlastní i sdílená kola. Další lokalitou, kterou Passerinvest rozvíjí, jsou Nové Roztyly. V této oblasti na území Prahy 11 se zasazuje o revitalizaci a kultivaci rozsáhlého prostoru brownfieldu s původním názvem Interlov. Místo tak do budoucna poskytne rozvoj vlastnického i nájemního bydlení s mnoha pracovními příležitostmi v administrativě, občanskou vybaveností a dostupnými službami včetně mateřské školky, vše v duchu strategie komplexní městské části a města krátkých vzdáleností. Již několik let tu dochází ke kultivaci rozsáhlého prostoru směrem od bývalých jatek až ke Krčskému lesu. Vznikl zde hojně využívaný příměstský park, který je obohacený o četná sportoviště pro veřejnost. Veškeré náklady na pořízení i údržbu těchto ploch hradí Koncern Passerinvest.

Kanceláře nejsou jen místem na práci, je to skrytý motor celé ekonomiky. Moderní výstavba obecně, či konkrétně rekonstrukce administrativních budov v Praze, neustále zvyšuje produkci ČR díky multiplikačnímu efektu. Kanceláře mají přidanou hodnotu také v tom, že se dají považovat za zdroj investic do výstavby i veřejného prostoru a následný provoz administrativních budov přispívá do rozpočtu státu, potažmo města, i k jeho celkovému rozvoji. Vybudování a správa takového veřejného prostoru nestojí město, a tedy i občany, žádné prostředky. Jen díky neziskovým investicím, jež Koncern Passerinvest zatím investoval v lokalitě BB Centra (Brumlovky), doposud město ušetřilo 1,6 miliardy Kč. Za údržbu ploch pro veřejnost v místě jako jsou parky, náměstí, bezpečná dětská hřiště, atletický stadion, ale i provoz školky či školy též město neplatí ani korunu. Většina služeb je hrazena z poplatků za služby kancelářských nájemců, soukromých firem, které přirozeně chápou provázanost mezi příjemným pracovním místem v budově a mimo ni jako přidanou hodnotu. Kanceláře tak nejsou jen místem pro práci, ale i prostředkem pro rozvoj města, stejně jako nástrojem pro úsporu peněz města, a tedy nás všech.



Rozvoj Prahy a celé České republiky není společností Passerinvest lhostejný. V roce 2017 představila Společnost v čele s Radimem Passerem koncept rozvoje dálnic, rychlostních silnic, železnic a pražského metra, který je klíčovým pro zajištění budoucí prosperity České republiky, a v současném roce Společnost koncept aktualizovala. Passerinvest tuto studii otevřeně představuje jak na internetových stránkách, tak prostřednictvím osobních prezentací odborné veřejnosti a státní správě.

V roce 2021 společnost Passerinvest zveřejnila další studii týkající se významného společenského tématu zásadního pro budoucí rozvoj státu a ekonomiky, konkrétně všeobecné podpory výstavby „Rozvoj staveb pro republiku bohatší“. Z této nové stavební iniciace mimo jiné vyplývá, že každá stavba významnou měrou přispívá do státního rozpočtu a napomáhá tak posilování ekonomiky. Z každé investované koruny totiž díky multiplikaci doputuje bezmála 76 % do státního rozpočtu, tedy z každé tisícikoruny investované do výstavby budov státní rozpočet „zbohatne“ o 760 Kč. Mimo to výstavba generuje nové pracovní úvazky, a to nejen v průběhu, ale i po svém dokončení. Tím ale funkce stavby jako generátoru bohatství společností nekončí. Například po uvedení kancelářské budovy do chodu stát získává ročně do státního rozpočtu bezmála 4x tolik prostředků, než vybere pronajímatel na nájmu. Státu tak každoročně putuje téměř 20 tis. Kč z každého m² moderní kancelářské budovy v Praze. V polovině roku 2021 společnost Passerinvest výsledky této odborné studie představila a poskytla široké i odborné veřejnosti včetně státní správy, samosprávy a oborových zástupců.

Budování férového obchodního prostředí

Otevřená a férová komunikace s partnery a s odbornou i laickou veřejností je základním rysem veškerých jednání PASSERINVEST GROUP, a.s. Společnost již téměř 30 let podporuje transparentní obchodní přístup bez úplatků. Komunikace probíhá nejen osobně, ale veškeré novinky, zajímavosti či příležitosti lze nalézt buď na internetových stránkách www.brumlovka.cz, www.pobavmeseotom.cz a www.passerinvest.cz, nebo také v pravidelně vydávaném lokálním tištěném časopise City a měsíčním elektronickém bulletinu. Představitelé firmy otevřeně komunikují s veřejností při různých setkáních na odborné i laické bázi, při komentovaných prohlídkách svých projektů, na přednáškách, konferencích či prostřednictvím sociálních sítí. Velké sledovanosti se těší elektronický magazín www.krcakzije.cz, který informuje veřejnost nejen o vývoji a novinkách projektu Nové Roztyly, ale odhalováním skrytých míst, zajímavostí či historických faktů přispívá ke znalosti a zvyšování povědomí občanů o této lokalitě.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2021

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., dosáhla v roce 2021 účetního zisku ve výši 1 874 533 tis. Kč (minulé období 26 089 tis. Kč). Výsledek hospodaření byl pozitivně ovlivněn zejména realizací interních prodejů 100 % podílů společností BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., a BB C - Building D, s.r.o., a dále prodejem 100 % akcií společnosti Nová Karolina Park, a.s., externímu investorovi.

Dále byl výsledek hospodaření sledovaného období pozitivně ovlivněn meziročním nárůstem poskytovaných služeb, zejména v oblasti provizí za zajištění obsazenosti nemovitostí.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2021	2020
Provozní výsledek hospodaření	14 275	34 470
Finanční výsledek hospodaření	1 872 618	-7 570
Daň z příjmů	-12 347	-811
Výsledek hospodaření za účetní období	1 874 546	26 089

Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

Hlavním úkolem PASSERINVEST GROUP, a.s., zůstává i do budoucna poskytování servisních služeb Koncernu Passerinvest, zejména v lokalitě pražského BB Centra, s cílem zajistit jeho dokončení a efektivní správu, která je spojená s dlouhodobým vlastnictvím nemovitostí, které se v této lokalitě nacházejí.

PASSERINVEST GROUP, a.s., plánuje i do dalších let pokračovat v nákupu dalších vybraných budov BB Centra a upevnit tím kontrolu nad řádným chodem tohoto administrativního komplexu.

Vzhledem k předmětu podnikání a zejména díky skladbě nájemců neměla pandemie Covid-19 ve sledovaném období zásadní vliv na hospodaření Společnosti.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností Společnosti je téměř výhradně poskytování služeb ostatním společnostem v rámci Koncernu Passerinvest. Tyto společnosti se dělí na dvě základní skupiny. Nedokončené projekty v různých fázích přípravy jsou financovány zejména z emise dluhopisů prostřednictvím společnosti PASSERINVEST FINANCE a zatím nejsou závislé na externích příjmech. U dokončených objektů je dominantní položkou pronájem kancelářských prostor, a to zejména klientům ze segmentu bankovníctví či IT služeb, kde dopad nebyl nijak zásadní. Určité slevy či úlevy z nájemného byly poskytnuty retailovým nájemcům, jejichž hodnota je však v hlediska celkového objemu minoritní. Finanční zdroje a rezervy Koncernu jako celku pro financování jak rozpracovaných projektů, tak i pokrytí případných výpadků příjmů z nájemného, jsou v současné době stále dostatečné.

Události nastalé po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by zásadně ovlivnily hospodaření Společnosti.

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 2021 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 4. 4. 2022



Radim Passer
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2021**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 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 účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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](http://www.spaudit.cz)

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

strana 1 z 3

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- 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) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení 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 účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná

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](http://www.spaudit.cz)

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

strana 2 z 3

(materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán 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 22 -06- 2022



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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH 2021

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



OBSAH

1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA KONCERNU PASSERINVEST	20
1.1	Koncern Passerinvest	20
1.2	Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	22
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI V KONCERNU PASSERINVEST	22
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	22
4.	PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	22
5.	PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	25
6.	POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	31
7.	OSTATNÍ INFORMACE / DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	32
8.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	32
9.	SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST (VIZ DÁLE PŘÍLOHA 1)	32



1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

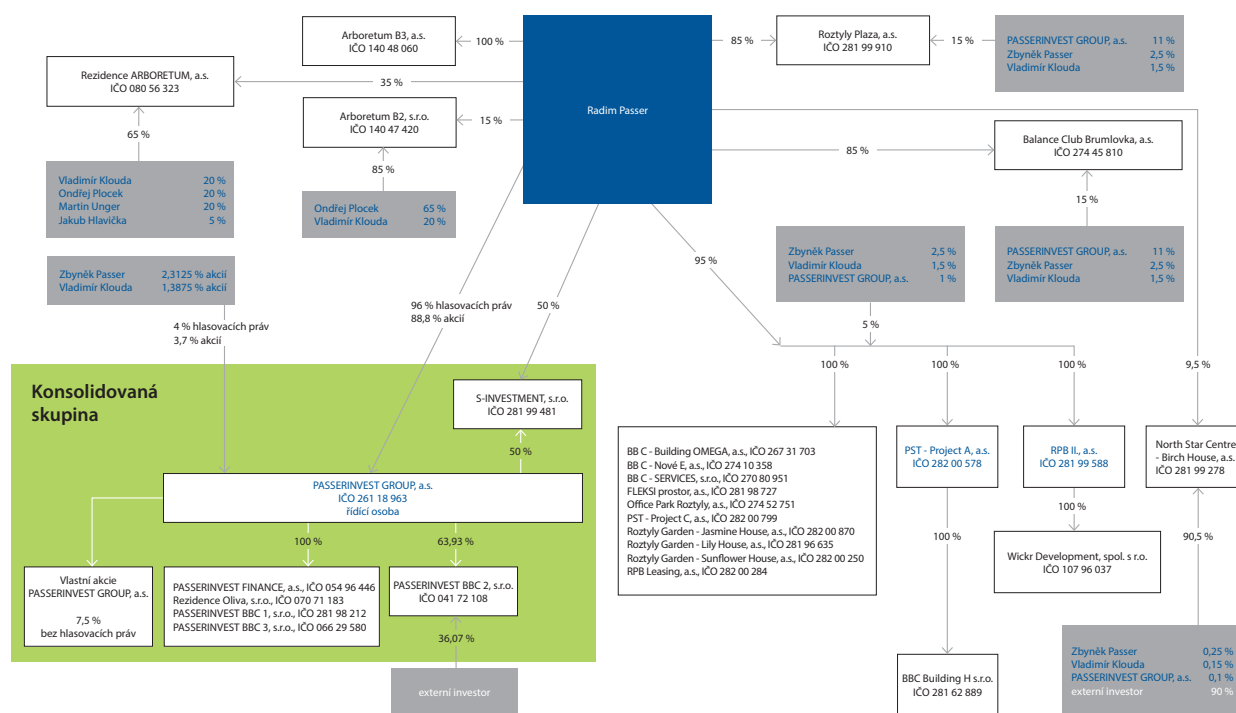
Obchodní firma:	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Sídlo:	Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 00
Identifikační číslo:	261 18 963
Zapsaná:	v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6173
Základní kapitál Společnosti:	2 800 000 000 Kč
Rozvržení akcií:	5 600 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč
Druh a forma akcií:	kmenové, na jméno, listinná podoba
Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku:	7. 10. 1999

