

Pololetní zpráva

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

za období od 1.1.2021 do 30.6.2021

Obsah

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	03
VALNÁ HROMADA	05
PŘEDSTAVENSTVO	06
DOZORČÍ RADA	07
VÝBOR PRO AUDIT	08
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	09
Historie společnosti a zhodnocení sledovaného období	09
Corporate governance	16
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	18
Mimořádné události	20
Další nefinanční informace	21
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA POLOLETNÍ ZPRÁVU	22
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	23
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	24
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	32
KONTAKT	55

Představení společnosti

Obchodní firma: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Právní forma: akciová společnost

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

Datum vzniku: 20. 10. 2016

Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B, vložka 21947

Identifikační číslo: 05496446

Základní kapitál: 2 000 tis. Kč

Internet: www.passerinvest.cz

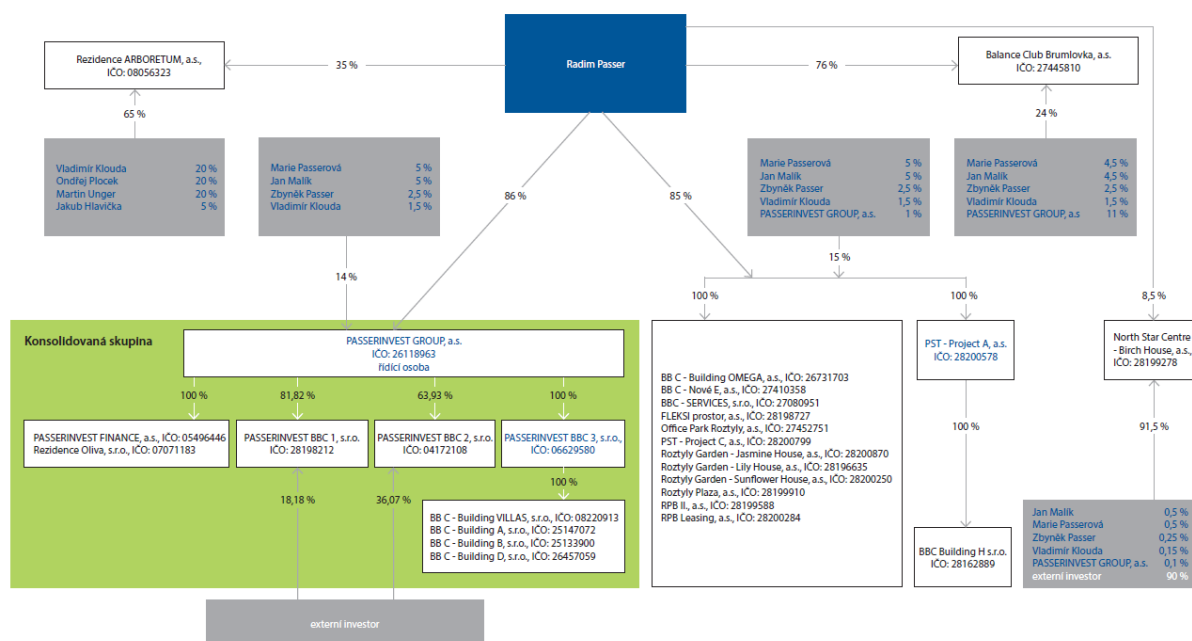
LEI: 315700IQN80JFRRV3L05

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

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

Stav ke dni 30. 6. 2021

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



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

Mezi klienty skupiny PASSERINVEST patří například společnosti:

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

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

Valná hromada

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

Valná hromada má ve své působnosti tyto činnosti:

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

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

Představenstvo

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

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

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

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

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

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

Dozorčí rada

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

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

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

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

Výbor pro audit

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

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

Ing. Jakub Hlavička, člen výboru pro audit

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

Postavení a působnost výboru pro audit

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

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

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

Členy výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

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

Zpráva představenstva

Historie společnosti a zhodnocení období od 1.1.2021 do 30.6.2021

Společnost byla založena podle práva České republiky jako akciová společnost na dobu neurčitou svým jediným zakladatelem, společností PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem na adrese Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČO: 261 18 963, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn.: B 6173, zakladatelskou listinou (N 933/2016, NZ 1170/2016) ze dne 17. října 2016. Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku k datu 20. října 2016.

Společnost má ve stanovách jako předmět podnikání zapsán pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 a 3 živnostenského zákona. Společnost žádnou z těchto činností k datu pololetní zprávy aktivně nevykonává. Hlavní činností společnosti je poskytování vnitroskupinového financování, a to za použití finančních prostředků získaných prostřednictvím emise dluhopisů.

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

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

Jediným akcionářem společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Majoritním akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. je pan Radim Passer, který vlastní 86 % veškerých akcií. Dalšími akcionáři jsou paní Ing. Marie Passerová, jež vlastní 5 % akcií, pan Ing. Jan Malík, jež vlastní 5 % akcií, pan Zbyněk Passer, jež vlastní 2,5 % akcií a pan Ing. Vladimír Klouda, jež vlastní 1,5 % akcií. Společnost si není vědoma žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad společností.

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

Ve vazbě na emisi dluhopisů vyhotovila společnost k 6. březnu 2017 prospekt obsahující znění emisních podmínek dluhopisů, který byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s. přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 5,25% p.a. v předpokládané jmenovité hodnotě emise do 1.500.000.000 Kč, s možností navýšení až do 2.250.000.000 Kč splatné v roce 2023. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů v Praze, a.s., v České republice. Obchodování s dluhopisy bylo zahájeno dnem emise 31. března 2017. Ručitelem emise dluhopisů je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Emitentovi, dluhopisům nebyl přidělen rating.

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

Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky Dluhopisů.

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

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

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

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

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

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

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

Společnost má pouze jeden základní segment podnikání, jímž jsou finanční služby v rámci koncernu PASSERINVEST. Jediným zdrojem jsou výše zmíněné načerpané finanční prostředky z emise dluhopisů, které jsou následně distribuovány formou zápůjček jednotlivým společnostem koncernu na konkrétní provozní či rozvojové projekty. Úroková sazba z emise dluhopisů činí 5,25 % p.a., sazba pro interní zápůjčky činí 5,88 % p.a. Marže pokrývá náklady emise a běžné provozní náklady. Jiné obchodní aktivity společnost neprovozuje.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s. hospodařila za období od 1.1.2021 do 30.6.2021 s účetní ztrátou ve výši -776 tis. Kč (minulé období – ztráta ve výši -248 tis. Kč). Společnost vykazuje k datu 30.6.2021 kladnou hodnotu vlastního kapitálu ve výši 4 839 tis. Kč a oproti hodnotě vlastního kapitálu k 31.12.2020 ve výši 5 615 tis. Kč došlo ke snížení o 776 tis. Kč vlivem zmíněného výsledku hospodaření za sledované období.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	01-06/2021	01-06/2020
Provozní výsledek hospodaření	-223	-223
<u>Finanční výsledek hospodaření</u>	<u>-553</u>	<u>-25</u>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-776	-248

Výsledek hospodaření za sledované období ovlivňují zejména následující parametry:

Provozní výsledek hospodaření

Společnost nemá žádné provozní výnosy. Provozní náklady ve výši 223 tis. Kč představují náklady na audit, zprostředkovatelské služby a běžnou správu společnosti a odměny členům výboru pro audit.

