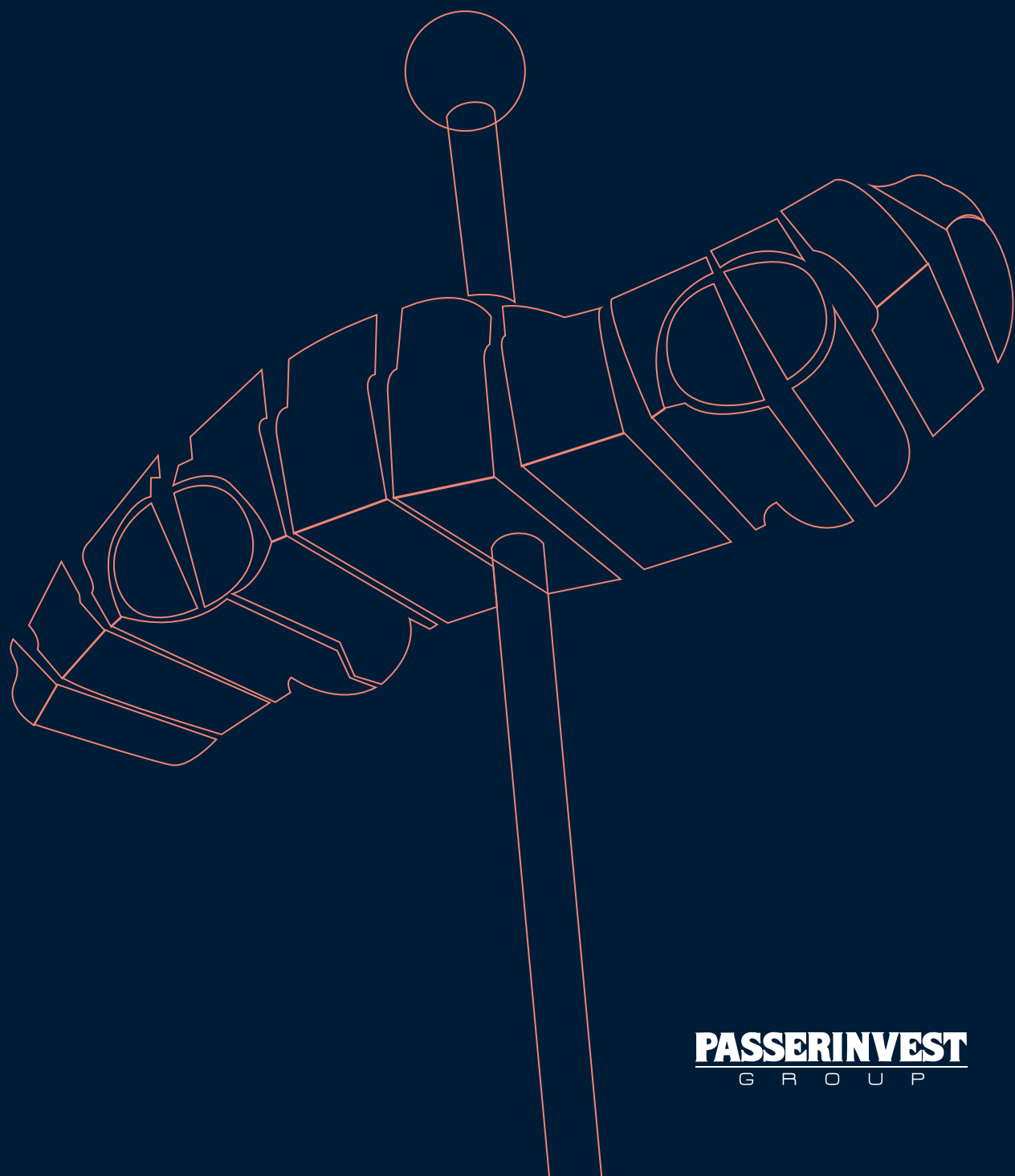


# KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020





# OBSAH

## I. ÚVOD

ROK 2020 POHLEDEM RADIMA PASSERA 6

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2020 8

OCENĚNÍ 10

POPIS SKUPINY 12

ORGANIGRAM 13

## II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

PRAŽSKÉ BB CENTRUM A OSTRAVSKÝ PROJEKT NOVÁ KAROLINA PARK 14

BUDOVY BB CENTRA 22

BUDOVA NOVÁ KAROLINA PARK 34

PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S. 35

DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S. 35

STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST 36

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S. 37

OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE 54

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA 58

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2020 62

NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ 90

## III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BB CENTRUM – DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI 92

NOVÉ ROZTYLY 93

## IV. ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST 96

NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST 104

KONTAKT 108

# I. ÚVOD

**ROK 2020 BYL ZCELA JINÝ.** Prověřil naši schopnost reagovat na změny v podnikání, které pandemie přinesla a které tímto zdaleka nekončí. Jsem rád, že jsme jako firma v tomto nelehkém roce obstáli. Pro naše klienty i nadále připravujeme nové koncepty pro příjemnou a inspirativní práci v krásném kancelářském prostředí obohacenou o atraktivní bydlení, žádanou službu a vkusně upravená veřejná prostranství. Na takové pracovní výzvy se vždy velice těšíme. Přes řadu pozoruhodných obchodních úspěchů, o kterých se zmíním dále, tentokrát považuji za neopomenutelné upozornit rovněž na některé společensky nežádoucí jevy tak, jak je ze svého křesťanského a občanského pohledu vnímám.

Nepřátelský, doslova dábelství virus zintenzivnil v globálním měřítku frontální útok na potlačování demokratických principů a lidských svobod. Navazující bezprecedentní narušení svobody podnikání ochromilo veřejné finance a spustilo další vlnu masivního kvantitativního uvolňování a zadlužování státu. Veřejnoprávní média, placená z peněz soukromého sektoru, i další mainstreamová média společně děsí obyvatelstvo této planety záplavou negativistických zpráv. Nevědomky tím naplňují slova přicházejícího Mesiáše, Pána Ježíše Krista, který lidem poslední generace „Z“ zanechal globální varování:

*Bible, Lukášovo evangelium 21:26 „Lidé budou zírat strachem a očekáváním toho, co přichází na celý svět.“*

Láskyplný Bůh dopouštěl se na nepočítelném lidstvu již mnohokrát v historii zkoušek, abychom se zastavili, zamysleli se a optimálně předefinovali naše hodnotové žebříčky. V drtivé většině případů reagovali pozitivně na tuto laskavou Boží nabídku pouze jednotlivci. Většinová lidská společnost téměř vždy odmítla nabídku nápravy: předpotopní svět, obyvatelstvo Sodomy a Gomory, Egypt v době Mojžíše, novobabylonská říše či dokonce opakovaně izraelský národ v biblických dobách. Existují i nějaké pozitivní případy? Ano, například Egypt v době Josefa a pak, světe div se, bezprecedentně kruté Ninive v době Jonáše. Ale ninivští se za souznění se sice autoritářským, ale přesto osvěcujícím vůdcem byli ochotni odvrátit od špatně nastavených priorit: *Bible, Jonáš 3:3-10 „Jonáš tedy vstal a šel do Ninive, jak mu Hospodin uložil. Ninive bylo veliké město před Bohem, muselo se jím procházet tři dny. Jonáš vešel do města, procházel jím jeden den a volal: „Ještě čtyřicet dní, a Ninive bude vyvráceno.“*