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu Passerinvest, ve kterém je Společnost řídicí osobou Koncernu. Příslušnost ke Koncernu Passerinvest byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

1.1 Koncern Passerinvest

Struktura Koncernu Passerinvest ke dni 31. 12. 2021

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- a) dne 10. 3. 2021 Společnost, jako původní jediný akcionář společnosti Nová Karolina Park, a.s., IČO 281 97 003 (dále jen „NKP“) prodal 100% akcionářský podíl v NKP společnosti RTT 3, s.r.o., IČO 050 98 661, se sídlem Rudná 2378/100, Zábřeh, 700 30 Ostrava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 66242, která se stala novým jediným akcionářem NKP.
- b) dne 19. 4. 2021 původní jediný společník Společnosti prodal (formou smlouvy o převodu podílu) svůj podíl v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building A, s.r.o., IČO 251 47 072 (dále jen „A“) novému jedinému společníku společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580 (dále je „BBC 3“), zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 4. 5. 2021.
- c) dne 19. 4. 2021 původní jediný společník Společnosti prodal (formou smlouvy o převodu podílu) svůj podíl v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building B, s.r.o., IČO 251 33 900 (dále jen „B“) novému jedinému společníku BBC 3, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 4. 5. 2021.
- d) dne 19. 4. 2021 původní jediný společník Společnosti prodal (formou smlouvy o převodu podílu) svůj podíl v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building D, s.r.o., IČO 264 57 059 (dále jen „D“) novému jedinému společníku BBC 3, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 4. 5. 2021.
- e) dne 4. 5. 2021 valnou hromadou (formou NZ) společnosti North Stare Centre – Maple House, a.s., IČO 281 98 727 (dále jen „NSCMaple“), byl změněn název firmy této obchodní společnosti na FLEKSI prostor, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 5. 5. 2021.
- f) dne 17. 8. 2021 jeden z původních společníků Ing. Jaromír Uhýrek, narozený 15. 6. 1955 (dále jen „Jaromír Uhýrek“), prodal (formou smlouvy o převodu podílu) svůj podíl v celkové výši 18,18 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212 (dále je „BBC 1“) a to Společnosti, která se tak stala jediným společníkem BBC 1, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 27. 8. 2021.
- g) dne 17. 8. 2021 byly společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „FIN“) vydány interní dluhopisy emise PSG 4,00/28 o celkové emisní hodnotě 10 000 000 EUR, s pevným úrokovým výnosem 4,00 %, se splatností 17. 8. 2028, jejichž ručitelem je Společnost.
- h) dne 18. 8. 2021 akcionář Společnosti Ing. Jan Malík, narozen 6. 5. 1964 (dále jen „Jan Malík“), prodal (formou smlouvy o koupi akcií) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 % ve Společnosti (konkr. 400 kusů akcií Společnosti na jméno) novému akcionáři Společnosti, a tímto se Společnost stala vlastníkem vlastních akcií.
- i) dne 24. 8. 2021 akcionář Jan Malík prodal (formou smlouvy o koupi akcií) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 %, a to ve společnostech Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810; BBC - Building OMEGA, a.s., IČO 267 31 703; BBC - Nové E, a.s., IČO 274 10 358; Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751; RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284; Roztyly Garden - Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870; Roztyly Garden - Lily House, a.s., IČO 281 96 635; Roztyly Garden - Sunflower House, a.s., IČO 282 00 250; FLEKSI prostor, a.s., IČO 281 98 727; PST- Project A, a.s., IČO 282 00 578; PST - Project C, a.s., IČO 282 00 799 a RPB II., a.s., IČO 281 99 588 (dále tyto společnosti společně „Skupina společností“) stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.
- j) dne 24. 8. 2021 původní společník Jan Malík prodal (formou smlouvy o převodu podílu) svůj podíl v celkové výši 5 % ve společnosti BB C – SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951 (dále jen „SERVICES“) stávajícímu společníku Radimu Passerovi, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 7. 9. 2021.
- k) dne 24. 8. 2021 akcionář Jan Malík prodal (formou smlouvy o koupi akcií) svůj akcionářský podíl v celkové výši 0,5 % ve společnosti North Star Centre - Birch House, a.s., IČO 281 99 278 stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.
- l) dne 24. 8. 2021 akcionář Jan Malík prodal (formou smlouvy o koupi akcií) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 % ve společnosti Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910 (dále jen „RPlaza“) stávajícímu akcionáři Společnosti.
- m) dne 24. 8. 2021 byly společností FIN vydány interní dluhopisy emise PSG II 4,00/28 o celkové emisní hodnotě 385 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 4,00 %, se splatností 31. 12. 2028, jejichž ručitelem je Společnost.
- n) dne 25. 8. 2021 byl Koncern Passerinvest rozšířen o společnost Wickr Development, spol. s r.o., IČO 107 96 037.
- o) dne 30. 8. 2021 akcionář Společnosti Ing. Marie Passerová, narozená 8. 12. 1934 (dále jen „Marie Passerová“), prodala (formou smlouvy o koupi akcií) svůj akcionářský podíl v celkové výši 2,5 % ve Společnosti (konkr. 200 kusů akcií Společnosti na jméno) novému akcionáři Společnosti, a tímto se Společnost stala vlastníkem vlastních akcií.
- p) dne 30. 8. 2021 akcionář Společnosti Marie Passerová prodala (formou smlouvy o koupi akcií) svůj akcionářský podíl v celkové výši 0,325 % ve Společnosti (konkr. 26 kusů akcií Společnosti na jméno) stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.
- q) dne 30. 8. 2021 akcionář Marie Passerová prodala (formou smlouvy o koupi akcií) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 % ve společnosti Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910 stávajícímu akcionáři Společnosti.
- r) dne 30. 8. 2021 akcionář Marie Passerová darovala (formou darovací smlouvy) svůj akcionářský podíl v celkové výši 5 % ve společnostech v rámci Koncernu Passerinvest, svůj akcionářský podíl v celkové výši 2,175 % ve Společnosti (konkr. 174 kusů akcií Společnosti na jméno) a svůj akcionářský podíl v celkové výši 0,5 % ve společnosti North Star Centre - Birch House, a.s., IČO 281 99 278, a to vždy stávajícímu akcionáři společnosti v tomto bodě uvedených, konkrétně Radimu Passerovi.
- s) dne 30. 8. 2021 původní společník Marie Passerová darovala (formou darovací smlouvy) svůj podíl v celkové výši 5 % v SERVICES, stávajícímu společníku Radimu Passerovi, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 7. 9. 2021.
- t) dne 30. 8. 2021 akcionář Společnosti pan Zbyněk Passer, narozený 12. 7. 1974 (dále jen „Zbyněk Passer“), prodal (formou smlouvy o koupi akcií) část svého akcionářského podílu v celkové výši 0,1875 % ve Společnosti (konkr. 15 kusů akcií Společnosti na jméno) stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.
- u) dne 31. 8. 2021 akcionář Společnosti Ing. Vladimír Klouda, narozený 8. 1. 1963 (dále jen „Vladimír Klouda“), prodal (formou smlouvy o koupi akcií) část svého akcionářského podílu v celkové výši 0,1125 % ve Společnosti (konkr. 9 kusů akcií Společnosti na jméno) stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi.

- v) dne 8. 9. 2021 valnou hromadou (formou NZ) Společnosti bylo přijato rozhodnutí o snížení základního kapitálu Společnosti o 1,2 mld. Kč, z původní výše 4 mld. Kč na výši 2,8 mld. Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o uplatnění vzetí akcií z oběhu. Tato skutečnost byla řádně zveřejněna v obchodním věstníku formou dvou oznámení pro případné věřitele, a to dne 13. 9. 2021 a 13. 10. 2021, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 31. 1. 2022.
- w) dne 14. 9. 2021 rozhodnutím jediného společníka společnosti S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481 (dále jen „SInvest“), byl udělen souhlas s rozdělením 100% podílů na dva díly, každý ve výši 50 % z celku, a následně byly prodány (formou smlouvy o převodu podílu) původním společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247 panu Radimovi Passerovi a Společnosti.
- x) dne 1. 11. 2021 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením BBC 3 ze dne 1. 6. 2021, kdy zanikly společnosti A, B, D a společnost BB C - Building VILLAS, IČO 082 20 913 (dále jen „VILLAS“), a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost BBC 3, současně došlo ke zvýšení základního kapitálu BBC 3 o 500 000 Kč na celkovou výši 1 000 000 Kč. V důsledku této přeměny byl Koncern Passerinvest zúžen o tyto čtyři společnosti.
- y) dne 8. 12. 2021 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nových společností ze dne 15. října 2021, kdy se rozdělila společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323 (dále jen „ARBORETUM“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklé společnosti Arboretum B2, s.r.o., IČO 140 47 420 (dále jen „AB2“) a Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060 (dále jen „AB3“). V důsledku této přeměny byl Koncernu Passerinvest rozšířen o tyto dvě uvedené nové společnosti.
- z) dne 16. 12. 2021 původní společníci Radim Passer, Ing. Martin Unger, narozen 14. 3. 1969 a Ing. Jakub Hlavička, narozen 13. 12. 1972, prodali (formou smlouvy o převodu podílu) své podíly (částičně či celé) v celkové výši 45 % v AB2, stávajícímu společníku Ing. Ondřeji Plocekovi, narozenému 25. 7. 1974, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 27. 12. 2021.
- aa) dne 21. 12. 2021 původní akcionáři Ing. Vladimír Klouda, narozen 8. 1. 1963, Ing. Martin Unger, narozen 14. 3. 1969, Ing. Ondřej Plocek, narozen 25. 7. 1974 a Ing. Jakub Hlavička, narozen 13. 12. 1972 prodali (formou smlouvy o koupi akcií) své akcionářské podíly v celkové výši 65 % v AB3 stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi, který se tak stal jediným akcionářem této společnosti, zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 3. 1. 2022.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

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

Společnost PPI je jediným společníkem společnosti S-LEASING, s.r.o., IČO 282 00 438 (dále jen „SLeas“), kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

2. Úloha Společnosti v Koncernu Passerinvest

Společnost plní v Koncernu Passerinvest roli přímo řídicí osoby všech společností Koncernu Passerinvest, a to prostřednictvím smluv o property managementu, smluv o projektovém řízení a/nebo vlastnictvím podílů těchto společností.