Statutárním auditorem byla ve sledovaném období vyfakturována odměna ve výši 182 tis. Kč za audit účetní závěrky za rok 2020. Žádné jiné služby nebyly ve sledovaném období ze strany statutárních auditorů poskytnuty.

Finanční výsledek hospodaření

Vzhledem k povaze společnosti se zásadní položky hospodaření soustřeďují do finanční oblasti. Jediným výnosem společnosti jsou výnosové úroky ve výši 56 713 tis. Kč představující úroky z vnitroskupinových zápůjček vůči partnerům v rámci skupiny (PASSERINVEST GROUP, a.s., Office Park Rožtyly, a.s., RPB II., a.s., BB C – Building B, s.r.o., Rožtyly Plaza, a.s., BB C – SERVICES, s.r.o., BBC Building H, s.r.o., BB C – Building VILLAS, s.r.o., Rezidence ARBORETUM, a.s., Rezidence Oliva, s.r.o., Balance Club Brumlovka, a.s. a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.). Uvedené zápůjčky slouží k novým podnikatelským záměrům, zejména nákupu nových pozemků a na přípravné činnosti související s plánovanou výstavbou nových objektů, případně k doplnění finančních prostředků nad rámec přijatých bankovních úvěrů. Nákladové úroky ve výši 52 500 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

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

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

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Czech Republic nad Slovakia. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 43 635 tis. Kč.

Výsledek hospodaření společnosti se stabilně pohybuje kolem nulové hodnoty a nemá žádné zásadní výkyvy. Společnost je schopna hradit své závazky v plném rozsahu a v požadovaných termínech. Stávající nastavení ekonomických parametrů společnosti podporuje předpoklad, že společnost bude i v následujících obdobích vykazovat v celoročních hodnotách mírně ziskové či ztrátové hospodaření a vlivem tohoto hospodaření bude i hodnota vlastního kapitálu stabilní bez větších meziročních pohybů.

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

Jedná se zejména o následující tituly:

- nákup 100% podílu na společnosti BB C – Building VILLAS, s.r.o. prostřednictvím společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
- nákup 100% podílu na společnosti Roztyly Investments, s.r.o. prostřednictvím společnosti Roztyly Garden – Rose House, a.s. (k rozvahovému dni po fúzi obou společností uváděno pod firmou Roztyly Plaza, a.s.)
- rekonstrukce náměstí Brumlovka prostřednictvím společnosti BB C SERVICES, s.r.o.
- příprava na stavbu multifunkčního objektu HILA prostřednictvím společnosti BBC Building H s.r.o.
- refinancování bankovního úvěru ve společnosti BBC Investments, a.s. (k rozvahovému dni po fúzi uváděno pod nástupnickou společností RPB II., a.s.)
- vypořádání interních zápůjček původních vlastníků v rámci pořízení podílu na společnosti BB C – Building VILLAS, s.r.o.
- splacení dluhopisů PSG 5,25/2017, ISIN CZ0003511461, vydaných společností PASSERINVEST GROUP, a.s.,
- refinancování vlastních zdrojů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. vložených do akvizic společností BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o. a BB C – Building D, s.r.o.,
- navýšení hodnoty ostatních kapitálových fondů ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. a následný interní prodej společnosti BB C – Building G, a.s.
- nákup nových pozemků do společnosti Office Park Roztyly, a.s.
- nákup bytového domu do společnosti RPB II., a.s.
- dokoupení podílu na společnosti Nová Karolina Park, a.s. od externího vlastníka prostřednictvím společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence ARBORETUM
- přípravné práce související s budoucí výstavbou bytového projektu Rezidence Oliva.
- zajištění spolufinancování komplexní rekonstrukce fit centra prostřednictvím společnosti Balance Club Brumlovka, a.s. (podíl nájemce)
- zajištění spolufinancování komplexní rekonstrukce fit centra prostřednictvím společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (podíl pronajímatele)

Popis projektů financovaných z vnitroskupinových zápůjček od PASSERINVEST FINANCE

Meziroční srovnání poskytnutých vnitroskupinových zápůjček

Společnost	K 30.6.2021	K 31.12.2020	Změna stavu
PASSERINVEST GROUP, a.s.	388 000	443 000	-55 000
Office Park Roztyly, a.s.	240 000	215 000	+25 000
RPB II., a.s.	71 000	71 000	0
BB C – Building B, s.r.o.	94 000	94 000	0
BB C – Building B, s.r.o.	29 000	25 000	+4 000
Roztyly Plaza, a.s.	385 000	360 000	+25 000
BB C – SERVICES, s.r.o.	0	100 000	-100 000
BBC Building H s.r.o.	55 000	30 000	+25 000
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	300 000	300 000	0
Rezidence ARBORETUM, a.s.	260 000	235 000	+25 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	100 000	40 000	+60 000
Balance Club Brumlovka, a.s.	8 000	32 000	-24 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	15 000	0	+15 000
Celkem	1 945 000	1 945 000	0

Společnost eviduje poskytnuté zápůjčky výhradně v rámci koncernu PASSERINVEST. Celková hodnota vnitroskupinových zápůjček je od roku 2017 konstantní, tj. ve výši 1 945 000 tis. Kč. Mění se pouze struktura zápůjček dle potřeb společností koncernu. Celková výše zápůjček je regulována stavem na společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s.

Společnosti přijímající zápůjčky lze rozdělit do 3 základních bloků.

1. Budovy určené k pronájmu (BB C – Building B, s.r.o., BB C – Building VILLAS, s.r.o.)

Obě budovy jsou součástí multifunkčního komplexu budov v BB Centru v Praze 4.

Budova B prošla v letech 2019-2020 komplexní rekonstrukcí a v současné době je již z větší části pronajata. Finanční prostředky ze zápůjček zde byly použity jako doplňkové financování k bankovnímu úvěru po dobu rekonstrukce.