*I uvěřili ninivští muži Bohu, vyhlásili půst a oblékli si žíněné suknice od největšího až po nejmenšího. Když to slovo proniklo k ninivskému králi, vstal ze svého trůnu, odložil svůj plášť, zahalil se do žíněné suknice a sedl si do popela. Potom dal v Ninive rozhlásit: „Podle vůle krále a jeho mocných rádců! Lidé ani zvířata, skot ani brav ať nic neokusí, ať se nepasou a nepijí vodu. Ať se zahalí do žíněné suknice, lidé i zvířata, a naléhavě ať volají k Bohu. Každý ať se odvrátí od své zlé cesty a od násilí, které mu lpí na ruce. Kdo ví, možná že se Bůh v lítosti obrátí a odvrátí od svého planoucího hněvu a nezahyneme.“ I viděl Bůh, jak si počínají, že se odvracejí od své zlé cesty, a litoval, že jim chtěl učinit zlo, které ohlásil. - A neučinil tak.“*

Dokonce Pán Ježíš Kristus, když kárá náboženské pokrytectví vůdců Izraele o třičtvrté tisíciletí později, říká toto: *Bible, Matoušovo evangelium 12:41 „Mužové z Ninive povstanou na soudu s tímto pokolením a usvědčí je, neboť oni se obrátili po Jonášově kázání – a hle, zde je víc než Jonáš.“*

Také nikdo z nás nemusí zmalomyslnět z toho, co se okolo nás odehrává. Jistě, žít zdravým způsobem života a budovat dlouhodobě svůj imunitní systém se právě v době takové pandemie ukáže být předností. Dodržovat všechna smysluplná (hygienická a karanténní) opatření je pochopitelně rovněž zásadní. Nicméně tím zcela rozhodujícím faktorem zůstává bezvýhradná důvěra v Boží vedení a ochranu. Naše životy jsou v Božích rukách. A pokud toužíme žít životem v souladu s Boží vůlí, máme naprostou jistotu, že dobrotivý Bůh nás nepovolá dříve, než splníme naše poslání. To pochopitelně neznamená, že se každý takový člověk dožije plnosti věku. Velikáni lidské i české historie, Jan Křtitel a Jan Hus, se zjevně plnosti věku nedožili. Nicméně byli to muži, kteří v Božím plánu splnili svá poslání. Pán Ježíš nechce, abychom svůj život prožívali ve strachu: *Bible, 1. list Janův 4:18 „Láska nezná strach; dokonalá láska strach zahání, vždyť strach působí muka, a kdo se bojí, nedošel dokonalosti v lásce.“*

Naopak. I v kontextu probíhajících zkoušek před návratem Krále králů nás milostiplný Bůh vybízí: *Bible, Lukášovo evangelium 21:28 „Když se toto začne dít, napřimte se a zvedněte hlavy, neboť vaše vykoupení je blízko.“*

# ROK 2020 POHLEDEM RADIMA PASSERA

**ROK 2020 BYL ZCELA JINÝ.** Přesto zůstalo mnoho důvodů k vděčnosti. Mohli jsme prožívat vzácný čas s našimi blízkými. Máme skvělý tým loajálních a kompetentních spolupracovníků. Investovali jsme v plánovaném a možném rozsahu, jak do byznysových aktivit, tak do veřejných prostranství. V možném rozsahu proto, že státní správa byla paralyzována již před pandemií a v jejím průběhu se „vedla do stavu umělého spánku“. Přesto jsme se nenechali odradit a státní rozpočet z toho může profitovat i v této době. Pronajali jsme nejvíce m<sup>2</sup> kanceláří v naší historii. Poprvé jsme pokořili hranici 40 tis. m<sup>2</sup>.

Prodloužili jsme se skupinou UniCredit smlouvu na pronájem téměř 24 tis. m<sup>2</sup> v administrativní budově Filadelfie až do roku 2033, což lze hodnotit jako jeden z největších realitních počínů roku v ČR. Došlo také k dalšímu prodloužení smlouvy spolu s expanzí společnosti ČEZ v budově Alpha. Do zcela nově zrekonstruované Budovy B jsme získali nové nájemce, společnosti AB InBev, Alcon či NEWPS.CZ, které obsadily přes 60 % prostor v budově. Celková pronajatost dokončených budov BB Centra v konsolidačním celku tak ke konci roku 2020 dosáhla 92 %. Na území Nových Roztyl jsme se stali stoprocentními vlastníky pozemku pro výstavbu administrativního objektu Plaza, kterou plánujeme zahájit v roce 2021. Rozvíjeli jsme navíc i další plánované projekty v této lokalitě. V neposlední řadě náš ostravský projekt Nová Karolina Park zaznamenal ke konci roku 2020 95% obsazenost díky pronájmu 1 700 m<sup>2</sup> kancelářských prostor společností Brose CZ.

Současně jsme se v rámci naší obchodní činnosti věnovali i významným investicím, které jsou nedílnou součástí zajištění budoucího růstu. Investovali jsme do úpravy veřejného

prostoru v našich pražských projektech, významně jsme zrekonstruovali unikátní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka a také jsme na konci roku zahájili výstavbu bytového projektu Rezidence Oliva a multifunkčního objektu Olivka v BB Centru.

I v roce 2020 jsme se věnovali celospolečenským tématům, která jsou důležitá pro rozvoj celé České republiky v horizontu příštích dvaceti let. Jedná se zejména o podporu rozvoje dopravní infrastruktury, dobudování vhodné dálniční sítě, vysokorychlostních železnic a zcela nového rozšíření pražského metra. Tato iniciace si klade za cíl udržet a zlepšovat obchodní, ekonomickou a společenskou situaci v ČR, aby se stala konkurenceschopným a silným obchodním partnerem v rámci celé Evropské unie.

Rok 2020 byl zcela jiný. Zcela jiný je i toto mé slovo k naší výroční zprávě. Demokracie, lidské svobody a soukromé podnikání jsou hodnotami, které nejsou samozřejmé. Je potřeba si jich vážit a v tom nejlepším slova smyslu za ně bojovat. Stejně tak za pevné zdraví, tradiční rodinu a po všech stránkách zdravou výchovu dětí. Nevzdávejme náš každodenní boj o morální základnu naší udržitelné prosperity. Nesobeckost, pokora a vděčnost i spokojenost s tím, co máme, jsou úžasné Boží dary. Nenechme se paralyzovat, zápasme s Boží pomocí o hodnoty, pro které stojí za to žít!



Radim Passer, zakladatel a CEO, Passerinvest Group, a.s.



# VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2020

- 1 Dokončení rekonstrukce administrativní Budovy B a s tím spojená výstavba nového veřejného prostoru – Náměstí Ellen G. Whiteové
- 2 Podpis nájemních smluv v nově rekonstruované Budově B (Kanceláře: NEWPS.CZ s.r.o., Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic) s.r.o., Anheuser-Busch InBev Czech s.r.o., Retail: Coshile & Co., s.r.o., bikero.cz s.r.o.)
- 3 Prodloužení nájemní smlouvy se skupinou UniCredit v budově Filadelfie (23 700 m<sup>2</sup> do roku 2033)
- 4 Prodloužení nájemní smlouvy a expanze společnosti ČEZ v budově Alpha (5 800 m<sup>2</sup> do roku 2025)
- 4 Pronájem kanceláří o ploše 1 700 m<sup>2</sup> v Nová Karolina Park společnosti Brose CZ
- 5 Kompletní revitalizace vstupního lobby a recepce budovy Filadelfie



# OCENĚNÍ

- 1 **Budova A**  
titul Nejlepší rekonstruovaný komerční projekt v soutěži HOF Awards (Hall of Fame – Best of the Best) – organizátorem je Roberts Publishing Media Group, vydavatel odborného realitního časopisu CIJ
- 2 **Multimediální showroom BB Centroom**  
vítěz v oborové kategorii Best in Real Estate a 3. místo v kategorii Nejlepší distribuce firemního obsahu v prestižní soutěži Fénix content marketing 2020
- 3 **Passerinvest Group**  
titul „Hrdina boje s koronavirem“ v rámci žebříčku „Obdivovaných firem“ CZECH TOP 100 a mimořádné ocenění „Management Excellence Award“ v rámci 100 nejvýznamnějších firem České republiky (Czech Top 100)
- 4 **Radim Passer**  
uveden do Síně slávy soutěže Best of Realty



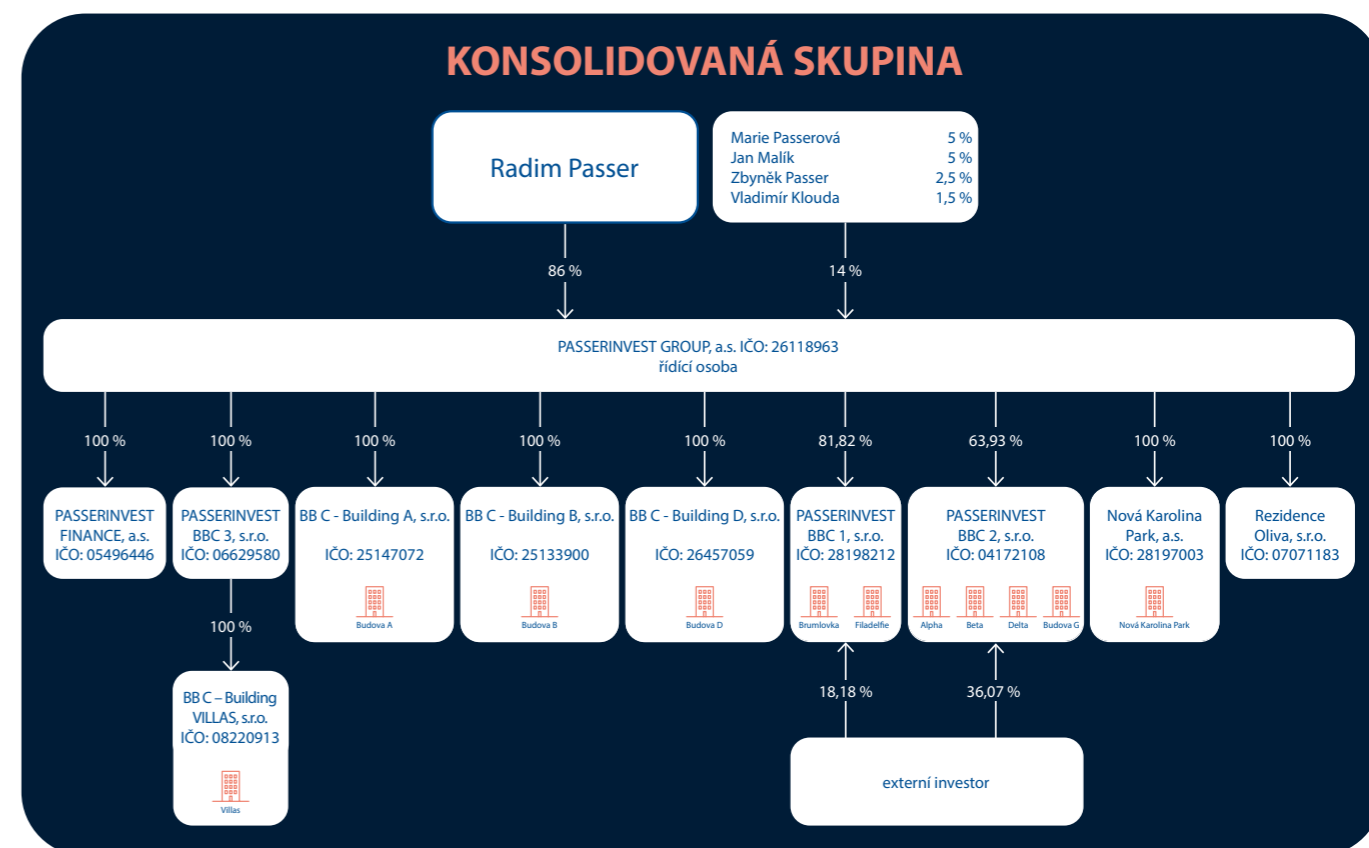
# POPIS SKUPINY

Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za který je vydána tato výroční zpráva, jsou dále označovány jako Konsolidovaná Skupina nebo také jako konsolidační celek. Tyto společnosti jsou základem širšího podnikatelského uskupení pana Radima Passera, které je v této výroční zprávě označeno jako Koncern PASSERINVEST. Konsolidující entita, společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje projektové řízení všem společnostem Koncernu PASSERINVEST a se společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., se rovněž podílí na vnitroskupinovém financování.

Vzhledem ke komplexním vazbám mezi společnostmi Koncernu PASSERINVEST se tato výroční zpráva ve své třetí části věnuje také aktivitám mimo vlastní konsolidační celek. Druhá část výroční zprávy se vztahuje pouze ke Konsolidované Skupině.