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4 (dále jen „Radim Passer“), jakožto majoritní vlastník akcionářského podílu Společnosti, který jedná ve shodě s minoritními vlastníky akcionářských podílů Společnosti a který vykonává svůj vliv na Společnost prostřednictvím účasti na valných hromadách Společnosti i výkonem funkce jediného člena statutárního orgánu Společnosti.

4. Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby Společnosti nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

- a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:
 1. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a společností Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183 (dále jen „ROliva“) (zájemce) dne 4. 1. 2021, na základě níž zprostředkovatel zájemci zprostředkovává v budoucnu uzavření rezervační smlouvy na nové bytové i nebytové jednotky či parkovací stání v bytovém domě OLIVA (dále je „nemovitostí“), dále pak smlouvy o budoucí smlouvě o převodu nemovitostí, smlouvy o převodu nemovitostí mezi budoucími kupujícími a zájemcem v bytovém domě OLIVA, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto smluv s budoucími kupujícími.
 2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností FLEKSI prostor, a.s., IČO 281 98 727 (dále jen „FLEKSI“) (dříve NSC Maple) dne 18. 3. 2021, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
 3. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení uzavřená mezi Společností a společností FLEKSI (dříve NSC Maple) (budoucí nájem prostor v Budově B) dne 22. 3. 2021.
 4. Dodatek č. 1 ze dne 3. 4. 2021 uzavřený mezi NKP (objednatel) a Společností (správce) ke smlouvě o správě majetku ze dne 29. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Nová Karolina Park, s ukončením ke dni 9. 5. 2021.

5. Dodatek č. 1 ze dne 3. 4. 2021 uzavřený mezi NKP (zájemce) a Společností (zprostředkovatel) k neexkluzivní zprostředkovatelské smlouvě ze dne 1. 1. 2019, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv, s ukončením ke dni 10. 3. 2022.
6. Dohoda o ukončení smlouvy o poskytování property managementu (ze dne 16. 12. 2017) uzavřená mezi NKP (objednatel) a Společností (poskytovatel) dne 3. 4. 2021, na základě níž poskytovatel zajišťoval koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolina Park s účinností od 1. 1. 2018, ukončena ke dni 10. 3. 2021.
7. Dodatek č. 3 ze dne 15. 4. 2021 uzavřený mezi Společností a SERVICES ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 15. 1. 2020, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
8. Smlouva o převodu podílu v A mezi BBC 3 (nový jediný společník A) a Společností (původní jediný společník A) uzavřená dne 19. 4. 2021.
9. Smlouva o převodu podílu v B mezi BBC 3 (nový jediný společník B) a Společností (původní jediný společník B) uzavřená dne 19. 4. 2021.
10. Smlouva o převodu podílu v D mezi BBC 3 (nový jediný společník D) a Společností (původní jediný společník D) uzavřená dne 19. 4. 2021.
11. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příspěvku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi BBC 3 (novým jediným společníkem A, B a D) a Společností (původním jediným společníkem A, B a D) dne 20. 4. 2021.
12. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810 (dále jen „BCB“) a Společností (jeden z akcionářů BCB) dne 25. 6. 2021, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, v Účetním období ukončena předčasným splacením ke dni 30. 9. 2021, resp. zápočtem.
13. Dodatek č. 7 ze dne 30. 6. 2021 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a BCB (objednatel) ke smlouvě o řízení projektu uzavřená dne 1. 11. 2007, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2008, dodatku č. 2 ze dne 21. 12. 2012, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2018, dodatku č. 5 ze dne 4. 3. 2019 a dodatku č. 6 ze dne 31. 10. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti zajištění provozu fitness a wellness centra BCB, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
14. Smlouva o převodu podílu BBC 1 (v celkové výši 18,18 % podílu) uzavřená mezi Společností (kupující) a Jaromírem Uhýrkem (prodávající) dne 17. 8. 2021.
15. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN dne 17. 8. 2021, v EUR o měně, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
16. Dohoda o postoupení a započtení pohledávek, uzavřená mezi Společností a FIN a společníkem BBC 1 (Jaromírem Uhýrkem) dne 17. 8. 2021, související s prodejem/převodem podílu BBC 1.
17. Ručitelské prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) dne 12. 8. 2021, k vydaným dluhopisům PSG 4,00/28 (byly vydány 17. srpna 2021), které jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 17. srpna 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 EUR, o celkové emisní hodnotě 10 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003533770 (dále jen „Emise 2“ nebo „Dluhopisy 2“).
18. Smlouva o koupi akcií Společností (podíl ve výši 5 %, tj. 400 kusů akcií) uzavřená mezi Společností (kupující) a Janem Malíkem (prodávající) dne 18. 8. 2021.
19. Smlouva o koupi akcií RPlaza (podíl ve výši 5 %) uzavřená mezi Společností (kupující) a Janem Malíkem (prodávající) dne 24. 8. 2021.
20. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) dne 24. 8. 2021, k vydaným dluhopisům PSG II 4,00/28 (byly vydány 24. srpna 2021), které jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 31. prosince 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 5 000 000 Kč, o celkové emisní hodnotě 385 000 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003534141 (dále jen „Emise 3“ nebo „Dluhopisy 3“).
21. Smlouva o koupi akcií Společností (podíl ve výši 2,5 %, tj. 200 kusů akcií) uzavřená mezi Společností (kupující) a Marií Passerovou (prodávající) dne 30. 8. 2021.
22. Smlouva o koupi akcií Společnosti (podíl ve výši 0,325 %, tj. 26 kusů akcií) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Marií Passerovou (prodávající) dne 30. 8. 2021.
23. Darovací smlouva k akciím Společnosti (podíl ve výši 2,175 %, tj. 174 kusů akcií) uzavřená mezi Radimem Passerem (obdarovaný) a Marií Passerovou (dárce) dne 30. 8. 2021.
24. Smlouva o koupi akcií RPlaza (podíl ve výši 5 %) uzavřená mezi Společností (kupující) a Marií Passerovou (prodávající) dne 30. 8. 2021.
25. Smlouva o koupi akcií Společnosti (podíl ve výši 0,1875 %, tj. 15 kusů akcií) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Zbyňkem Passerem (prodávající) dne 30. 8. 2021.
26. Smlouva o koupi akcií Společnosti (podíl ve výši 0,1125 %, tj. 9 kusů akcií) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Vladimírem Kloudou (prodávající) dne 31. 8. 2021.
27. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN dne 8. 9. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
28. Smlouva o převodu podílu SInvest (v celkové výši 100 % podílu) uzavřená mezi Radimem Passerem a Společností (kupující) a PPI (prodávající) dne 14. 9. 2021, kdy po rozdělení 100 % podílu na dva díly, nabyt každý z kupujících podíl ve výši 50 % z celku.
29. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příspěvku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi BCB a akcionáři BCB dne 15. 9. 2021.
30. Smlouva o převzetí dluhu a započtení pohledávek uzavřená mezi BCB a akcionáři BCB dne 30. 9. 2021.
31. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a FIN (juniorní věřitel) a BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (dlužníci), a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242 (dále jen „UCB“) (seniorní věřitel) dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k uzavřené Refinancing facilities Agreement mezi BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (dlužníci) a UCB (věřitel) dne 14. 10. 2021 (dále jen „Úvěrová smlouva BBC 3“).

32. Zástavní smlouva k podílu BBC 3 uzavřená mezi Společností (zástavce) a UCB (zástavní věřitel) dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě BBC 3.
33. Dohoda o ukončení mezi BBC 3, resp. právním předchůdcem A (podnájemce) a Společností (nájemce) ze dne 29. 10. 2021, s datem účinnosti k 31. 10. 2021, k podnájemní smlouvě (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), ze dne 1. 1. 2017.
34. Dohoda o ukončení mezi BBC 3, resp. právním předchůdcem B (podnájemce) a Společností (nájemce) ze dne 29. 10. 2021, s datem účinnosti k 31. 10. 2021, k podnájemní smlouvě (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), ze dne 1. 1. 2017.
35. Dohoda o ukončení mezi BBC 3, resp. právním předchůdcem D (podnájemce) a Společností (nájemce) ze dne 29. 10. 2021, s datem účinnosti k 31. 10. 2021, k podnájemní smlouvě (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), ze dne 1. 4. 2017.
36. Dohoda o ukončení mezi BBC 3, resp. právním předchůdcem VILLAS (podnájemce) a Společností (nájemce) ze dne 29. 10. 2021, s datem účinnosti k 31. 10. 2021, k podnájemní smlouvě (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), ze dne 31. 1. 2018.
37. Dohoda o ukončení mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 15. 12. 2021, s datem účinnosti k 31. 12. 2021, ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 26. 11. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018.
38. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem dne 15. 11. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
39. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB2 (podnájemce) dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
40. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB3 (podnájemce) dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
41. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a Roliva (objednatel) dne 15. 12. 2021, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v objektu občanské vybavení Olivka a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
42. Smlouva o reklamě a propagaci 2022 uzavřená mezi Společností a BCB dne 21. 12. 2021.
43. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015 uzavřená mezi Společností a FLEKSI dne 22. 12. 2021.
44. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností a FLEKSI dne 22. 12. 2021, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetních závěrek, platebního styku, stavebně-technických záležitostí, marketingových služeb, administrativy, správy a údržby ICT a další činnosti.
45. Dodatek č. 5 ze dne 30. 12. 2021 ke smlouvě o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva Společnosti) dne 29. 6. 2015 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2016, dodatku č. 2 ze dne 28. 12. 2018, dodatku č. 3 ze dne 30. 12. 2019 a dodatku č. 4 ze dne 30. 12. 2020.
46. Přefakturace nákladů (použitý notebook HP ZBook 15u G4 s dokovacím stanicí) v Účetním období mezi Společností a BCB, na základě dohody stran.
47. Přefakturace nákladů (inzerce projektů Oliva a Olivka na webu Sreality.cz) v Účetním období mezi Společností a Roliva, na základě dohody stran.
48. Přefakturace nákladů (inzerce projektů Oliva a s tím dlouhodobý pronájem inzertních ploch) v Účetním období mezi Společností a Roliva, na základě dohody stran.
49. Přefakturace nákladů (licence CRM 2021 od spol. REALPAS SOFTWARE LTD) v Účetním období mezi Společností a Roliva, na základě dohody stran.
50. Přefakturace nákladů (přelepy lávky, vizuály BB Centra – nově lokalita Brumlovka, ÚV tisk a instalace spol. LUNA ateliér) v Účetním období mezi Společností a SERVICES, na základě dohody stran.
51. Přefakturace nákladů (AON pojištění flotila vozidel) v Účetním období mezi Společností a SERVICES, na základě dohody stran.
52. Přefakturace nákladů (2x notebook včetně příslušenství) v Účetním období mezi Společností a FLEKSI, resp. právním předchůdcem NSCMaple, na základě dohody stran.
53. Přefakturace nákladů (inzerce sreality.cz) v Účetním období mezi Společností a BBC 1, na základě dohody stran.
54. Přefakturace nákladů (inzerce sreality.cz pro Budovu G a DELTA) v Účetním období mezi Společností a společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108, (dále jen „BBC 2“), na základě dohody stran.
55. Přefakturace nákladů (inzerce sreality.cz pro Budovu B) v Účetním období mezi Společností a BBC 3, resp. právním předchůdcem B, na základě dohody stran.
56. Přefakturace nákladů (právní služby akvizice Wickr Development, spol. s r.o.) v Účetním období mezi Společností a společností RPB II., a.s., IČO 281 99 588 (dále jen „RPB II“), na základě dohody stran.