Budova VILLAS byla v roce 2018 pořízena jako zpětný nákup do skupiny PASSERINVEST. Zápůjčkou bylo financování pořízení 100% podílu na společnosti. Následně proběhla částečná rekonstrukce objektů a budova je nyní zcela obsazena. V průběhu roku 2021 je připravována fúze uvedených společností spolu s dalšími dvěma společnostmi ve skupině do nástupnické společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. Cílem fúze je zjednodušení organizační struktury, úspora nákladů a následné refinancování stávajících bankovních úvěrů s významným navýšením úvěrové částky. Z tohoto navýšení je pak předpokládáno splacení výše uvedených vnitroskupinových zápůjček. Meziroční snížení zápůjček u společnosti BB C – Building B, s.r.o. souvisí s posílením vlastního kapitálu prostřednictvím příplatku do ostatních kapitálových fondů ze strany jediného společníka a následným splacením části zápůjček z tohoto zdroje. Účelem bylo nastavení vyváženého poměru mezi vlastními a cizími zdroji.

Vzhledem k uvedeným skutečnostem nedochází u uvedených společností k pochybnostem o splacení vnitroskupinových zápůjček.

2. Developerské projekty – lokalita BB Centrum Praha 4 – Michle

Příprava a realizace developerských projektů v různých stádiích vývoje se odehrává na společnostech BB C – SERVICES, s.r.o., Rezidence Oliva, s.r.o., BBC Building H s.r.o., RPB II., a.s. a Balance Club Brumlovka, a.s.

Společnost BB C – SERVICES, s.r.o. se zabývá v rámci BB Centra provozem garáží, parkovišť, ale zejména údržbou venkovních ploch a zeleně. Postupné navyšování zápůjčky bylo použito zejména na rekonstrukci ulice Želetavská za účelem zkvalitnění okolí nově rekonstruovaných budov A a B. Od této akce si koncern slibuje, že mimo jiné napomůže dlouhodobému udržení téměř plné obsazenosti budov v BB Centru. Zápůjčka do společnosti BB C – SERVICES, s.r.o. byla, na základě rozhodnutí vedení společnosti o jiném způsobu financování těchto aktivit, zcela splacena.

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

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

Společnost RPB II. hodlá v budoucích letech realizovat výstavbu bytových jednotek v rámci BB Centra a navázat tak na první fázi tohoto projektu, která byla dokončena v roce 2012. V současné době jsou průběžně podnikány kroky k zajištění veškerých pozemků nutných k budoucí výstavbě. Projekt má dlouhodobější horizont. Meziroční snížení zápůjčky má souvislost se získáním finančních prostředků z dodatečných prodejů bytových jednotek z 1 fáze výstavby.

Společnost Balance Club Brumlovka, a.s. je provozovatelem fitness centra v areálu BB Centra. Vzhledem k nucenému uzavření klubu v souvislosti s pandemií COVID-19 v průběhu roku 2020 se vedení koncernu rozhodlo využít tohoto stavu k rekonstrukci vnitřních prostor. Výsledkem je umožnění nabídky velmi nadstandardních služeb, což bude skýtat konkurenční výhodu při opětovném otevření obdobných zařízení. Zápůjčka byla použita na úhradu podílu na rekonstrukci, ke které se společnost, jako provozovatel, smluvně zavázala. V této souvislosti byla poskytnuta i zápůjčka vlastníkovu budovy Brumlovka (společnosti PASSERINVET BBC1, s.r.o.) za účelem úhrady podílu pronajímatele za zmíněné rekonstrukci.

Obecně lze říci, že cílem výše uvedených aktivit v rámci BB Centra je vytvořit, nikoli strohý kancelářský komplex, ale lokalitu propojující pracovní příležitosti, bydlení, volnočasové aktivity, fungující služby a obecně příjemné zázemí. Tyto doplňkové aktivity a projekty se následně pozitivně projevují a na kvalitním portfoliu nájemců a vysoké obsazenosti všech nosných budov v rámci BB Centra.

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

3. Developerské projekty – lokalita Praha 11 – Roztyly

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

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

Společnost Roztyly Plaza se zabývá projektem budoucí výstavby multifunkční budovy přímo u stanice metra Roztyly. Územní plán stavbu tohoto charakteru umožňuje. V současné době probíhají administrativní procesy za účelem zahájení výstavby. Do zahájení výstavby bude financováno postupným navyšováním vnitroskupinové zápůjčky, dále se pak počítá, stejně jako u předchozího projektu, s případným bankovním financováním.

Společnost Rezidence ARBORETUM, a.s. hodlá do budoucna realizovat projekt bytové výstavby v bezprostřední blízkosti projektu administrativní budovy pod hlavičkou společnosti Office Park Roztyly, a.s. Z hlediska časového horizontu by měla realizace navazovat na výstavbu již zmíněných administrativních budov. Prozatím je počítáno s financováním prostřednictvím vnitroskupinové zápůjčky. Případné bankovní financování bude posuzováno v dalších fázích projektu.

Z hlediska zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s. je u těchto projektů počítáno v nejbližší době spíše s postupným navyšováním zápůjček (zejména z průběžného splácení zápůjčky ze společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a dále ze splacených zápůjček od společností BB C – Building B, s.r.o. a BB C – Building VILLAS, s.r.o.). Dle potřeb a momentální situace bude v dalších obdobích zvažováno bankovní financování.

V kontextu uvedených informací lze konstatovat, že budoucí splatnost vnitroskupinových půjček není nijak zásadně ohrožena, finanční situace společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. a celého koncernu PASSERINVEST je v dobré kondici a pro další období stabilizovaná a připravena hradit veškeré své závazky v plné výši a v dohodnutých termínech. Vedení zvažilo i veškeré potenciální dopady epidemie koronaviru COVID-19 a z provedených analýz jednotlivých segmentů aktivit skupiny nevyplývá, že by aktuální situace měla významný vliv na ekonomickou situaci skupiny a způsobila snížení hodnoty aktiv Společnosti. Analýzy vycházejí zejména z vyhodnocení profilu portfolia nájemců a z aktuálních valuací dokončených projektů a vyhodnocení dlouhodobých poptávkových trendů v oblasti residenční a komerční výstavby u developerských projektů dlouhodobého charakteru.

Corporate governance

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

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

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

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

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

Členy výboru jmenuje a odvolává valná hromada na dobu neurčitou.