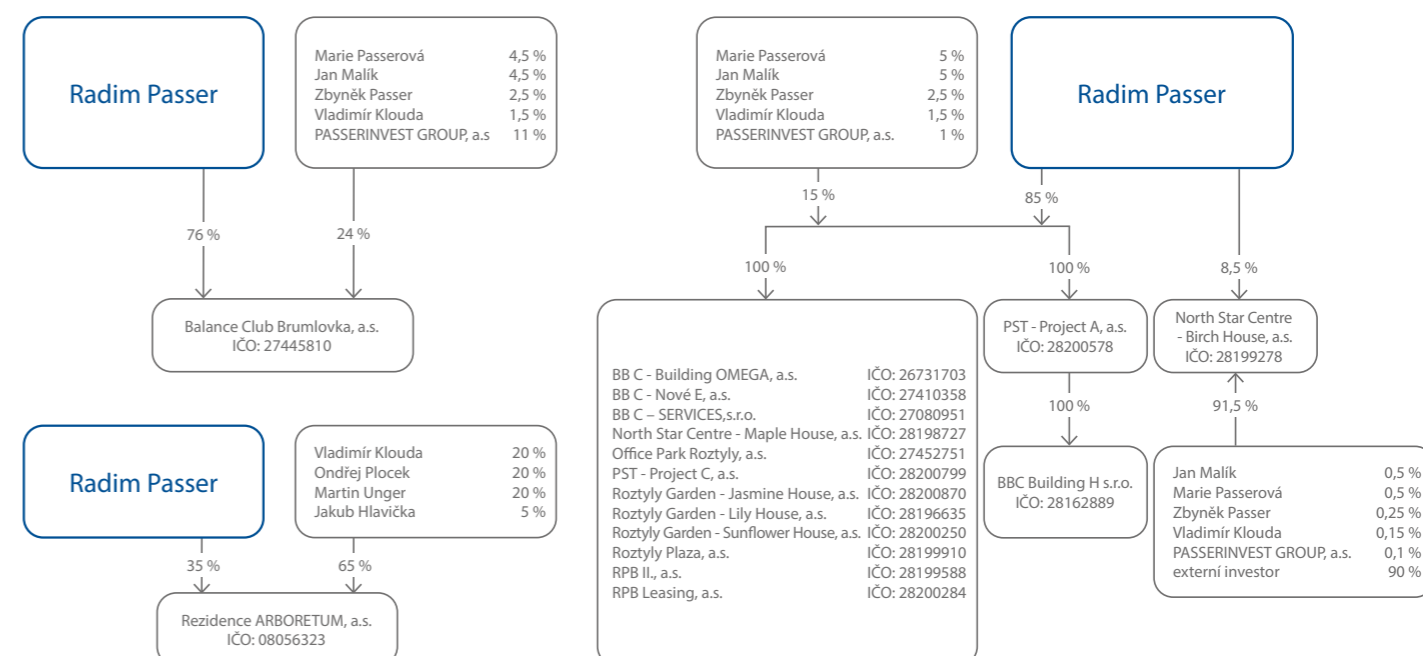
Historie Koncernu PASSERINVEST sahá na začátek devadesátých let minulého století a čítá realizaci desítek realitních projektů. Strategickou činností Koncernu PASSERINVEST jsou zejména investice (developerské i investiční) v lokalitě BB Centrum v Praze 4, se kterou je především spojován a kterou dlouhodobě rozvíjí. Dále stojí Koncern PASSERINVEST za rozsáhlým pražským projektem u stanice metra C Roztyly a kancelářskou částí projektu Nová Karolina v Ostravě.

# ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



*„Také pro naše podnikání byla hlavní událostí roku 2020 epidemie covid-19. Díky dlouhodobým nájemním smlouvám a pružnému přístupu k nastalé situaci jsme však i v tomto složitém roce hospodařili se silnými finančními rezervami. Dobře chápeme měnící se potřeby našich klientů a jsme připraveni pro ně společně přinášet řešení i v postcovidové době.“*

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



## II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

# PRAŽSKÉ BB CENTRUM A OSTRAVSKÝ PROJEKT NOVÁ KAROLINA PARK

### BB CENTRUM

Multifunkční areál BB Centrum v Praze 4 rozkládající se na ploše 25 hektarů patří v porovnání s podobnými projekty budovanými jediným developerem k nejrozsáhlejším a nejúspěšnějším ve střední Evropě. Koncern PASSERINVEST buduje a rozvíjí areál BB Centrum již od roku 1996 na principech udržitelného městského urbanismu, a vytváří tak plnohodnotnou živou městskou čtvrť. BB Centrum je tvořeno 12 administrativními budovami, 2 rezidenčními projekty, budovou Brumlovka s unikátním fitness a wellness centrem, Společenským centrem Bethany s křídlem pro mateřskou školu Elijáš, budovou, ve které sídlí Křesťanská střední a základní škola Elijáš, s přilehlým školním pavilonem pro stravování a volnočasové aktivity dětí a atletickým stadionem pro sportování školních dětí i široké veřejnosti. Součástí BB Centra jsou dva rozsáhlé parky a řada hřišť, venkovních sportovišť i ploch pro odpočinek a relaxaci jako Náměstí Brumlovka či nově vybudované Náměstí Ellen G. Whiteové. V přípravě jsou další projekty rezidenčního i administrativního charakteru doplněné o budování a revitalizaci veřejného prostoru BB Centra.





Součástí Konsolidované Skupiny je v pražském BB Centru 9 administrativních budov o celkové rozloze 162 800 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch a multifunkční budova Brumlovka nabízející 6 700 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Další administrativní budovou v rámci Skupiny je ostravský projekt Nová Karolina Park s celkovou pronajímatelnou plochou 29 800 m<sup>2</sup>. Administrativní budovy v Praze poskytují pracovní místa až pro 15 000 lidí, ostravský projekt pak nabízí místa pro více než 2 000 zaměstnanců zde sídlících firem. Naprostá většina budov má rozlehlé střešní terasy či vnitrobloky s relaxačními místy bohatě osázené rostlinami a dřevinami. BB Centrum si jako své sídlo zvolily významné lokální i mezinárodní firmy, jako jsou např. ČEZ, MONETA Money Bank, UniCredit Bank, Microsoft, HP, Škoda Auto, O2, Mars, ABB, Thales, Tchibo, Puma, DAS a další. Nájemci oceňují zejména výbornou dopravní dostupnost lokality a také bohatou nabídku obchodů, různorodých služeb i stravovacích možností – nachází se zde více než 20 restaurací a kaváren. V přízemí téměř každé administrativní budovy jsou k dispozici retailové prostory, díky čemuž se v BB Centru nachází supermarket, drogerie, lékárna, trafika, obchod se zdravou výživou, pobočka České pošty i pobočky řady bank. K dispozici jsou také místa pro sportovní vyžití, hry a relaxaci zejména ve dvou jednohektarových parcích, Baarově parku a Parku Brumlovka, na atletickém stadionu a řadě hřišť i v unikátním wellness a fitness Balance Clubu Brumlovka. Místo oplývá i dalšími téměř 15 000 m<sup>2</sup> odpočinkových a zelených ploch a 11 000 m<sup>2</sup> střešních teras osázených zelení. V BB Centru se navíc pravidelně a zdarma konají vzdělávací, kulturní, sportovní, dětské a společenské akce pro širokou veřejnost.



Rok 2020 se žel zapíše jako rok boje s epidemií koronaviru, která se nevyhnula nikomu z nás. I přesto, jak byl celý tento rok pro všechny složitý, Koncern PASSERINVEST fungoval v běžném provozu, bez výraznějších omezení, a především důsledně dbal na dodržování všech opatření, aby zabránil šíření nákazy jak mezi zaměstnanci, tak i v budovách a veřejných prostorách. Aktivně řešil nastalou situaci a veškerou komunikaci s ní spojenou. Staral se o své nájemce, o objekty i veřejný prostor, který i nadále upravoval a zveleboval. Veškeré akce a aktivity pro nájemce i širokou veřejnost, u kterých to bylo možné, přesunul do on-line prostředí.



V polovině roku 2020 byla dokončena celková rekonstrukce Budovy B včetně jejího okolí. Koncern PASSERINVEST vybudoval mezi Budovou B a Budovou C nový veřejný prostor, Náměstí Ellen G. Whiteové. Díky netradičnímu vodnímu prvku, lavičkám a zeleni včetně vzrostlých stromů se jedná o příjemné nové relaxační místo v městském prostředí. V rámci BB Centra byl v roce 2020 doplněn také nový mobiliář. Konkrétně se jedná o nové lavičky na autobusových zastávkách, přístřešek autobusové zastávky Filadelfie a houpací na Náměstí Brumlovka. Rovněž byla zahájena rekonstrukce Želetavské ulice zahrnující například novou kamennou dlažbu, rozšíření chodníků a přechodů pro chodce či vybudování nových relaxačních míst. S regulací dopravy a větší bezpečností chodců souvisí také vybudování nového odbočovacího pruhu v ulici Václava Sedláčka, který umožňuje bezpečnější a plynulý vjezd na veřejné parkoviště Za Brumlovkou. Také zde vznikl nový přechod pro chodce.