b) jiná jednání, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuta všechna taková jiná jednání blízká se k této uvedené hraniční hodnotě:

1. Rozhodnutí jediného akcionáře NKP (v působnosti valné hromady) o snížení vlastního kapitálu NKP, a to snížením jiných složek ostatních kapitálových fondů NKP, vytvořených dobrovolnými příplatky předchozích akcionářů NKP (konkrétně rozhodnutím mimořádné valné hromady NKOD formou notářského zápisu NZ 472/2008, N 566/2008 ze dne 14. 10. 2008) pod podmínkou stanovenou v § 350 odst. 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 20. 1. 2021, odpovídající částka snížení vlastního kapitálu byla vyplacena/uhrazena jedinému společníkovi NKP (konkr. Společnosti) bankovním převodem dne 9. 3. 2021.

2. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2021 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 17. 2. 2021, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 17. 2. 2021.
3. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2021 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 18. 5. 2021, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 18. 5. 2021.
4. Rozhodnutí jediného společníka BBC 1 (v působnosti valné hromady) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2021 jedinému společníku BBC 1 (Společnosti), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 31. 8. 2021, jenž byl fakticky Společnosti (jedinému společníku BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 31. 8. 2021.
5. Rozhodnutí jediného společníka BBC 1 (v působnosti valné hromady) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2021 jedinému společníku BBC 1 (Společnosti), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 11. 11. 2021, jenž byl fakticky Společnosti (jedinému společníku BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 11. 11. 2021.
6. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2021 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 17. 2. 2021, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 17. 2. 2021.
7. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2021 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 18. 5. 2021, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 18. 5. 2021.
8. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2021 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 16. 8. 2021, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 16. 8. 2021.
9. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2021 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 11. 11. 2021, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 11. 11. 2020.
10. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 (v působnosti valné hromady) o snížení vlastního kapitálu BBC 3, a to snížením jiných složek ostatních kapitálových fondů BBC 3, plynoucích z transformace základních kapitálů právního předchůdce BBC 3 v rámci realizované přeměny v roce 2021, pod podmínkou stanovenou v ustanovení § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 14. 12. 2021, odpovídající částka snížení vlastního kapitálu byla vyplacena/uhrazena částečně v EUR a částečně v Kč stávajícímu jedinému společníkovi BBC 3 (konkr. Společnosti) bankovním převodem dne 22. 12. 2021.

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

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva Společnosti) dne 29. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2016, dodatku č. 2 ze dne 28. 12. 2018, dodatku č. 3 ze dne 30. 12. 2019, dodatku č. 4 ze dne 30. 12. 2020 a dodatku č. 5 ze dne 30. 12. 2021.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 2. 4. 2013, 19. 12. 2013, 25. 3. 2014, 24. 4. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, ukončena předčasným splacením včetně úroků ke dni 17. 5. 2021.
3. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem dne 15. 11. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
4. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a A (podnájemce) dne 1. 1. 2017, ukončena ke dni 31. 10. 2021 z důvodu zániku A fúzí BBC 3, viz čl. 1., odst. 1.1, písmeno x) změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období.
5. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a B (podnájemce) dne 1. 1. 2017, ukončena ke dni 31. 10. 2021 z důvodu zániku B fúzí BBC 3, viz čl. 1., odst. 1.1, písmeno x) změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období.
6. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a D (podnájemce) dne 1. 4. 2017, ukončena ke dni 31. 10. 2021 z důvodu zániku D fúzí BBC 3, viz čl. 1., odst. 1.1, písmeno x) změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období.
7. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC - Building H s.r.o., IČO 281 62 889, (dále jen „H“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
8. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BCB (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
9. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností BB C – Nové E, a.s., IČO 274 10 358, (dále jen „NoveE“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
10. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a NSCBirch (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
11. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a FLEKSI (dříve NSCMaple) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.

12. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností OMEGA (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
13. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, (dále jen „Roztyly“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
14. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností PST - Project A, a.s., IČO 282 00 578, (dále jen „ProjectA“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností PST - Project C, a.s., IČO 282 00 799, (dále jen „ProjectC“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
16. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Garden - Jasmine House, a.s., IČO 282 00 870, (dále jen „RGJasmine“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Garden - Lily House, a.s., IČO 281 96 635, (dále jen „RGLily“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPlaza (podnájemce), dne 1. 1. 2017.
19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Garden - Sunflower House, a.s., IČO 282 00 250, (dále jen „RGSunflower“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB II (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284, (dále jen „RPBLeas“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a SERVICES (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 3 (podnájemce) dne 26. 11. 2017.
25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a FIN (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a PPI (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a SInvest (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
28. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a SLeas (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
29. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a Penthouse (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a VILLAS (podnájemce) dne 31. 1. 2018, ukončena ke dni 31. 10. 2021 z důvodu zániku fúzí BBC 3, viz čl. 1., odst. 1.1, písmeno x) změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období.
31. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a ROliva (podnájemce) dne 24. 4. 2018.
32. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a ARBORETUM (podnájemce) dne 3. 4. 2019.
33. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB2 (podnájemce) dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
34. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie) uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB3 (podnájemce) dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
35. Nájemní smlouva (17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovací stání v budově Filadelfie) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2013, dodatku č. 2 ze dne 10. 3. 2014, dodatku č. 3 ze dne 16. 12. 2014, dodatku č. 4 ze dne 30. 9. 2016, dodatku č. 5 ze dne 31. 8. 2017, dodatku č. 6 ze dne 31. 8. 2018 a dodatku č. 7 ze dne 30. 12. 2019, uzavřená mezi BBC 1 (pronajímatel) a Společností (nájemce).
36. Dohoda o podřízení uzavřená mezi Společností (podřízený věřitel) a BBC 1 (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242, (dále jen „UCB“) (věřitel) dne 22. 4. 2015, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě uzavřené mezi BBC 1 (dlužník) a UCB (věřitel) dne 22. 4. 2015, kterou jsou financovány projekty budova Filadelfie a budova Brumlovka.
37. Dohoda o OKF záruce uzavřená mezi Společností (sponzor) a BBC 1 (dlužník) dne 24. 9. 2014, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě BBC 1.
38. Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění dle Dohody o OKF záruce uzavřená mezi Společností (sponzor) a BBC 1 (dlužník) dne 24. 9. 2014, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě BBC 1.
39. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (správce) a BBC 1 (objednatel) dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Brumlovka.
40. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 1 (objednatel) dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Brumlovka.

41. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 1 (objednatel) a Společností (správce) dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Filadelfie.
42. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 1 (objednatel) dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Filadelfie.
43. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 1 (objednatel) dne 1. 12. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov Filadelfie a Brumlovka, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
44. Smlouva o postoupení (části prostor office o výměře 46,9 m² v 1. NP z nájemní smlouvy ze dne 30. 3. 2007, ve znění dodatků, prostory pro Showroom BB Centra, nyní nově lokalita Brumlovka) mezi BBC 1 (pronajímatel) a BCB (postupitel) a Společností (postupník) ze dne 20. 12. 2018.
45. Accessions Agreement to the Subordination Agreement uzavřená mezi BBC 2 (dlužník) a Společností (subordinační věřitel) a Českou spořitelnou, a.s., IČO 452 44 782, (dále jen „ČS“) (seniorní věřitel 1) a Komerční bankou, a.s., IČO 453 17 054, (dále jen „KB“) (seniorní věřitel 2) dne 30. 1. 2018, zajišťovací dokument úvěrové smlouvy BBC 2.
46. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel) dne 10. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 1. 2015, dodatku č. 2 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 3 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Alpha.
47. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel) dne 20. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Alpha.
48. Smlouva o nájmu části nemovitosti (část jižní fasády budovy Alpha a elektro přípojky pro logo jih PASSERINVEST GROUP) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (resp. právním předchůdcem Alpha) dne 3. 8. 2017.
49. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce) dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Beta.
50. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel) dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Beta.
51. Smlouva o správě majetku uzavřená BBC 2 (objednatel) a Společností (správce) dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Delta.
52. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel) dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Delta.
53. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce) dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově G.
54. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel) dne 1. 12. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov Alpha, Beta, Delta a Budovy G, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
55. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel) dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy G.
56. Smlouva o řízení projektu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel) dne 26. 11. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb, která byla ukončena k 31. 12. 2021.
57. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a FIN (juniorní věřitelé) a BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (dlužníci), UCB (seniorní věřitel), dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě BBC 3.
58. Zástavní smlouva k podílu BBC 3 uzavřená mezi Společností (zástavce) a UCB (zástavní věřitel) dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě BBC 3.
59. Subordination Agreement uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (juniorní věřitelé) a A a B (dlužníci) a UCB (seniorní věřitel) dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 7. 2019, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě A a B, která byla ukončena v důsledku úvěrové smlouvy BBC 3.
60. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (správce) dne 20. 12. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 6. 2020, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově A.
61. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel) dne 25. 10. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy A.