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

Společnost si není vědoma žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu ke společnosti a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Členové představenstva a dozorčí rady nejsou akcionáři společnosti a neobdrželi

za období od 1.1.2021 do 30.6.2021 od společnosti žádné peněžní ani nepeněžní plnění, vyjma úrokových příjmů z vlastněných dluhopisů společnosti. Společnost nemá zavedeny žádné principy odměňování a ani do budoucna nepočítá s tím, že budou osoby s řídicí pravomocí odměňovány, což je plně v souladu s uzavřenými smlouvami o výkonu funkce, které jsou bez nároku na jakékoliv protiplnění. Předseda představenstva je většinovým akcionářem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., která je jediným akcionářem společnosti. Společnost nemá a ani v minulosti neměla žádné zaměstnance.

Společnost dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména NOZ, ZOK a Živnostenský zákon. Společnost nepřistoupila k žádnému režimu či kodexu corporate governance mimo rámec ZOK, což společnost považuje za odpovídající vzhledem k hlavní náplni její činnosti.

Ve společnosti je implementován systém vnitřní kontroly. Součástí systému vnitřní kontroly jsou interní směrnice vztahující se k účetnictví, jejichž podstatou je definování postupů, odpovědných osob a termínů jednotlivých činností. Proces kontroly je průběžně vyhodnocován a v případě zjištěných nedostatků, jsou činěny kroky k okamžité nápravě. Součástí kontrolního systému je i aktivní činnost dozorčího organu a externího auditu, který je prováděn dvakrát do roka (předběžný audit a audit za běžné účetní období). Informace o odměnách auditorů v členění za jednotlivé druhy služeb je součástí účetní závěrky společnosti. Výsledky externích auditů jsou předkládány představenstvu a dozorčí radě společnosti a ve vazbě na ně jsou činěny potřebné nápravné či rozvojové kroky.

Výše uvedený text samostatnou částí pololetní zprávy v souladu s ustanoveními Zákona o podnikání na kapitálovém trhu upravujícími tuto oblast.

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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

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

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

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

Rizikové faktory vztahující se ke společnosti zahrnují především následující faktory:

- Společnost je vystavena riziku likvidity.
Riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů společnosti, kterému je společnost vystavena v případě opožděných plateb jistiny a úroků v souvislosti s poskytnutými úvěry ve skupině PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena kreditnímu riziku.
Kreditní riziko představuje riziko ztrát, kterým je společnost vystavena v případě, že její dlužníci řádně a včas neuhradí své závazky. Vzhledem k tomu, že společnost poskytne prostředky z emise dluhopisů výhradně jako vnitroskupinové financování společností v rámci skupiny PASSERINVEST, schopnost společnosti splácet závazky z dluhopisů je závislá na schopnosti skupiny a jednotlivých společností v ní zabezpečit dostatek zdrojů na splacení závazků společnosti.
- Společnost je účelově založená společnost, která nebude vykonávat jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení závazků z dluhopisů, pokud by primární zdroj splacení dluhopisů (čili splátky vnitroskupinového financování) nebyl dostatečný na jejich úplné splacení.
- Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a ICT infrastruktury skupiny PASSERINVEST.
- Společnost je vystavena riziku refinancování dluhopisů.
Nelze vyloučit, že schopnost společnosti uhradit k datu splatnosti jistinu z dluhopisů bude záviset na jeho schopnosti dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak). Není přitom jisté, že společnost takové financování získá. Schopnost společnosti získat další financování je podstatným způsobem odvislá od hodnoty nemovitostí ve vlastnictví skupiny PASSERINVEST. V případě poklesu jejich tržní hodnoty nemusí být společnost schopna získat nové financování, což může mít negativní dopad na schopnost společnosti splatit své závazky z dluhopisů.

- Přestože v současnosti neexistují žádná soudní, rozhodčí ani jiná řízení (probíhající nebo hrozící), které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek společnosti, do budoucna nelze vznik takových sporů vyloučit.
- Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi jsou spojeny určité právní účinky (zejména omezení týkající se možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem). I v případě podání neopodstatněného návrhu na zahájení insolvenčního řízení proti společnosti, by společnost byla omezena v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci společnosti a výsledcích jeho podnikání.
- Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky společnosti. Zejména změny daňových předpisů mohou nepříznivě ovlivnit způsob splácení a výši příjmů společnosti ze splácení vnitroskupinového financování, což může mít nepříznivý vliv na schopnost společnosti plnit závazky z dluhopisů.
- Společnost je vystavena sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se členů skupiny PASSERINVEST a rizicích realitního trhu.

Mimořádné události

Pandemie COVID-19 neměla zásadní dopad na hospodaření skupiny PASSERINVEST. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k úpravě účetních výkazů za období 01-06/ 2021.

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

Od rozvahového dne 30. června 2021 došlo k následujícím událostem:

Společnost emitovala v období 08/2021 dvě nové emise dluhopisů v celkové výši 645 000 tis. Kč. Věřiteli jsou fyzické osoby. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 4,00 % p.a. Stejně jako u stávající emise dluhopisů, poskytla společnost finanční prostředky formou zápůjček v rámci koncernu PASSERINVEST za účelem rozvojových aktivit. Úročení těchto zápůjček je ve výši 4,15 % p.a.

Další nefinanční informace

Významné smlouvy

- Společnost neuzavřela žádné významné smlouvy mimo smluv uzavřených v rámci běžného podnikání. Žádný člen skupiny, neuzavřel žádné jiné smlouvy mimo smluv v rámci běžného podnikání, které by obsahovaly jakákoli ustanovení, podle kterých má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci účetního období pro skupinu podstatné.

Údaje o pobočkách nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

- Společnost nemá pobočky ani jiné organizační složky v zahraničí

Nabytí vlastních akcií nebo obchodních podílů

- Za období od 1.1.2021 do 30.6.2021 nedošlo nabytí vlastních akcií

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

- Společnost vzhledem k předmětu své činnosti neprovádí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

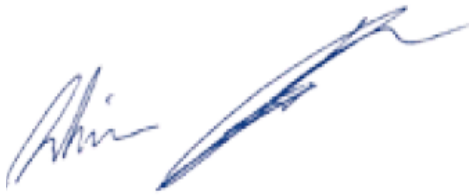
Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Čestné prohlášení osoby odpovědné za pololetní zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato pololetní zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za období od 1.1.2021 do 30.6.2021 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 23.9.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Radim Passer', followed by a long, sweeping horizontal stroke.

Radim Passer
Předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

U pololetní zprávy společnosti není ověření nezávislým auditorem vyžadováno a z tohoto důvodu nebylo ověření této zprávy realizováno.

PASSERINVEST FINANCE, a.s.