V sousedství budovy Alpha byla umístěna nepřehlédnutelná pohyblivá instalace Davida Černého s názvem Brouk inspirovaná ikonickým vozem Porsche 911. Je viditelná i z blízké magistrály a stala se originálním uměleckým prvkem celé lokality.



Revitalizační a stavební práce se v roce 2020 týkaly i některých budov. Byla dokončena komplexní rekonstrukce Budovy B o celkové ploše 16 600 m<sup>2</sup>, která tak opět nabízí prvotřídní kancelářské a obchodní plochy. K prvním nájemcům nově zrekonstruovaného objektu patří NEWPS.CZ s.r.o., Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic) s.r.o a Anheuser-Busch InBev Czech s.r.o., první retailové jednotky v budově si pronajaly Coshile & Co., s.r.o. a bikero.cz s.r.o.

*„Zakládáme si na prvotřídním, zcela korektním a otevřeném přístupu k našim klientům. Jsem rád, že se nám v roce 2020 podařilo získat nové nájemce do našich administrativních budov v Praze 4 i do kancelářského projektu Nová Karolina Park v Ostravě. Nejvíce mě ale těší, že si umíme své stávající zákazníky dlouhodobě udržet. To je to skutečné ocenění naší práce.“*

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

V roce 2020, kdy musel být z důvodu pandemie uzavřen wellness a fitness klub Balance Club Brumlovka, využil Koncern PASSERINVEST této doby k jeho kompletní rekonstrukci. Výraznou proměnou prošlo zejména klientské zázemí, šatny, hlavní recepce a wellness část klubu. Původní 25metrový bazén byl nahrazen nerezovým s pozvolným vstupem a vodou vyhřívanou na 28 °C, nová je i prostornější nerezová vířivka. Přibyly nové toalety a proběhla i modernizace sprch. V celém prostoru byla položena nová italská dlažba a obklady v přírodních barvách. Wellness zóna také nyní nabízí několik různých saun, páru a velkorysou relaxační místnost. Balance Club Brumlovka je výjimečný klub, který se řadí mezi špičku fitness a wellness center v Evropě a proběhlá kompletní rekonstrukce jej posunula o několik tříd výše.



V roce 2020 se dařilo také v oblasti pronájmu kancelářských i retailových ploch. Jednou z nejvýznamnějších nájemních transakcí roku 2020 bylo prodloužení nájemní smlouvy se skupinou UniCredit na 23 700 m<sup>2</sup> v budově Filadelfie, a to do roku 2033. V rámci této budovy došlo v roce 2020 ke kompletní revitalizaci vstupního lobby a recepce. Prostor se mimo jiné více otevřel směrem k nákupní pasáži a byl zjednodušen a urychlen průchod zaměstnanců do kancelářské části budovy. Pro návštěvy tu byly rozšířeny a nápaditě zelení a barvami oživeny prostory pro čekání či schůzky mimo kancelář. Dalším úspěchem v rámci administrativních budov Koncernu bylo prodloužení nájemní smlouvy včetně expanze společnosti ČEZ v budově Alpha, která bude v této budově sídlit minimálně do roku 2025.

Koncern PASSERINVEST také získal stavební povolení pro výstavbu bytového projektu Rezidence Oliva a multifunkčního objektu Olivka v bezprostřední blízkosti Parku Brumlovka. Jejich výstavba byla zahájena na konci roku 2020, dokončení je plánováno na konec roku 2022.

## Nová Karolina Park

Ostravský administrativní projekt Nová Karolina Park je významnou součástí Koncernu PASSERINVEST již od roku 2012. Tento architektonicky výjimečný objekt se nachází na hlavní ostravské třídě 28. října v blízkosti Masarykova náměstí a je považován za pomyslnou „bránu“ do nově urbanizované městské čtvrti, lokality Karolina, směrem z historického centra města Ostravy. Objekt Nová Karolina Park disponuje celkovou pronajímatelnou plochou 29 800 m<sup>2</sup>, v podzemním podlaží má 280 parkovacích stání. K 31. 12. 2020 jsou administrativní a obchodní plochy obsazeny z 95 %, což je o 4 % více než v roce předešlém. Velikou zásluhu na tomto navýšení má nový nájemce Brose CZ, jeden ze světově nejvýznamnějších dodavatelů komponentů automobilového průmyslu. Tento významný zaměstnavatel v Moravskoslezském a Zlínském kraji si v budově pronajímá 1 700 m<sup>2</sup>. Brose CZ se tak zařadil k významným nájemcům, jako jsou např. ABB, Verizon, UniCredit Bank, Česká spořitelna, AXA Assistance, Stora Enso, Hello Bank! nebo Y Soft, kteří si pronajímají tyto prvotřídní a nadčasové kancelářské prostory. Skvělou zprávou je i prodloužení nájemní smlouvy společnosti Ness Czech s.r.o. Navzdory epidemiologické situaci došlo v roce 2020 i v retailových prostorách situovaných v přízemí budovy ke změnám – novou pobočku si zde otevřela cestovní kancelář Čedok.



Flexibilita, soulad citlivě zvolených materiálů a monumentální kompozice jsou slova charakterizující tento administrativní projekt, který je certifikovaný jako „zelená budova“ dle britské prestižní metodiky certifikace BREEAM. Součástí budovy je průchozí atrium s vodními prvky, posezením a rozsáhlou zelení. Dva ostrovy zeleně tvořené skupinou nízkých i vyšších keřů jsou instalovány i na střeše. Zdejší rostliny a dřeviny slouží zejména jako životní prostor a zdroj potravy pro hmyz a ptactvo, a navíc doplňují ekosystém projektu i celé čtvrti. Pro naplnění měřítek kvality „zelené budovy“ bylo na ochrannou stěnu na střeše objektu instalováno 40 budek pro netopýry a 40 pro rorýse, kteří patří k chráněným živočišným druhům.



Obrovským aktivem celého projektu je jeho jedinečná lokace. Skvělá dostupnost je zajištěna tramvajovou a autobusovou zastávkou nacházející se přímo před samotnou budovou. Pro zaměstnance i návštěvníky přijíždějící soukromými automobily je zde výhodné přímé napojení na dálnici D1. V blízkosti budovy jsou mimo jiné i železniční zastávky Ostrava-Stodolní nebo Ostrava střed. Co se další vybavenosti okolí týká, v těsné blízkosti projektu se nachází obchodně-zábavní centrum Forum Nová Karolina, bytový projekt Rezidence Nová Karolina a sportovně-kulturní Trojhalí.