62. Cost Overrun Guarantee (záruka za vícenáklady) uzavřená mezi Společností (garant) a B (dlužník) a UCB (příjemce) dne 2. 7. 2019, zajišťovací dokument k uzavření úvěrové smlouvě A a B, která byla ukončena v důsledku úvěrové smlouvy BBC 3.
63. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) dne 1. 1. 2019, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájmců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v Budově B, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 11. 5. 2017.
64. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel) dne 12. 6. 2020, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy B.
65. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (správce) dne 30. 6. 2020, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově B.
66. Zástavní smlouva podílu v korporaci uzavřená mezi D a Společností (zástavce) a ČS (věřitel) dne 8. 3. 2017, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě D, která byla ukončena v důsledku úvěrové smlouvy BBC 3.
67. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (subordinační věřitel) a D (dlužník) a společností ČS (seniorní věřitel) dne 15. 5. 2018, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě D, která byla ukončena v důsledku úvěrové smlouvy BBC 3.
68. Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistná plnění uzavřená mezi D (zástavce 1) a Společností (zástavce 2) a ČS (věřitel) dne 22. 5. 2018, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě D, která byla ukončena v důsledku úvěrové smlouvy BBC 3.
69. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) dne 1. 1. 2019, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájmců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v Budově D, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 22. 3. 2017.
70. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel) dne 27. 4. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov vlastněných objednatel.
71. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (poskytovatel) dne 26. 11. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb, která byla ukončena dohodou ze dne 15. 12. 2021, s datem účinnosti k 31. 12. 2021.
72. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (správce) dne 31. 3. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově D.
73. Smlouva o zápůjčce a úvěru mezi Společností a BBC 3 (resp. právním předchůdcem D) ze dne 7. 8. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, ukončena předčasným splacením zápůjčky v rámci refinancování společnosti BBC 3 k datu 17. 12. 2021.
74. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (správce) dne 31. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budovách VILLAS.
75. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (poskytovatel) dne 28. 2. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov VILLAS.
76. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi BBC 3 (zájemce) a Společností (zprostředkovatel) dne 1. 1. 2019, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájmců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budovách VILLAS, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
77. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi FIN (objednatel) a Společností (poskytovatel) dne 1. 11. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
78. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a FIN dne 10. 4. 2017, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
79. Prospekt dluhopisů FIN uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378, a UCB (vedoucí spolunanažeři) dne 13. 3. 2017, týkající se emise dluhopisů PSG 5,25/23 vydané 31. března 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.
80. Ručitelské prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) dne 12. 8. 2021, k vydaným Dluhopisům 2.
81. Ručitelské prohlášení vydané PST (ručitel) a Společností (emitent) dne 24. 8. 2021, k vydaným Dluhopisům 3.
82. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN dne 17. 8. 2021, v EURo měně, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
83. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN dne 8. 9. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.

84. Smlouva o řízení projektu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BCB (objednatel) dne 1. 11. 2007, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2008, dodatku č. 2 ze dne 21. 12. 2012, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2018, dodatku č. 5 ze dne 4. 3. 2019, dodatku č. 6 ze dne 31. 10. 2019 a dodatku č. 7 ze dne 30. 6. 2021, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti zajištění provozu fitness a wellness centra BCB, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
85. Smlouva o reklamě a propagaci 2022 uzavřená mezi Společností a BCB dne 21. 12. 2021.
86. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi H (objednatel) a Společností (poskytovatel) dne 15. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy V3 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
87. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a OMEGA (objednatel) dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 9. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 15. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015 a dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
88. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a OMEGA dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 24. 4. 2018, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 12. 2012, 18. 4. 2013, 25. 6. 2013, 23. 8. 2013, 29. 10. 2013, 26. 3. 2014, 15. 7. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
89. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NoveE (objednatel) dne 25. 3. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
90. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a NoveE dne 23. 7. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
91. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SERVICES (objednatel) dne 14. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018 a dodatku č. 3 ze dne 15. 4. 2020, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech smluv týkajících se správy areálu BB Centrum, nyní nově v lokalitě Brumlovka.
92. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a SERVICES dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, dodatku č. 2 ze dne 15. 1. 2020 a dodatku č. 3 ze dne 15. 4. 2021, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
93. Dohoda o úhradě parkovného (veřejné parkoviště v budově Filadelfie a v budově Delta) uzavřená mezi SERVICES (poskytovatel) a Společností (odběratel) dne 1. 1. 2017.
94. Rámcová nájemní smlouva (marketingových ploch v areálu BB Centra, nyní nově lokalita Brumlovka) mezi Společností (nájemce) a SERVICES (pronajímatel) ze dne 1. 1. 2020.
95. Project Support Agreement uzavřená mezi NKP (dlužník a sponzor) a Společností (sponzor) a společností Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901, (dále jen „Banka“) (věřitel) dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 7. 2017, jako zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě NKP, dne 10. 3. 2021 v důsledku prodeje NKP došlo k ukončení/resp. refinancování novým vlastníkem NKP.
96. Agreement (Development Management NKOD – převod práv a povinností) uzavřená mezi Společností a NKP dne 17. 1. 2018, dne 10. 3. 2021 v důsledku prodeje NKP přešla na nového vlastníka NKP.
97. Subordination Agreement uzavřená mezi NKP (dlužník) a Společností (sponzor) a Bankou (seniorní věřitel) dne 24. 6. 2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 10. 2019, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 13. 12. 2018, jako zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě NKP, dne 10. 3. 2021 v důsledku prodeje NKP došlo k ukončení/resp. refinancování novým vlastníkem NKP.
98. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi NKP (objednatel) a Společností (poskytovatel) dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolina Park, s účinností od 1. 1. 2018, ukončena dohodou ke dni 10. 3. 2021.
99. Smlouva o správě majetku uzavřená mezi NKP (objednatel) a Společností (správce) dne 29. 6. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 4. 2021, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Nová Karolina Park, ukončena ke dni 9. 5. 2021.
100. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi NKP (zájemce) a Společností (zprostředkovatel) dne 1. 1. 2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 4. 2021, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv, s ukončením ke dni 10. 3. 2022.
101. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NSCBirch (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
102. Smlouva o společném podniku uzavřená mezi společností NSCBirch a akcionáři NSCBirch (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou) a spolkem Tenisový klub LTC 1927 Praha - Michle, z.s., IČO 170 49 563, dne 22. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 12. 2019.

103. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a NSCBirch dne 31. 7. 2019 (jako konsolidace smlouvy o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků a smlouvy o úvěru ze dne 22. 12. 2016) s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., jejímž účelem je realizace projektu v souladu se smlouvou o společném podniku.
104. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a FLEKSI (dříve NSCMaple) (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb, ukončena dohodou o ukončení ze dne 22. 12. 2021.
105. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností a FLEKSI dne 22. 12. 2021, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetních závěrek, platebního styku, stavebně-technických záležitostí, marketingových služeb, administrativní správy a údržby ICT a další činnosti.
106. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností FLEKSI (dříve NSC Maple) dne 18. 3. 2021, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
107. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení uzavřená mezi Společností a společností FLEKSI (dříve NSC Maple) (budoucí nájem prostor v Budově B) dne 22. 3. 2021.
108. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Roztyly (objednatel) dne 15. 5. 2006, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 11. 2012, dodatku č. 2 ze dne 9. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, dodatku č. 4 ze dne 22. 12. 2016, dodatku č. 5 ze dne 28. 6. 2018 a dodatku č. 6 ze dne 1. 7. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
109. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a PPI (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2016 a dodatku č. 2 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
110. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectA (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
111. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a ProjectA dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 18. 9. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
112. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectC (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
113. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a ProjectC dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 21. 1. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
114. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu uzavřená mezi ARBORETUM (objednatel) a Společností (poskytovatel) dne 28. 6. 2019, s účinností od 1. 7. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti přípravy, realizace a řízení výstavby projektu „Rezidence Arboretum“, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
115. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Rolivou (objednatel) dne 25. 9. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy OLIVA a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
116. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a Roliva (zájemce) dne 4. 1. 2021, na základě níž zprostředkovatel zájemci zprostředkovává v budoucnu uzavření rezervační smlouvy na nové bytové i nebytové jednotky či parkovací stánky v bytovém domě OLIVA (dále je „nemovitostí“), dále pak smlouvy o budoucí smlouvě o převodu nemovitostí, smlouvy o převodu nemovitostí mezi budoucími kupujícími a zájemcem v bytovém domě OLIVA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto smluv s budoucími kupujícími.
117. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a Roliva (objednatel) dne 15. 12. 2021, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v objektu občanské vybavení Olívka a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
118. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGJasmine (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

119. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGLily (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
120. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPlaza (dříve RInvest) (objednatel) dne 30. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 4. 2020, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
121. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGSunflower (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
122. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Penthouse (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
123. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPB II (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018 a dodatku č. 2 ze dne 25. 9. 2020, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
124. Zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPB II (právní předchůdce Investments) (zájemce) dne 14. 12. 2016, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část zájemců o koupi volných bytových či nebytových prostor v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Michle, Praha 4, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto rezervačních a kupních smluv s kupujícími.
125. Smlouva o řízení projektu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPBLEas (objednatel) dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015, dodatku č. 2 ze dne 1. 8. 2018 a dodatku č. 3 ze dne 1. 8. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
126. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPBLEas (objednatel) dne 1. 10. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Michle, Praha 4.
127. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SInvest (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
128. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SLeas (objednatel) dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

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

- 6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami
 - 6.1.1 Statutární orgán Společnosti po provedené analýze a s přihlédnutím k okolnostem a podmínkám, za kterých byla jednání mezi propojenými osobami v Účetním období realizována (podmínky obvyklé v běžném obchodním styku), dospěl k závěru, že v důsledku vlivu nevznikla Společnosti žádná újma. Z uvedeného důvodu neuvádí statutární orgán v této zprávě o vztazích svůj komentář k případnému vyrovnání újmy ani ke způsobu a době takového vyrovnání.
- 6.2 Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami
 - 6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu Passerinvest plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.
 - 6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu Passerinvest je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.
- 6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami
 - 6.3.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu Passerinvest žádná materiální rizika nevyplývají.