IČO 054 96 446

(dále jen „Společnost“)

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2021 DO 30. 6. 2021 dále jen „Účetní období“)

ze dne 15. září 2021

Obsah:

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

1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

Obchodní firma: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

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

Identifikační číslo: 054 96 446

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 21947

Základní kapitál Společnosti: 2.000.000 Kč

Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, v listinné podobě

Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 20. 10. 2016

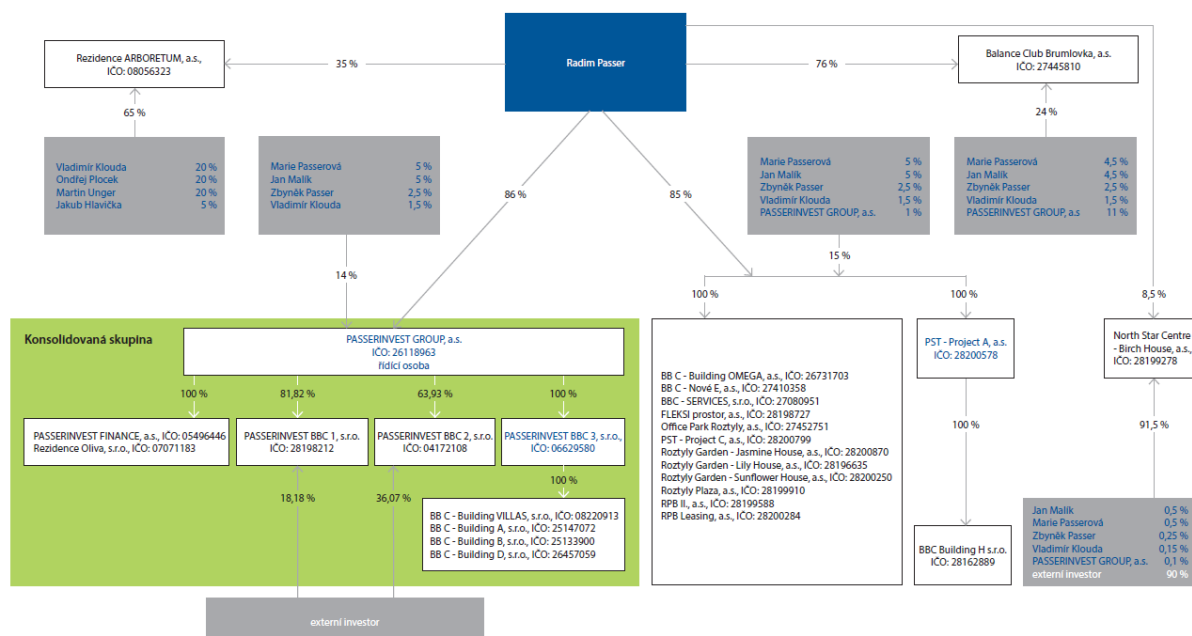
Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je řídící osobou koncernu společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 30. 6. 2021

1.1 Koncern PASSERINVEST

Stav ke dni 30. 6. 2021

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) Mateřská společnost v období 03/2021 realizovala prodej 100 % akci společnosti Nová Karolina Park, a.s. externímu investorovi.
- b) Mateřská společnost v období 04/2021 realizovala interní prodej podílů ve společnostech BBKA, BBCB a BBKD. Kupujícím je společnost BBC3. Transakce je součástí připravované fúze ve druhé polovině roku 2021. Dopady této transakce jsou předmětem vyloučení vzájemných vztahů v rámci konsolidačního celku.
- c) Mateřská společnost poskytla v období 06/2021 příplatek do ostatních kapitálových fondů společnosti Balance Club Brumlovka ve výši 60 000 tis. Kč. Důvodem poskytnutí tohoto příplatku bylo vyřešení záporného vlastního kapitálu společnosti.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

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

Společnost PPI je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o. IČO 281 99 481 (dále jen „**S-Invest**“) a S-LEASING, s.r.o., IČO 282 00 438, kde nepřímou ovládající osobou je pan Radim Passer.

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

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

Společnost emitovala v Účetním období dluhopisy v celkové hodnotě cca 2,0 mld. Kč za účelem financování obchodních aktivit koncernu.

Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. března 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10.000 Kč (dále jen „**Emise**“ nebo **Dluhopisy**“).

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

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající a řídicí osobou Společnosti je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., IČO 261 18 963 (dále jen „**PST**“), jakožto jediný společník Společnosti, která zajišťuje koordinaci a koncepční vedení obchodní politiky Společnosti.

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

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

a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:

1. Dodatek č. 1 ke Smlouvě o zápůjčce a úvěru, uzavřené mezi Společností a společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 072, ze dne 15. 10. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

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

3. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v Budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (podnájemce) a PST (nájemce) a dne 1. 1. 2017.
4. Smlouva o poskytování projektového řízení, uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (poskytovatel) ze dne 1. 11. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
5. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a PST ze dne 10. 4. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
6. Prospekt dluhopisů uzavřený mezi Společností (emitent) a PST (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378 a UCB (vedoucí spolumanažeři) z dne 13. 3. 2017, týkající se 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.
7. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (juniorní věřitel) a BB C – Building B, s.r.o., IČO 251 33 900 (dále jen „Building B“) (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242 (dále jen „UCB“) (seniorní věřitel) ze dne 3. 10. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 7. 2019, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě mezi BB C – Building A, s.r.o., IČO 251 47 072 a Building B (dlužníci) a UCB (věřitel) ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatků.
8. Smlouvy o úvěru, uzavřené mezi Společností (věřitel) a Building B (dlužník) ze dne 3. 10. 2017, ve znění dodatků č. 1 ze dne 25. 6. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
9. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností RPB II., a.s., IČO 281 99 588, ze dne 1. 6. 2017, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
10. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751, ze dne 1. 6. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 6. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
11. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPlaza (původně RGRose), ze dne 2. 3. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem., zanikla k datu 14. 9. 2020.

12. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a RPlaza, ze dne 14. 9. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
13. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností BBC Building H, s.r.o., IČO 281 62 889, ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
14. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností BB C – SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951, ze dne 14. 6. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
15. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Investments, ze dne 12. 9. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, která byla ukončena k 22. 6. 2020, neboť byla celá splacena včetně úroků.
16. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností BB C – Building VILLAS, s.r.o., IČO 082 20 913, ze dne 11. 12. 2018, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
17. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Rezidence ARBORETUM, a.s., IČO 080 56 323, ze dne 12. 12. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
18. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183 ze dne 12. 12. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
19. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 072, ze dne 15. 10. 2020, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
20. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností a RInvest a akcionáři RInvest (*JUDr. Jiří Šimáně, nar. 19. 12. 1949 a Ing. Jaromír Šmejkal, nar. 29. 5. 1951*) ze dne 8. 1. 2019, s úrokovou sazbou 5,88 % pa, se splatností nejpozději do 31. 12. 2020, zanikla k datu 14. 9. 2020.