# MAPA BB CENTRA



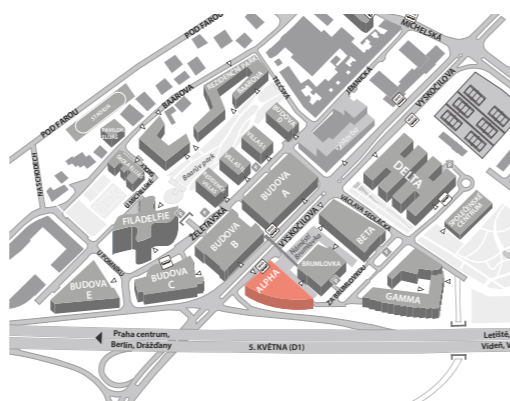
\* Podíl Konsolidované Skupiny na vlastnictví budovy v procentech

# ALPHA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> :	12 300
Počet podzemních parkovacích stání:	230
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2003/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	95 %

Osmipodlažní budova Alpha patří k nejatraktivnějším administrativním projektům areálu BB Centrum. Je nezaměnitelná svou obloukovou fasádou, která kopíruje sjezd z magistrály 5. května směrem na Vyskočilovu ulici. V Alphě jsou velmi spokojeni i její nájemci. V roce 2020 expandovala v rámci budovy společnost ČEZ Korporátní služby a zároveň prodloužila nájemní smlouvu na celých 5 800 m<sup>2</sup> kancelářských ploch do roku 2025. Stejně tak zde expandovala a nájemní smlouvu prodloužila významná farmaceutická společnost CSL BEHRING. Nadále se v Alphě daří i společnosti GORENJE, která zde plánuje sídlit také několik dalších let.

Nejen exteriér Alphy je architektonicky jedinečný, zevnitř je budova neméně zajímavá. Pohled na prosklenou dvoranu s vertikálním sklonem přes všechna podlaží uchvátí jak při pohledu z nejvyššího podlaží, tak z přízemí. Oblíbeným místem nájemců budovy je střešní terasa se vzácnými dřevinami, bohatou zelení a příjemným posezením, kde mají možnost relaxovat během pracovního dne. V přízemí objektu se vstupem z Vyskočilovy ulice je pro nájemce i veřejnost k dispozici kantýna, cukrárna Hájek & Hájková a bistro PuzzlePasta se skvělou nabídkou čerstvě připravených salátů a těstovin. Výborná je také dopravní dostupnost, přímo před budovou je autobusová zastávka Brumlovka a pěšky od metra Budějovická to trvá také jen pár minut.

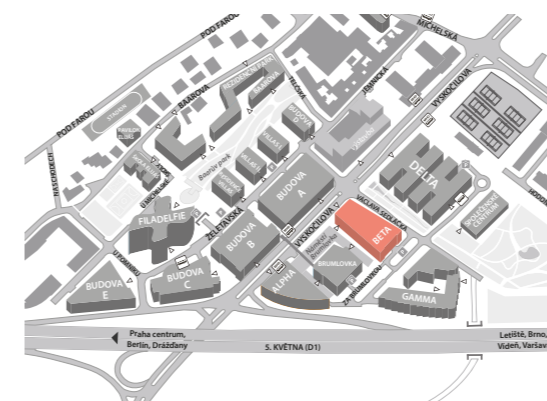


# BETA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> :	19 000
Počet podzemních parkovacích stání:	330
Počet nadzemních podlaží:	9
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	2005/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	99 %

V roce 2020 se novinky v budově Beta týkaly pouze retailových prostor v přízemí. Původní obchod s drogistickým zbožím nahradí showroom společnosti GORENJE, která zde bude prezentovat nejnovější nabídku kuchyní a spotřebičů své značky. Bude zde otevřena také nová vietnamská restaurace Dian, která má za cíl nadchnout nejen gurmány moderní asijskou gastronomií. Současně zde prodloužila nájemní smlouvu kavárna Costa Cofee, která je díky své skvělé kávě a dalším dobrotám oblíbeným místem k zastavení či posezení během celého dne.

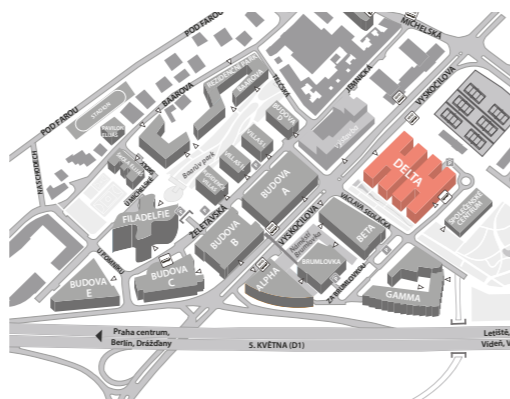
Administrativní budova Beta je atraktivní zejména svou polohou v centrální části BB Centra u nového Náměstí Brumlovka. Svým nájemcům i veřejnosti nabízí rozmanité stravovací možnosti. V přízemí budovy se nachází veřejná kantýna, freshbar Ugo, indická restaurace Dhaba Beas a již zmíněná kavárna Costa Coffee, které od jarních měsíců disponují venkovními zahrádkami směrem na přilehlé náměstí. To se stalo oblíbeným místem setkávání i relaxace a během roku se zde konají sezónní trhy a různé kulturní akce. Pro chvíli odpočinku během pracovního dne mají nájemci možnost využívat střešní terasu s příjemným posezením. Nájemce posledního podlaží má k dispozici ještě další samostatnou terasu. V interiéru budovy jsou ve velké míře využity přírodní materiály, zejména dřevo, kámen a sklo, které dodávají prostoru nadčasovost a eleganci.



# DELTA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> :	40 800
Počet podzemních parkovacích stání:	880
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2015
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	99 %

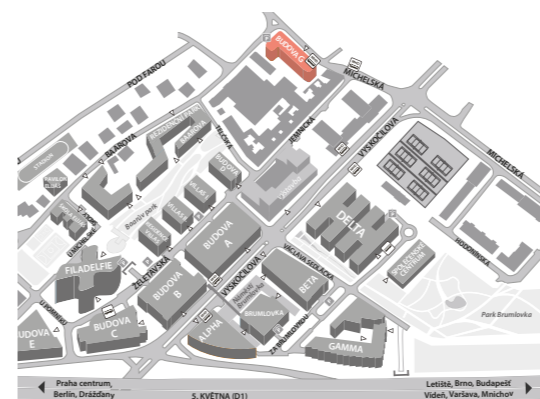
Budova Delta je největším a zároveň nejzelenějším projektem lokality BB Centrum. Její součástí jsou dvě rozsáhlé střešní zahrady o ploše téměř 1 900 m<sup>2</sup> s bohatou zelení a relaxačními místy. Ty oceňují zejména nájemci budovy, ke kterým patří významné české i zahraniční společnosti. Západní část budovy lemuje zelený pás s umělým říčním korytem využívajícím zachycovanou dešťovou vodu. Na jižní stranu objektu volně navazuje Park Brumlovka. Deltu tvoří dvě samostatné stavby v půdorysu tvaru dvou písmen H, které mohou být navíc na každém podlaží propojeny spojovací lávkou. Díky ní lze na jednom patře získat unikátní kancelářskou plochu dosahující až 4 500 m<sup>2</sup>. V přízemí je nájemcům i veřejnosti k dispozici kantýna a restaurace.