7. Ostatní informace / Důvěrnost údajů

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

8. Čestné prohlášení

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

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

V Praze dne 21. 2. 2022



PASSERINVEST GROUP, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest

Sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00, Praha 4, Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Arboretum B2, s.r.o.	140 47 420	C, 359486	projektová společnost
2.	Arboretum B3, a.s.	140 48 060	B, 26875	projektová společnost
3.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
4.	BB C - Building A, s.r.o., dne 1. 11. 2021 zanikla fúzí sloučením	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
5.	BB C - Building B, s.r.o., dne 1. 11. 2021 zanikla fúzí sloučením	251 33 900	C, 262450	projektová společnost
6.	BB C - Building D, s.r.o., dne 1. 11. 2021 zanikla fúzí sloučením	264 57 059	C, 267610	projektová společnost
7.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
8.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
9.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
10.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
11.	BB C - Building VILLAS, s.r.o., dne 1. 11. 2021 zanikla fúzí sloučením	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
12.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
13.	FLEKSI prostor, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
14.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
15.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu Passerinvest
16.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
17.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
18.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
19.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu Passerinvest
20.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
21.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
22.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
23.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
25.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
26.	Roztyly Plaza, a.s. (dříve Roztyly Garden - Rose House, a.s.)	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
27.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
28.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
29.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
30.	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost
Sídlo firmy: Jemnická 345/5, 140 00, Praha 4, Michle				
31.	Wickr Development, spol. s r.o.	107 96 037	C, 348631	projektová společnost

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2021



OBSAH

ROZVAHA	36
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	38
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	39
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE	39
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	40
3. ÚČETNÍ METODY	40
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	40
b) Dlouhodobý hmotný majetek	41
c) Finanční majetek	41
d) Pohledávky	41
e) Deriváty	41
f) Vlastní kapitál	42
g) Cizí zdroje	42
h) Devizové operace	42
i) Použití odhadů	42
j) Účtování výnosů a nákladů	42
k) Daň z příjmů	42
l) Následné události	42
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	43
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	43
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	43
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	43
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	44
5. POHLEDÁVKY	46
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	46
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	46
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	46
9. VLASTNÍ KAPITÁL	46
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	47
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	47
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	48
13. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	48
14. DERIVÁTY	48
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	48
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	48
17. VÝNOSY	50
18. OSOBNÍ NÁKLADY	50
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	50
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	51
21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	52
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	52
23. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	52
PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	53

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	7 590 353	-29 334	7 561 019	5 447 220
B.	Dlouhodobý majetek	003	4 582 709	-29 334	4 553 375	4 210 332
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	22 524	-9 883	12 641	1 577
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	5 993	-5 650	343	1 081
B.I.2.1.	Software	007	5 993	-5 650	343	1 081
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	10 925	-4 233	6 692	496
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	5 606	0	5 606	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	5 606	0	5 606	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	28 582	-19 451	9 131	18 633
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	16 269	-11 234	5 035	8 334
B.II.1.2.	Stavby	017	16 269	-11 234	5 035	8 334
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	11 880	-8 217	3 663	4 711
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	0	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	0	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	0	0	0	5 155
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	4 960
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	0	0	0	195
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	4 531 603	0	4 531 603	4 190 122
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	3 761 603	0	3 761 603	3 608 364
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	770 000	0	770 000	581 758
C.	Oběžná aktiva	037	3 005 832	0	3 005 832	1 235 355
C.II.	Pohledávky	046	52 643	0	52 643	26 893
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	52 643	0	52 643	26 893
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	24 442	0	24 442	24 534
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	16	0	16	0
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	28 185	0	28 185	2 359
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	3	0	3	3
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 684	0	2 684	2 356
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	25 498	0	25 498	0
C.IV.	Peněžní prostředky	075	2 953 189	0	2 953 189	1 208 462
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	190	0	190	361
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	2 952 999	0	2 952 999	1 208 101
D.	Časové rozlišení aktiv	078	1 812	0	1 812	1 533
D.1.	Náklady příštích období	079	1 232	0	1 232	1 533
D.3.	Příjmy příštích období	081	580	0	580	0

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	7 561 019	5 447 220
A.	Vlastní kapitál	002	5 049 076	4 869 530
A.I.	Základní kapitál	003	2 305 000	4 000 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000 000	4 000 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005	-495 000	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006	-1 200 000	0
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	869 530	843 441
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	869 530	843 441
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	021	1 874 546	26 089
B.+C.	Cizí zdroje	023	2 510 359	576 680
C.	Závazky	029	2 510 359	576 680
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	2 474 080	563 101
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	2 457 100	555 294
C.I.9.	Závazky – ostatní	041	16 980	7 807
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	16 980	7 807
C.II.	Krátkodobé závazky	045	36 279	13 579
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	1	1
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	1 202	1 133
C.II.8.	Závazky ostatní	055	35 076	12 445
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	3 533	3 168
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	1 805	1 761
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	27 374	3 477
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	2 108	2 092
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	256	1 947
D.	Časové rozlišení	066	1 584	1 010
D.1.	Výdaje příštích období	067	1 584	1 010

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	163 218	167 689
A.	Výkonová spotřeba	003	46 349	44 994
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	2 790	4 321
A.3.	Služby	006	43 559	40 673
D.	Osobní náklady	009	82 058	78 568
D.1.	Mzdové náklady	010	60 653	58 135
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	21 405	20 433
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	20 167	19 350
D.2.2.	Ostatní náklady	013	1 238	1 083
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	7 543	8 008
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	7 543	8 008
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	7 543	8 008
III.	Ostatní provozní výnosy	020	114	604
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	114	604
F.	Ostatní provozní náklady	024	13 107	2 253
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	271	142
F.5.	Jiné provozní náklady	029	12 836	2 111
*	Provozní výsledek hospodaření	030	14 275	34 470
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031	3 385 136	0
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032	3 385 136	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	1 553 029	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	14 948	5 516
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040	2 857	2 598
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	12 091	2 918
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	30 713	25 407
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	30 713	25 407
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	64 534	33 381
K.	Ostatní finanční náklady	047	8 258	21 060
*	Finanční výsledek hospodaření	048	1 872 618	-7 570
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	1 886 893	26 900
L.	Daň z příjmů	050	12 347	811
L.1.	- splatná	051	12 347	811
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	1 874 546	26 089
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	1 874 546	26 089
*	Čistý obrat za účetní období	056	3 627 950	207 190

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „Společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do Veřejného rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika, IČO 261 18 963.

Hlavním předmětem její činnosti je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost poskytuje služby project management, property management, asset management, zprostředkování pronájmu a prodeje nemovitostí a financování projektových obchodních korporací v rámci Koncernu Passerinvest formou poskytování úvěrů a zápůjček.

Ve sledovaném období došlo v obchodním rejstříku k zápisu rozhodnutí valné hromady o snížení základního kapitálu dle níže uvedených parametrů. Valná hromada Společnosti rozhodla dne 8. 9. 2021 o snížení základního kapitálu takto:

- Základní kapitál Společnosti se snižuje o 1 200 000 000 Kč, tj. z částky 4 000 000 000 Kč na částku 2 800 000 000 Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu.
- Úplata za vzetí akcií z oběhu bude rovna jmenovité hodnotě převáděných akcií.
- Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude vyplacena akcionářům jako kupní cena akcií vzatých z oběhu.
- Akcionáři jsou povinni vrátit Společnosti odprodané akcie do 60 dnů od zápisu snížení základního kapitálu do obchodního rejstříku.
- Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu Společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost je řídicí společností faktického Koncernu Passerinvest.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. prosinci 2021 byl akcionářem obchodní korporace PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 %). Společnost se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2021:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada

Předseda: Mgr. Ing. Tomáš Zimčík

V obchodní korporaci vykonávají rozhodující činnosti členové představenstva Společnosti. Společnost má vlastní zaměstnance.

Společnost se skládá z následujících úseků:

Obchodní oddělení, Marketing, HR, Office management, Controlling, Projektové oddělení, Property management, Finanční oddělení, Projektové financování, Právní oddělení, Recepce a kancelář předsedy představenstva. Podrobněji je organizační struktura firmy uvedena ve výroční zprávě.

Orgány Společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31. 12. 2021 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČO 261 189 63) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČO 054 96 446)
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČO 281 98 212)
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČO 041 72 108)
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČO 066 29 580)
- 6) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČO 070 71 183)
- 7) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČO 281 99 481)

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 2), 3), 5) a 6).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodní korporaci 4).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 50,00% podíl v obchodní korporaci 7).

Konsolidující jednotky za rok 2021, dle § 22a, odst.1) Zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou Konsolidovanou Skupinu, za rok 2021 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2021:

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2021 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	-452	5 163
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	28 813	1 436 031
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	15 893	2 382 031
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	-124 171	1 671 548
Rezidence Oliva, s.r.o.	-1 668	2 945
S-INVESTMENT, s.r.o.	-687	516

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona 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 2021 a 2020.

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2021 a 2020 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	3–5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–10

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého nehmotného majetku, tvoří Společnost 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 nejsou součástí pořizovací ceny.

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 Společnosti.

Společnost neeviduje 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	30–50
Stroje, přístroje a zařízení	3–15
Inventář	2–15

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

c) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé zápůjčky. Podíly se oceňují pořizovacími cenami.

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

d) 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.

e) Deriváty

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

V přiložené 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 Společnost 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 také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu 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.

f) **Vlastní kapitál**

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané ve Veřejném 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.

g) **Cizí zdroje**

Společnost 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.

h) **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.

i) **Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti 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 Společnosti 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.

j) **Účtování výnosů a nákladů**

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí. Některé výnosy, především ty z projektového řízení, ale mohou být realizovány až po dosažení určitých milníků v realizovaném projektu. Z hlediska opatrného vykazování nákladů a výnosů je tedy nelze do výnosů zahrnout před datem dosažení tohoto milníku (například získání bankovního financování nebo dosažení určitého procenta obsazenosti projektu nájemci), protože existuje reálná možnost, že tohoto milníku nebude dosaženo vůbec, stavba bude muset být financována z vlastních zdrojů a k výplatě odměny z řízení projektu vůbec nedojde.