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 skupiny považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí skupiny. 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 skupinu. 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 15. 9. 2021



PASSERINVEST FINANCE, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

PŘÍLOHA 01

sídlu firmy: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
8.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
9.	BB C - BuildingVILLAS, s.r.o.	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
10.	Nová Karolina Park, a.s. (prodej mimo skupinu v období 03/2021)	281 97 003	B, 12852	projektová společnost
11.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
12.	FLEKSI prostor, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
13.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
14.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
15.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
16.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
17.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
18.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož poskytnuté zápůjčky slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
19.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
20.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
21.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
22.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
23.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
24.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
25.	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
27.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
28.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost

Účetní závěrka
za období od 1.1.2021 do 30.6.2021
sestavená dle IFRS schválených pro použití v EU

Účetní jednotka: PASSERINVEST FINANCE, a.s.
IČ: 054 96 446
Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4

Obsah účetní závěrky

- Výkaz o úplném výsledku
- Výkaz o finanční pozici
- Přehled o změnách ve vlastním kapitálu
- Výkaz peněžních toků
- Příloha k účetním výkazům

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tis. CZK)

Položka	Bod	30. června 2021	30. června 2020
Ostatní náklady	4.1.	-223	-223
Osobní náklady	4.1.	0	0
Provozní výsledek hospodaření		-223	-223
Výnosové úroky a podobné výnosy	4.2.	56 713	56 998
Nákladové úroky a podobné náklady	4.3.	-52 500	-52 500
Ostatní finanční náklady	4.4.	-4 776	-4 523
Finanční výsledek hospodaření		553	-25
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		-776	-248
Zisk/(Ztráta) před zdaněním z pokračujících činností po zdanění		-776	-248
Úplný výsledek celkem za účetní období		-776	-248
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		-776	-248
Úplný výsledek připadající na vlastníky		-776	-248
Zisk/(Ztráta) na akcii			
Základní		-4	-1
Zředěný		-4	-1

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tis. CZK)

Položka	Bod	30. června 2021	31. prosince 2020
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	3.1.	1 945 000	1 945 000
Ostatní dlouhodobá aktiva celkem		1 945 000	1 945 000
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.2.	43 635	40 505
Ostatní krátkodobé pohledávky	3.3.	3 009	2 864
Krátkodobá aktiva celkem		46 644	43 369
AKTIVA CELKEM		1 991 644	1 988 369
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	3.4.	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	3.4.	-2 161	-1 385
Vlastní kapitál celkem		4 839	5 615
Dlouhodobé závazky			
Závazky z dluhopisů	3.5.	1 983 615	1 979 226
Dlouhodobé závazky celkem		1 983 615	1 979 226
Krátkodobé závazky			
Obchodní závazky	3.6.	186	664
Závazky - srážková daň	3.6.	3 004	2 864
Krátkodobé závazky celkem		3 190	3 528
Závazky celkem		1 986 805	1 982 754
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 991 644	1 988 369

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

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2020	2 000	-1 309	5 000	5 691
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-76	0	-76
Konečný stav k 31.12.2020	2 000	-1 385	5 000	5 615

Položka	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Ostatní kapitálové fondy	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1.1.2021	2 000	-1 309	5 000	5 691
Ostatní kapitálové fondy	0	0	0	0
Úplný výsledek celkem za účetní období	0	-776	0	-776
Konečný stav k 30.6.2021	2 000	-2 161	5 000	4 839

VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ (v tis. CZK)

Položka	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020
Počáteční stav finančních prostředků	40 505	32 176
<i>Zisk/ztráta před zdaněním</i>	-776	-248
Úpravy:		
Čisté úrokové náklady	-4 213	-4 498
Ostatní nepeněžní operace	4 389	4 145
<i>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</i>	-600	-601
Změny pracovního kapitálu		
Změna stavu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních pohledávek	-145	37
Změna stavu závazků z obchodních vztahů a ostatních závazků	-338	-525
<i>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</i>	-1 083	-1 089
Investiční činnosti		
Přijaté úroky	56 713	56 998
<i>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</i>	56 713	56 998
Finanční činnost		
Placené úroky	-52 500	-52 500
<i>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</i>	-52 500	-52 500
<i>Čisté snížení/zvýšení peněžních toků a peněžních ekvivalentů</i>	3 130	3 409
Konečný stav finančních prostředků	43 635	35 585

PŘÍLOHA K ÚČETNÍM VÝKAZŮM

1. Všeobecné informace

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

Identifikační číslo: 054 96 446

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

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

Společnost je součástí faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

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

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

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

Členové statutárních orgánů k 30. 6. 2021:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada

Předseda: Tomáš Zimčík

Změny v představenstvu a dozorčí radě

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

Zaměstnanci

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

2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení účetní závěrky

Prohlášení o shodě

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

2.1. Základní východiska

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

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

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

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

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

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

V běžném účetním období společnost uplatnila úpravy IFRS a nové interpretace vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a schválené pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu, které mohou být relevantní pro společnost.

- Úpravy IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16 – fáze 2: Reforma úrokových sazeb (vydané 27.8.2020)
- Úpravy IFRS 16 – Leases: Covid 19 – Related Rent Concessions po 30.6.2021 ((vydané 31. 3..2021)

Nové standardy nemají významný účetní dopad na účetní závěrku společnosti.

2.2.2. Úpravy IFRS a nové interpretace dosud neaplikované

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

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

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

2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.3.1. Výnosy

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

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

2.3.2. Náklady

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

2.3.3. Finanční výnosy a finanční náklady

a) Finanční výnosy

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

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

b) Finanční náklady

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

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

2.3.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

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

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

2.3.5. Daň z příjmu

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

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

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

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

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

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

2.3.6. Rezervy

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

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s

daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

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

2.3.7. Finanční nástroje

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

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

a) Finanční aktiva

Klasifikace a oceňování finančních aktiv závisí na obchodních modelech a charakteristikách peněžních toků. Finanční aktiva se klasifikují do těchto tří kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňované do zisku a ztrát, finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňované ostatního úplného výsledku a finanční aktiva vykazované v naběhlé (amortizované) hodnotě.

Finanční nástroje oceňované v naběhlé (amortizované) hodnotě

Finanční aktiva držaná k získání dohodnutých cash flow – v podobě jistiny a úroků z jistiny. Prvotní vykázání v reálné hodnotě včetně transakčních nákladů. Následné vykázání v amortizované hodnotě, s využitím efektivní úrokové míry. Znehodnocení vykázáno ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva oceňované v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku

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

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

Metoda efektivní úrokové míry

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

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

Snížení hodnoty finančních aktiv

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

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

Odúčtování finančních aktiv

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

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

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

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Finanční závazky

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, nebo jako ostatní finanční závazky vykazované v naběhlé (amortizované) hodnotě.

Finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty

Finanční závazky se klasifikují jako finanční závazky v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, pokud jsou (i) podmíněným protiplněním, které může nabyvatel uhradit v rámci podnikové kombinace, na niž se vztahuje IFRS 3, (ii) určeny k obchodování nebo (iii) označeny jako oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- vznikly v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při počátečním vykázání součástí identifikovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny účetní jednotkou a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem, který neplní funkci účinného zajišťovacího nástroje.

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

- takovéto označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nejednotnost, která by jinak mohla vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonnost je hodnocena v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik nebo

investiční strategií účetní jednotky na základě reálné hodnoty a informace o této skupině jsou na tomto základě interně předávány, nebo

- je součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty.

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

Ostatní finanční závazky

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

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

Smlouvy o finančních zárukách

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

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

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

Odúčtování finančních závazků

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

2.3.8. Použití odhadů a úsudků

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

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

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

2.3.9. Zisk na akcii

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

2.3.10. Vykazování podle segmentu

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

2.3.11. Spřízněné strany

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

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba
 - Ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku
 - Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
 - Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
 - Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
 - Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
 - Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.

- Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku)

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Poskytnuté úvěry

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

Společnost	Poskytnuto	K 30.6.2021	K 31.12.2020
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	388 000	443 000
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	240 000	215 000
RPB II., a.s.	06/2017	71 000	71 000
BB C – Building B, s.r.o.	10/2017	94 000	94 000
BB C – Building B, s.r.o.	10/2017	29 000	25 000
Roztyly Plaza, a.s.	03/2018	385 000	360 000
BB C – SERVICES, s.r.o.	06/2018	0	100 000
BBC Building H s.r.o.	06/2018	55 000	30 000
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	12/2018	300 000	300 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12/2019	260 000	235 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	12/2019	100 000	40 000
Balance Club Brumlovka, a.s.	10/2020	8 000	32 000
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	03/2021	15 000	0
Celkem		1 945 000	1 945 000

Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí. Splatnost je stanovena k datu 31.3.2023, úroková sazba činí 5,88 % p.a.

Zápůjčka společnosti BBC – Building B, s.r.o. je předmětem Subordination Agreement, uzavřené mezi společnostmi (juniorní věřitel) a BB C – Building B, s.r.o., IČO: 251 339 00 (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 24.

Na základě vyhodnocení založeného na posouzení interních historických dat úvěrového selhání, postavení a finanční situace jednotlivých společností v rámci koncernu PASSERINVEST a ručitele emise dluhopisů společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. , jakožto i na základě vyhodnocení současné a očekávané ekonomické situace a vývoje jednotlivých financovaných projektů, nedošlo od prvotního vykázání finančních aktiv k významnému zvýšení úvěrového rizika a s ohledem na předpoklad nízkého rizika selhání nebylo v účetní závěrce vykázáno žádné znehodnocení výše uvedených poskytnutých vnitroskupinových úvěrů.

3.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	K 30.6.2021	K 31.12.2020
Bankovní účty	43 635	40 505
	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	43 635	40 505

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu UniCredit Czech Republic nad Slovakia. Hodnota finančních prostředků na tomto účtu činí k rozvahovému dni 43 635 tis. Kč (minulé období 40 505 tis. Kč). Prostředky na uvedeném bankovním účtu nejsou účelově vázány, ani se na ně nevztahuje žádné dispoziční omezení.

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

3.3. Ostatní krátkodobé pohledávky

Ostatní krátkodobé pohledávky činí 3 009 (minulé období 2 864 tis. Kč) a představují hodnotu srážkové daně z úroků z dluhopisů za 2.Q/2021 zaplacenou zprostředkovateli a k rozvahovému dni nevypořádanou.

3.4. Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

	K 30.6.2021	K 31.12.2020
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	200	200
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředěný)	200	200
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	10 000	10 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	2 000	2 000

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

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

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

3.5. Závazky z dluhopisů

	K 30.6.2021	K 31.12.2020
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	2 250 000	2 250 000
Mínus:		
Vlastní dluhopisy	-250 000	-250 000
Transakční náklady	-16 385	-20 774
Celkem	1 983 615	1 979 226

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

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

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

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

Kovenanty

Vydané dluhopisy jsou předmětem několika kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány vždy k datu řádné a pololetní konsolidované účetní závěrky Ručitele. Společnost plní k datu 30.6.2021 a 31.12. 2020 všechny ukazatele kovenantů. Pololetní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele k 30.6.2021 a Oznámení o plnění kovenantů k datu 30.6.2021 budou zveřejněny nejpozději do 30.9. 2021.

Změny závazků vyplývající z finanční činnosti

	K 31.12.2020	Peněžní toky		Nepeněžní toky	K 30.6.2021
		čerpání	splacení		
Vydané dluhopisy					
PSG 5,25/23 (CZ0003515934)	1 979 226			4 389	1 983 615
Celkem	1 979 226			4 389	1 983 615

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

3.6. Krátkodobé závazky

Společnost vykazuje k rozvahovému dni krátkodobé závazky ve výši 3 190 tis. Kč (minulé období 3 528 tis. Kč). Nejvýznamnější částkou je předpis srážkové daně související s úroky z dluhopisů ve výši 3 004 tis. Kč (minulé období 2 864 tis. Kč). Dále pak ostatní závazky ve výši 186 tis. Kč (minulé období 664 tis. Kč) související zejména s náklady na administraci emise dluhopisů.

3.7. Daň z příjmů

Společnost dosáhla za sledované období daňové ztráty ve výši -776 tis. Kč. Sazba daně z příjmů činí 19 %.

Celkové kumulované daňové ztráty k 30. 6. 2021 činí 2 075 tis Kč.

Odložená daňová pohledávka z titulu daňových ztrát ve výši 394 tis. Kč nebyla vykázána.

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

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

Statutárním auditorovi byla ve sledovaném období vyplacena odměna za statutární audit roku 2020 ve výši 182 tis. Kč. Jelikož společnost není plátcem DPH, uvedená cena obsahuje hodnotu včetně DPH. Žádné jiné služby nebyly auditorem poskytnuty.