# BUDOVA G

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> :	6 700
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2013
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	83 %

Administrativní Budova G kopírující horní část Michelské ulice je atraktivním projektem nejen díky své vynikající dopravní dostupnosti. Přímo před budovou je autobusová zastávka a nájemci i jejich hosté oceňují zejména podzemní veřejný parking. Co zůstává skryto při pohledu z ulice, je výjimečný vnitroblok s bohatou zelení, relaxačními místy i zastřešeným posezením, který je k dispozici nájemcům budovy. Vstup do zahrady je možný i z druhé strany všech přízemních retailových jednotek. Součástí jinak komorně pojaté Budovy G je stejně jako u ostatních budov BB Centra prostorná střešní terasa se zelení a krásným výhledem do okolí. Zaměstnanci zde rádi tráví čas oběda či relaxují během pracovního dne.



Významní nájemci:



Významní nájemci:

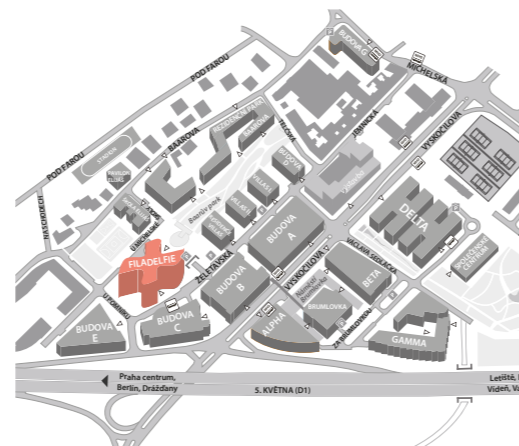


# FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m <sup>2</sup> :	34 000
Počet podzemních parkovacích stání:	940
Počet nadzemních podlaží:	17
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2010
Architekt:	DAM architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	89 %

Rok 2020 byl pro ikonu BB Centra – budovu Filadelfie – velmi významný. Největší nájemce, skupina UniCredit, zde prodloužil nájemní smlouvu na 23 700 m<sup>2</sup> kancelářských ploch až do roku 2033. Banka, která ve Filadelfii sídlí již od roku 2011, si v roce 2020 v rámci své centrály vybudovala koncept moderních prostor – Smart Office, což jí umožňuje optimalizovat pronajaté prostory v souladu s aktuálními i budoucími trendy. Náročnou rekonstrukcí a redesignem prošly ve Filadelfii také hlavní recepce a vstupní lobby. Došlo zejména k většímu otevření prostor směrem k obchodní pasáži, proměně vstupního lobby od Želetavské ul. a rovněž ke zkvalitnění a zpříjemnění odpočinkových zón. V prostorách nově vznikly velkoplošné zelené stěny s živými rostlinami, tzv. vertikální zahrady. Stěna za recepcí je nově obložena velkoformátovým keramickým obkladem, který je nejen vysoce estetickým prvkem, ale slouží navíc jako projekční plocha pro vnitřní mapping, který je aktivním prvkem doplňujícím design celého interiéru. Nabídku obchodů a služeb ve Filadelfii rozšířilo v roce 2020 studio Body Express, kde za pomoci EMS technologie (elektro-myo-stimulace) dostanete své tělo rychle do kondice a odbouráte přebytečné tukové zásoby.

Vzhledem k unikátnímu architektonickému pojetí, strategické poloze i jedinečným výhledům do všech světových stran patří budova Filadelfie ke špičkovým kancelářským projektům u nás a se svou výškou 70 m tvoří dominantu celého BB Centra. Díky skleněnému plášti působí interiér vzdušně, proniká do něj velké množství světla a uživatelům nabízí panoramatické výhledy z jakéhokoliv místa. Součástí budovy jsou dvě střešní terasy s bohatou zelení a relaxačními místy pro nájemce, kantýna, několik restaurací a obchodní pasáž v přízemí. Zde jsou nájemcům i veřejnosti k dispozici supermarket Albert, dm drogerie, čistírna, barbershop, květinářství, klenotnictví a mnohé další.



Významní nájemci: UniCredit Bank

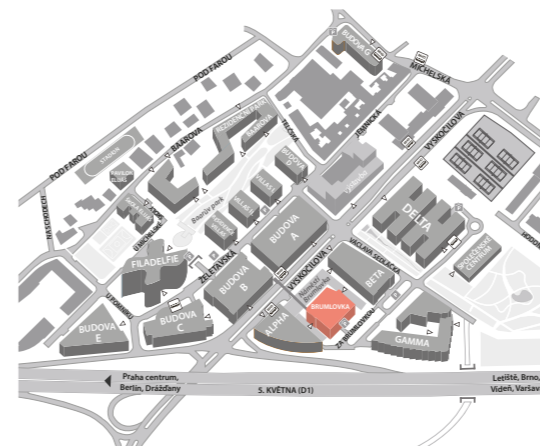


# BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajimatelná plocha v m <sup>2</sup> :	6 700
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2007
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	100 %

Budova Brumlovka je jedinečná nejen svou polohou v centrální části BB Centra u nového Náměstí Brumlovka, ale také svou neobyklou architekturou. Její součástí je obchodní pasáž v přízemí, kde se nachází oblíbená italská restaurace Grosseto, vegetariánská restaurace Maranatha, obchody se zdravou výživou a italskými specialitami, kavárna, pobočka České pošty, prodejna tisku a tabákových výrobků a obchod se špičkovým plavečským a sportovním zbožím Arena. Nachází se zde také multimediální prostor BB Centroom, který slouží jak k prezentaci projektů BB Centra, tak i k edukativní činnosti z pohledu urbanistické výstavby. Ve 2. nadzemním podlaží se nachází známé kadeřnictví Bomton a klientské centrum Balance Clubu Brumlovka, který je největším nájemcem budovy.

V roce 2020, kdy musel být wellness a fitness Balance Club Brumlovka z důvodu pandemie uzavřen, byl během roku postupně v několika etapách kompletně zrekonstruován. Modernizováno bylo klientské centrum, fitness, recepce, šatny a sprchy, zázemí personálu, ale i celé wellness včetně střešní terasy. Byl nově osazen nerezový 25m bazén s pozvolným vstupem a vodou vyhřívanou na 28 °C a také prostornější nerezová vířivka. Samozřejmostí jsou kompletně nové toalety a sprchy včetně těch ochlazovacích. Wellness nyní nabízí několik různých saun – finskou Ceremoniální, Soft a Ladies, dále parní lázeň, infrasaunu, ledovou fontánu, Kneippovu lázeň a relaxační místnost.