Hlavní činností Společnosti je project management, property management, asset management a zajištění pronájmu bytových a nebytových prostor. Výnosy z hlavní činnosti se fakturují převážně měsíčně zpětně.

k) **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.

l) **Následné události**

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

m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období
Společnost neprovedla žádné jiné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	5 746	247			5 993
Jiný DNM	3 941	6 984			10 925
Nedokončený DNM	0	12 823		7 217	5 606
Celkem 2021	9 687	20 054		7 217	22 524
Celkem 2020	8 849	1 562		724	9 687

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-4 665	-985				-5 650		343
Jiný DNM	-3 445	-788				-4 233		6 692
Nedokončený DNM								5 606
Celkem 2021	-8 110	-1 773				-9 883		12 641
Celkem 2020	-5 423	-2 687				-8 110		1 577

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	15 942	327			16 269
Samostatné movité věci	10 784	1 096			11 880
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na DHM	4 960	523		-5 483	0
Nedokončený DHM	195	1 438		-1 633	0
Celkem 2021	32 314	3 384		-7 116	28 582
Celkem 2020	26 422	8 373		-2 481	32 314

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-7 608	-3 626				-11 234		5 035
Samostatné movité věci	-6 073	-2 144				-8 217		3 663
Umělecká díla								433
Poskytnuté zálohy na DHM								0
Nedokončený DHM								0
Celkem 2021	-13 681	-5 770				-19 451		9 131
Celkem 2020	-8 361	-5 320				-13 681		18 633

Společnost realizovala v roce 2018 rozsáhlou rekonstrukci pronajatých kancelářských prostor. Dle dohody s pronajímatelem byla rekonstrukce hrazena z vlastních zdrojů a zařazena do dlouhodobého majetku. Pronajímatelem byl udělen souhlas s odepisováním tohoto majetku. Majetek je účtne odepisován po dobu platnosti nájemní smlouvy.

Společnost eviduje k rozvahovému dni leasingové smlouvy na pronájem automobilů.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Opravné položky	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	3 608 364	2 690 105	-2 536 866		3 761 603
Zápůjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	581 758	218 000	-29 758		770 000
Celkem 2021	4 190 122	2 908 105	2 566 624		4 531 603
Celkem 2020	3 994 363	275 042	-79 283		4 190 122

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2021 podíly v následujících obchodních korporacích:

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v %	Hodnota podílu v tis. Kč
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	1 017 112
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	63,93	1 054 061
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	1 596 997
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	7 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	57 491
S-INVESTMENT, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50,00	122
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11,00	10 000
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	605
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11,00	7 960
North Star Centre - Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0,10	20
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST - Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	70
RPB II., a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	50
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	560
BB C - Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	9 405
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	30
CELKEM			3 761 603

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní prostřednictvím obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku Brumlovka v Praze 4 – Michli.

Dále vlastní společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování Koncernu Passerinvest, a společnost Rezidence Oliva, s.r.o., kde probíhá developerský projekt bytové výstavby.

Společnost vykazuje výše uvedené podíly jako podíly v ovládaných a řízených osobách, v souladu s ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech (§75), vzhledem k tomu, že Společnost jedná vždy ve shodě s ostatními akcionáři a současně je ovládána stejnou ovládající osobou. Společnost eviduje podíly v nabývací ceně.

Přírůstky dlouhodobého finančního majetku v roce 2021:

Přírůstek ve výši 2 690 105 tis. Kč představuje příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací Koncernu a nákupy obchodního podílu.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	2 327 481 tis. Kč	příplatek do OKF
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	348 002 tis. Kč	nákup podílu
Balance Club Brumlovka, a.s.	7 480 tis. Kč	příplatek do OKF
Roztyly Plaza, a.s.	7 020 tis. Kč	nákup podílu
S-INVESTMENT, s.r.o.	122 tis. Kč	nákup podílu

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2021:

Úbytek ve výši 2 536 866 tis. Kč představuje redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů a prodeje podílů.

Nová Karolina Park, a.s.	588 534 tis. Kč	prodej podílu
Nová Karolina Park, a.s.	47 313 tis. Kč	prodej podílu
BB C - Building A, s.r.o.	310 997 tis. Kč	prodej podílu
BB C - Building B, s.r.o.	534 029 tis. Kč	prodej podílu
BB C - Building D, s.r.o.	119 469 tis. Kč	prodej podílu
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	40 753 tis. Kč	redukce OKF
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	34 787 tis. Kč	redukce OKF
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	860 983 tis. Kč	redukce OKF

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., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č. 1, PSČ 140 00, IČO 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č. 1, PSČ 140 00, IČO 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029. Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015.

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 23. 11. 2017, uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, Michle, PSČ 140 00, IČO 261 18 963 (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 Finančním stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi, mimo jiné, Zástavcem a Společností jako dlužníky 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 23. 11. 2037. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 23. 11. 2017 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 23. 11. 2037. Datum vzniku zástavního práva: 28. listopadu 2017.

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 00, 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.

B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2021	31. 12. 2020	Subordinace
PST - Project A, a.s.	284 000	284 000	N
BB C - SERVICES, s.r.o.	220 000	95 000	N
BB C - Bulding OMEGA, a.s.	84 000	77 000	N
North Star Centre - Birch House, a.s.	85 000	70 000	N
FLEKSI prostor, a.s.	60 000	0	N
Radim Passer	10 000	0	N
BB C - Bulding D, s.r.o.	0	29 758	A
PST - Project C, a.s.	20 000	20 000	N
BB C - Nové E, a.s.	7 000	6 000	N
Celkem	770 000	581 758	

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto zápůjček, jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky), který má zástavu na nemovitostech, a tyto jsou úročeny sazbou 7,5 % p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení (týká se pouze již splacené zápůjčky do zaniklé společnosti BB C - Building D, s.r.o.). Zápůjčky a úvěry do obchodní korporace seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a.

Splatnost všech dlouhodobých zápůjček a úvěrů je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení.

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 52 643 tis. Kč (minulé období 26 893 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 24 442 tis. Kč (minulé období 24 534 tis. Kč) – pohledávky z fakturace služeb v rámci Koncernu Passerinvest. Hodnotu pohledávek ovlivňuje zejména fakturace odměny za dlouhodobé prodloužení nájemní smlouvy na budově Filadelfie společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., ve výši 24 330 tis. Kč (splatnost je 30. 6. 2022). Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 16 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – úroky ze zápůjčky do společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., zaplacené v období 04/2022.

Stát – daňové pohledávky ve výši 3 tis. Kč (minulé období 3 tis. Kč) – přeplatek na silniční dani.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 2 684 tis. Kč (minulé období 2 356 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby.

Jiné pohledávky ve výši 25 498 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – přecenění derivátů (měnové forwardy) na reálnou hodnotu.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neúčtovala ve sledovaném období o opravných položkách.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku Společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 2 953 189 tis. Kč (minulé období 1 208 462 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení drobného majetku a dále dodávky služeb, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 1 232 tis. Kč (minulé období 1 533 tis. Kč).

Příjmy příštích období ve výši 580 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – časové rozlišení úroků z bankovních účtů a termínovaných vkladů.

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021
Počet akcií	8 000			8 000			8 000
Základní kapitál	4 000 000			4 000 000			4 000 000
Vlastní podíly	0			0		-495 000	-495 000
Změny základního kapitálu						-1 200 000	-1 200 000
Výsledek hospodaření minulých let	870 696		-27 255	843 441	26 089		869 530
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-27 255			26 089			1 874 546
Vlastní kapitál	4 843 441			4 869 530			5 049 076

Základní kapitál Společnosti se skládá z 8 000 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500 000 Kč/kus.

Základní kapitál Společnosti byl v minulých obdobích postupně navyšován až na současnou hodnotu ve výši 4 000 000 tis. Kč. Důvodem pro významné kapitálové posílení byla stabilizace zdrojů Společnosti v období akviziční expanze a zvýšení komfortu externích dluhových investorů.

Valná hromada Společnosti rozhodla dne 8. 9. 2021 o snížení základního kapitálu takto:

- I. Základní kapitál Společnosti se snižuje o 1 200 000 000 Kč, tj. z částky 4 000 000 000 Kč na částku 2 800 000 000 Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu.
- II. Úplata za vzetí akcií z oběhu bude rovna jmenovité hodnotě převáděných akcií.
- III. Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude vyplacena akcionářům jako kupní cena akcií vzatých z oběhu.
- IV. Akcionáři jsou povinni vrátit Společnosti odprodané akcie do 60 dnů od zápisu snížení základního kapitálu do obchodního rejstříku.
- V. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu Společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování.

Výsledek hospodaření za rok 2020, tj. zisk ve výši 26 089 tis. Kč, byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Vedení Společnosti doporučí valné hromadě vypořádání výsledku hospodaření za rok 2021 následovně. Hospodářský výsledek roku 2021, tj. účetní zisk ve výši 1 874 546 tis. Kč, bude v plné výši převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Ve sledovaném období ani v minulých obdobích nebyly vypláceny žádné dividendy.

Společnost neeviduje k rozvahovému dni a ke konci minulého období žádné rezervy.

10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 2 474 080 tis. Kč (minulé období 563 101 tis. Kč) v následující struktuře:

Jedná se o dlouhodobou záplývku od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., ve výši 1 334 600 tis. Kč (minulé období 443 000 tis. Kč) a dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu ve výši 1 122 500 tis. Kč (minulé období 120 101 tis. Kč). Záplývky jsou podrobněji specifikovány v bodu 20 této přílohy.

11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 36 279 tis. Kč (minulé období 13 579 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 1 202 tis. Kč (minulé období 1 133 tis. Kč) – zejména závazky běžného provozního charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky z pracovně právních vztahů ve výši 5 338 tis. Kč (minulé období 4 929 tis. Kč) – běžné závazky k zaměstnancům a institucím sociálního zabezpečení za období 12/2021. Společnost nemá v této oblasti žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 27 374 tis. Kč (minulé období 3 477 tis. Kč) – závazky plynoucí z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů ze závislé činnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 2 108 tis. Kč (minulé období 2 092 tis. Kč) – především odhad nevyfakturovaných služeb a energií.

Jiné závazky ve výši 256 tis. Kč (minulé období 1 947 tis. Kč) – zejména doplatek z koupě podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., uhrazený v roce 2022, v minulém období přecenění derivátů (měnové forwardy) na reálnou hodnotu.

K rozvahovému dni neevidovala Společnost krátkodobé závazky, k nimž bylo zřízeno zástavní právo nebo záruka ve prospěch věřitele.

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

Společnost neeviduje k rozvahovému dni a ke konci minulého období žádné závazky z titulu bankovních úvěrů nebo finančních výpomocí.

13. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Výdaje příštích období jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o faktury došlé v roce 2022, které nákladově patří do roku 2021. Hodnota účtu k rozvahovému dni činí 1 584 tis. Kč (minulé období 1 010 tis. Kč).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni i ke konci minulého období vykazuje tento účet nulovou hodnotu.

14. DERIVÁTY

Společnost eviduje deriváty (měnové forwardy) oceněné na reálnou hodnotu v kladné výši 25 498 tis. Kč (minulé období záporné ocenění ve výši 1 947 tis. Kč). Deriváty jsou určeny k obchodování a jsou evidovány k rozvahovému dni v jiných krátkodobých pohledávkách. V minulém období byly deriváty evidovány v jiných krátkodobých závazcích.

15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může Společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Společnost nevykazuje k rozvahovému dni žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátu. Daň z příjmů právnických osob za sledované období je vyčíslena na 12 347 tis. Kč (minulé období 811 tis. Kč).

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

Společnost eviduje odloženou daňovou pohledávku z rozdílu zůstatkových účetních a daňových cen majetku, o které z důvodu opatrnosti neúčtuje.

16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

A. PLATEBNÍ GARANCE

1) PASSEINVEST GROUP, a.s. x BB C - Building B, s.r.o. x UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

„Garance za vícenáklady v souvislosti s rekonstrukcí Budovy B“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C - Building B, s.r.o., („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s., („banka“) ze dne 2. 7. 2019. Záruka do výše 135 600 tis. Kč.

Jedná se o ručení za úvěr společnosti BBC - Building B, s.r.o., ze strany hlavního akcionáře mateřské společnosti pana Radima Passera. Garance ukončena a finančně zcela vypořádána k datu 29. 10. 2021.

2) PASSEINVEST GROUP, a.s. x FLEKSI prostor, a.s.

„Ručitelské prohlášení v souvislosti s rekonstrukcí vnitřních prostor na Budově B“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., a FLEKSI prostor, a.s., ze dne 22. 3. 2021. Záruka do výše 256 tis. EUR.

3) PASSEINVEST GROUP, a.s. x PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Ručitelské prohlášení v souvislosti s emisemi dluhopisů.

a) Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., vydala v roce 2017 emisi dluhopisů v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.

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

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

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

b) Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., dále vydala v roce 2021 emisi dluhopisů v celkové hodnotě 10 000 tis. EUR. Dluhopisy PSG 4/28 byly vydány 17. 8. 2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % ročně, s kvartální výplatou úroků, a jsou splatné 17. 8. 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 Kč, počet kusů 10. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003533770.

Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Zajištění

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

Předčasné splacení

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

c) Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., dále vydala v roce 2021 emisi dluhopisů v celkové hodnotě 385 000 tis. Kč. Dluhopisy PSG II 4/28 byly vydány 24. 8. 2021. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4 % ročně, s kvartální výplatou úroků, a jsou splatné 31. 12. 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 5 000 000 Kč, počet kusů 77. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003534141.

Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Zajištění

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

Předčasné splacení

Vlastník dluhopisů není oprávněn žádat o předčasné splacení před dnem konečné splatnosti.

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí dluhopisy předčasně splatit. Den předčasné splatnosti však nemůže nastat dříve než 31. 12. 2027. Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle Společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

4) 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 4 automobily. Měsíční splátka činí celkem 167 tis. Kč bez DPH.

5) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobily. Měsíční splátky činí celkem 158 tis. Kč bez DPH.

6) 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 1 automobil. Měsíční splátka činí celkem 32 tis. Kč bez DPH.

17. VÝNOSY

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

	2020		2021	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	167 689	0	163 218	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	604	0	114	0
Tržby z prodeje CP a podílů	0	0	3 385 136	0
Výnosové úroky	5 516	0	14 948	0
Ostatní finanční výnosy	33 381	0	64 534	0
Výnosy celkem	207 190	0	3 627 950	0

Tržby z prodeje podílů zahrnují prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s., externímu obchodnímu partnerovi a dále interní prodeje podílů v rámci Koncernu Passerinvest. Jedná se o společnosti BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., BB C - Building D, s.r.o.

Tržby z prodeje služeb představují zejména poskytnutí služeb asset managementu, property managementu a projektového řízení v rámci Koncernu Passerinvest.

18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců 2020	Celkový počet zaměstnanců 2021
Průměrný počet zaměstnanců	60	61
Mzdy	58 135	60 653
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	19 350	20 167
Sociální náklady	1 083	1 238
Osobní náklady celkem	78 568	82 058

19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádné zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměn statutárních orgánů.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám (právnícké osoby) v tis. Kč:

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	Úroková sazba	31. 12. 2020	31. 12. 2021
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	5,88 %	443 000	701 000
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	4,15 %	0	385 000
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	4,15 %	0	248 600
Celkem			443 000	1 334 600

Jedná se o dlouhodobé zápůjčky od dceřiné společnosti členěné dle jednotlivých dluhopisových emisí. Úrokové sazby činí 5,88 % p.a. a 4,15 % p.a. Společnost využívá prostředky z této zápůjčky na pořízení podílů, případně na jiné rozvojové aktivity v rámci Koncernu Passerinvest.

Přehled dlouhodobých závazků vůči spřízněným osobám (fyzické osoby) v tis. Kč:

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2020	31. 12. 2021
Radim Passer	31. 12. 2031	103 286	1 094 200
Ing. Jan Malík		6 005	0
Marie Passerová		6 005	0
Zbyněk Passer	31. 12. 2031	3 003	28 300
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2031	1 802	16 980
Celkem		120 101	1 139 480

Jedná se o dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu.

Závazky k majoritním akcionářům jednajícím ve shodě (Radim Passer, Zbyněk Passer) jsou vykazovány na řádku rozvahy C. I. 6. – Závazky ovládaná nebo ovládající osoba. Zápůjčky k minoritnímu akcionáři (Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány na řádku rozvahy C. I. 9.1. – Závazky ke společníkům.

Společnost dále poskytuje zápůjčky spojeným osobám, viz bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou hrazeny na roční bázi vždy ke konci kalendářního roku. Případně nezaplacené úroky jsou evidovány dle charakteru jako krátkodobé, případně dlouhodobé pohledávky, viz bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější položkou výsledovky jsou tržby za výnosy z majetkových podílů ve výši 3 385 136 tis. Kč a související náklady vynaložené na prodané podíly ve výši 1 553 029 tis. Kč. Podrobnější členění je popsáno v sekcích finančního majetku a přehledu tržeb.

Nejvýznamnější částkou provozních výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 163 218 tis. Kč (minulé období 167 689 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2020	2021
Povinný audit účetní závěrky	245	245
Účetní a daňové poradenství	78	96
Jiné neauditorské služby	0	51
Celkem	323	392

Přehled ostatních významných položek nákladů výše neuvedených (v tis. Kč):

	2020	2021
Služby spojené s nájmem	2 171	2 141
Nájemné	10 902	10 601
Právní služby	6 428	5 763
Operativní leasing vozidel	4 034	3 573
Marketing	5 828	6 218
Nákladové úroky	25 407	30 713

Přehled ostatních významných položek výnosů (v tis. Kč):

	2020	2021
Projektové řízení	27 564	30 927
Property management (správní služby)	23 875	23 324
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	40 857	35 775
Asset management	74 801	72 153
Kurzové zisky	33 316	37 089
Výnosové úroky	5 516	14 948



21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2021 účetní zisk ve výši 1 874 546 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5 049 076 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že Společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2021 byla zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

Pandemie COVID-19 neměla zásadní vliv na hospodaření Společnosti. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k úpravě účetních výkazů za rok 2021.

Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností Společnosti je téměř výhradně poskytování služeb ostatním společnostem v rámci Koncernu Passerinvest. Tyto společnosti se dělí na dvě základní skupiny. Nedokončené projekty v různých fázích přípravy jsou financovány zejména z emise dluhopisů prostřednictvím společnosti PASSERINVEST FINANCE a zatím nejsou závislé na externích příjmech. U dokončených objektů je dominantní položkou pronájem kancelářských prostor, a to zejména klientům ze segmentu bankovníctví či IT služeb, kde se současný dopad nezdá nijak zásadní. Určité slevy či úlevy z nájemného se dají do budoucna očekávat u retailových nájemců, jejichž hodnota je však z hlediska celkového objemu minoritní. Finanční zdroje a rezervy Koncernu Passerinvest jako celku pro financování jak rozpracovaných projektů, tak i pokrytí případných výpadků příjmů z nájemného, jsou v současné době stále dostatečné.

22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události, které by významně ovlivnily hospodaření Společnosti.

V období 01/2002 bylo do obchodního rejstříku zapsáno snížení základního kapitálu Společnosti, které je však účetně zahrnuto již do roku 2021.

24. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto (v tis. Kč):

	31. 12. 2020	31. 12. 2021
Peníze v hotovosti a cenniny	361	190
Účty v bankách	1 208 101	2 952 999
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech		
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 208 462	2 953 189

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované, kromě položky Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv, které zahrnují mimo jiné výdaje z titulu příplatků do ostatních kapitálových fondů a příjmy z redukce ostatních kapitálových fondů dceřiných společností, které ve sledovaném období činily 983 837 tis. Kč (minulé období 75 283 tis. Kč).

Sestaveno dne: 22. 2. 2022



Radim Passer, předseda představenstva

Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow) – v tis. Kč

Označ.	Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow)	2021	2020
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 208 462	1 535 204
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 886 893	26 900
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-1 834 297	37 174
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	7 543	8 008
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv (-/+)	-1 832 107	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	15 765	19 891
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-25 498	9 275
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	52 596	64 074
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	11 613	-9 077
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-531	-12 301
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	12 144	3 224
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	64 209	54 997
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-30 713	-25 407
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	14 948	4 705
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-1 217	0
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	47 227	34 295
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-1 715 373	-123 414
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	3 385 136	0
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-188 242	-79 076
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	1 481 521	-202 490
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)	710 979	-158 547
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-495 000	0
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-495 000	0
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	215 979	-158 547
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A*** + B*** + C***)	1 744 727	-326 742
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	2 953 189	1 208 462



KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.
Brumlovka, budova Filadelfie
Želetavská 1525/1
140 00 Praha 4

Telefon: +420 221 582 111
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz

The image features a solid blue background. On the left side, there is a series of thick, wavy, orange lines that curve downwards and to the right. These lines are separated by thin blue gaps, creating a rhythmic, wave-like pattern. In the upper right portion of this pattern, there is a stylized orange railing with vertical bars, suggesting a balcony or a walkway. The overall composition is modern and abstract.

PASSERINVEST GROUP, a.s.