4.2. Výnosové úroky a podobné výnosy

Výnosové úroky ve výši 56 713 tis. Kč představují úroky z vnitroskupinových půjček. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

4.3. Nákladové úroky a podobné výnosy

Nákladové úroky ve výši 52 500 tis. Kč představují úroky z emise dluhopisů. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

4.4. Finanční náklady

Ostatní finanční náklady ve výši 4 766 tis. Kč představují zejména služby související s emisí dluhopisů (rozpouštění transakčních nákladů prostřednictvím efektivní úrokové sazby), poplatky administrátorovi emise, poplatky burze CP atd.

5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

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

Tabulka likvidního rizika dle splatnosti k 30.6.2021

	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Celkem
Finanční závazky					
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)			2 000 000		2 000 000
Očekávané platby budoucích úroků (nediskontované)	26 250	78 750	78 850		183 750
Ostatní krátkodobé závazky	3 190				3 190
Finanční aktiva					
Poskytnuté úvěry/zápůjčky			1 945 000		1 945 000
Očekávané platby budoucích úroků (diskontované)	28 600	85 800	85 800		200 200
Ostatní dlouhodobé pohledávky					

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

Klasifikace finančních aktiv k 30.6.2021

	Celkem do splatnosti	Celkem po splatnosti	Snížení hodnoty	Celkem
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	1 945 000			1 945 000
Ostatní krátkodobé pohledávky	3 009			3 009
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	43 635			43 635
Celkem	1 991 644			1 991 644

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

- **Řízení kapitálu**
Společnost řídí svůj kapitál tak, aby byla schopna pokračovat neomezeně ve své činnosti a zároveň vytvářela výnosy pro své akcionáře.
- **Úrokové riziko**
Vzhledem k tomu, že finanční závazky a poskytnuté úvěry jsou úročeny pevnými úrokovými sazbami, není a nebyla k 30.6.2021 a 31.12.2020 vystavena žádným rizikům spojeným s výkyvem tržních úrokových sazeb.

	Úroková sazba - fixní	K 30.6.2021	K 30.6.2020
Finanční závazky			
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	5,25%	2 000 000	2 000 000
Finanční aktiva			
Poskytnuté úvěry/zápůjčky	5,88%	1 945 000	1 945 000

- **Měnové riziko**
Funkční měnou společnosti je česká koruna. Vzhledem k tomu, že veškeré operace jsou realizovány v českých korunách, není a nebyla Společnost k 31.6.2021 a 31.12.2020 vystavena měnovému riziku.
- **Reálné hodnoty a finanční instrumenty**
Finanční aktiva Společnosti tvoří poskytnuté úvěry/zápůjčky, obchodní a jiné pohledávky a peníze a peněžní ekvivalenty.
Finanční závazky Společnosti tvoří závazky z vydaných dluhopisů a obchodní a jiné závazky. Účetní hodnota těchto finančních aktiv a závazků je rovna jejich reálné hodnotě, kromě vydaných dluhopisů.

	K 30.6.2021		K 31.12.2020	
	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Účetní hodnota	Reálná hodnota
Dluhopisy (bez zahrnutí transakčních nákladů)	2 000 000	2 030 200	2 000 000	2 030 000

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

6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

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

7. Spřízněné strany

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

Společnost	Poskytnuto	K 30.6.2021	K 31.12.2020
PASSERINVEST GROUP, a.s.	04/2017	388 000	443 000
Office Park Roztyly, a.s.	06/2017	240 000	215 000
RPB II., a.s.	06/2017	71 000	71 000
BB C – Building B, s.r.o.	10/2017	94 000	94 000
BB C – Building B, s.r.o.	10/2017	29 000	25 000
Roztyly Plaza, a.s.	03/2018	385 000	360 000
BB C – SERVICES, s.r.o.	06/2018	0	100 000
BBC Building H s.r.o.	06/2018	55 000	30 000
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	12/2018	300 000	300 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	12/2019	260 000	235 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	12/2019	100 000	40 000
Balance Club Brumlovka, a.s.	10/2020	8 000	32 000
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	03/2021	15 000	0
Celkem		1 945 000	1 945 000

Výnosové úroky tis. Kč

Společnost	K 30.6.2021	K 30.6.2020
PASSERINVEST GROUP, a.s.	11 312	13 050
Office Park Roztyly, a.s.	6 670	5 490
RPB II., a.s.	2 070	2 386
BB C – Building B, s.r.o.	2 741	6 520
BB C – Building B, s.r.o.	760	395
Roztyly Plaza, a.s.	10 654	10 252
BB C – SERVICES, s.r.o.	1 969	2 193
BBC Building H s.r.o.	1 225	731
BB C - Building VILLAS s.r.o.	8 748	8 772
Rezidence ARBORETUM, a.s.	7 009	6 058
Rezidence Oliva, s.r.o.	1 857	1 024
Balance Club Brumlovka, a.s.	1 408	0
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	290	0
Celkem	56 713	56 871

Náklady tis. Kč

Společnost	K 30.6.2021	K 30.6.2020
PASSERINVEST GROUP, a.s. – projektové řízení	36	36
PASSERINVEST GROUP, a.s. – nájem + služby		0
Celkem	36	36

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

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

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

8. Mimořádné události

Pandemie COVID-19 neměla zásadní dopad na hospodaření skupiny PASSERINVEST. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k úpravě účetních výkazů za období 01-06/ 2021.

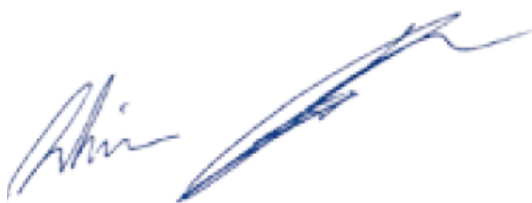
Důvodem tohoto závěru je skutečnost, že hlavní činností společnosti, jako emitenta dluhopisů, je zajištění financování ostatních společností v koncernu PASSERINVEST formou vnitroskupinových zápůjček. Věřiteli jsou v tomto případě obvykle společnosti, ve kterých probíhá řízení developerských projektů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

9. Následné události

Společnost emitovala v období 08/2021 dvě nové emise dluhopisů v celkové výši 645 000 tis. Kč. Věřiteli jsou fyzické osoby. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 4,00 % p.a. Stejně jako u stávající emise dluhopisů, poskytla společnost finanční prostředky formou zápůjček v rámci koncernu PASSERINVEST za účelem rozvojových aktivit. Úročení těchto zápůjček je ve výši 4,15 % p.a.

Schválení účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla schválena statutárním orgánem společnosti dne 23.9.2021.



Radim Passer
Předseda představenstva
PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Kontakt

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

Telefon: +420 221 582 111
Fax: +420 222 515 521
E-mail: info@passerinvest.cz
www.passerinvest.cz