Významní nájemci:



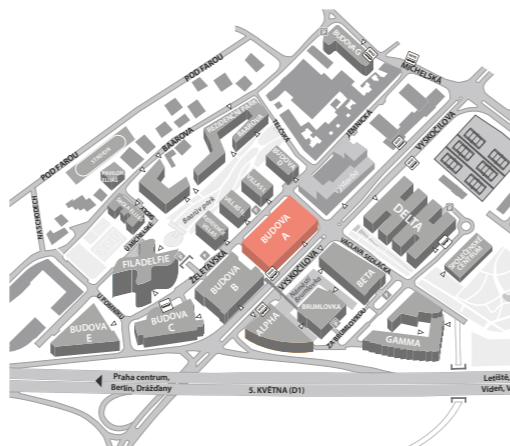
BOMTON



# BUDOVA A

Vlastník budovy:	BB C - Building A, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> :	21 600
Počet podzemních parkovacích stání:	370
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	100 %

Administrativní Budova A je nepřehlédnutelná a současně nezaměnitelná především díky barevně měnitelnému nasvícení na konstrukci fasády. V roce 2018 prošel objekt kompletní rekonstrukcí exteriéru i interiéru. Původní omítku nahradily hladké alucobondové kazety v bílé barvě a předsazená ocelová konstrukce směrem na Vyskočilovu ulici byla zvýrazněna tyrkysovým nátěrem. Čistota a jednoduchost dispozičního řešení budovy byla zachována, stejně jako prosklený vršek atria, díky němuž prostupuje celou budovou přirozené denní světlo. Přes výšku všech osmi pater je součástí atria také barevný světelný vodopád. V 7. nadzemním podlaží je pro zaměstnance v budově k dispozici střešní zahrada o rozloze 1 400 m<sup>2</sup> s altánky, zelení a odpočinkovými zónami. Další zelené plochy se rozprostírají v prosklených atriích v přízemí. Recepce odpovídá tvarem i barevnou kombinací značce MONETA Money Bank, která zde má od roku 2019 své nové sídlo. Součástí objektu je i veřejná kantýna. Přímo před Budovou A se nachází autobusová zastávka Brumlovka pro dopravu nejen na stanici metra C Budějovická.

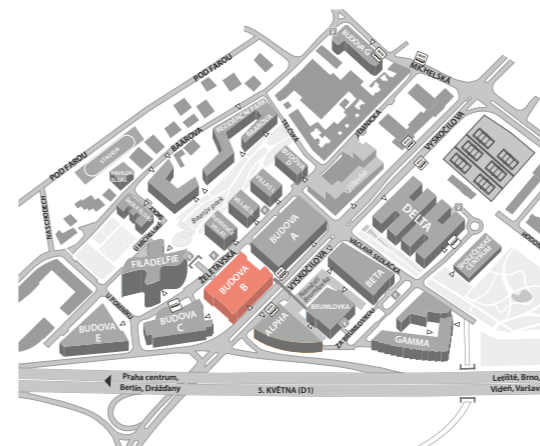


# BUDOVA B

Vlastník budovy:	BB C - Building B, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> :	16 600
Počet podzemních parkovacích stání:	175
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	1999/2020
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Architekt modernizace:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	63 %

Budova B leží v centrální části BB Centra na hlavní Vyskočilově ulici a je perfektně viditelná také z pražské magistrály. V roce 2019 prošla kompletní rekonstrukcí, díky níž se stala opět „áčkovou“ administrativní budovou. Poloha a moderní vzhled byly pravděpodobně jedněmi z atributů, proč si tento projekt za své nové sídlo zvolily významné společnosti. Výrazný podíl kancelářských prostor si tak v roce 2020 pronajaly Anheuser-Busch InBev Czech, česká pobočka světové pivovarnické společnosti, Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic), který je součástí světového lídra v péči o zrak se zaměřením na oční chirurgii a jednoho z největších výrobců kontaktních čoček – společnosti Alcon, a společnost NEWPS.CZ, specialista a inovátor v oblasti IT procesů, digitalizace a zabezpečených přístupů. I obchodní prostory v Budově B se staly středem zájmu zajímavých firem, nájemní smlouvu v roce 2020 tak podepsalo bikero.cz, česká jednička na trhu s cyklistickým a sportovním zbožím, a společnost Coshile & Co., která se specializuje na prodej luxusního pánského oblečení na míru.

V souvislosti s rekonstrukcí Budovy B vznikla i nová veřejná prostranství. U hlavního vstupu do objektu se nyní nachází nové Náměstí Ellen G. Whiteové se vzrostlými stromy, posezením a vodním prvkem. Z druhé strany budovy pak mají nájemci i široká veřejnost možnost relaxovat v krásně upraveném atriu s lavičkami, vodními fontánkami a zelení. Pouze nájemcům je pak k dispozici i střešní terasa s bohatou zelení a místy k odpočinku během pracovního dne.



Významní nájemci:

Významní nájemci:

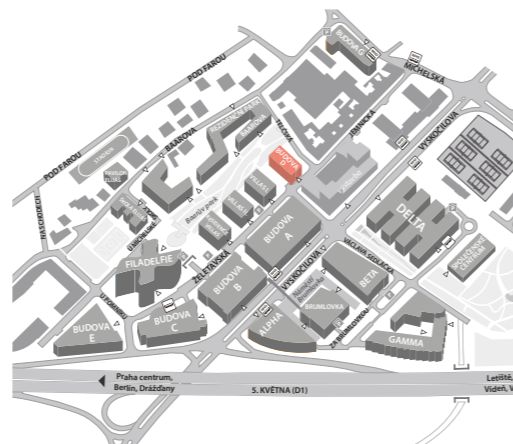


# BUDOVA D

Vlastník budovy:	BB C - Building D, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> :	4 000
Počet podzemních parkovacích stání:	60
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt projektu:	Petr Kordovský
Architekt modernizace:	Michal Bernart a Igor Hobza, Momon
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	92 %

Budova D patří ke komornějším projektům BB Centra a její velkou přidanou hodnotou je přilehlý Baarův park s velkou vodní fontánou. Nájemci mohou v parku příjemně relaxovat například v obědové pauze. Odpočinout si mohou se svými kolegy také při hře pétanque na zdejším hřišti. Od roku 2020 se k nim mohou připojit i zaměstnanci společnosti ČEZ Korporátní služby, která se stala novým nájemcem v budově.

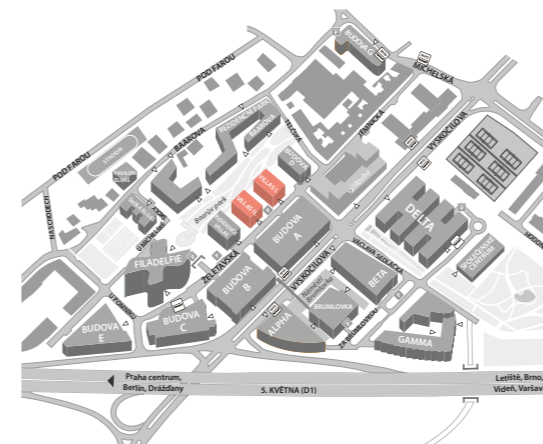
Administrativní Budova D nabízí svým nájemcům variabilní uspořádání a technologickou vybavenost. Všem nájemcům je k dispozici nová terasa s bohatou zelení a řadou relaxačních míst, další soukromá terasa je součástí kancelářských prostor v 6. nadzemním podlaží. Díky rekonstrukci v roce 2018 se může Budova D kromě nových teras také pochlubit zcela novou recepcí a vstupním lobby, bylo zmodernizováno veškeré sociální zařízení a část budovy byla opláštěna tahokovem.



# VILLAS

Vlastník budovy:	BB C - Building VILLAS, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> :	7 800
Počet podzemních parkovacích stání:	210
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2002
Architekt projektu:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	93 %

Administrativní objekt Villas tvoří soubor dvou komorních budov stojících na společném přízemním podlaží. Vstupy do obou recepcí jsou z ulice Želetavská, která v roce 2020 prošla kompletní proměnou a její funkce se více přiblížila pěší zóně se vzrostlými stromy a relaxačními místy. Z druhé strany projektu se nachází malebný Baarův park s velkou vodní fontánou. V parku lze strávit příjemnou pauzu na oběd či si s kolegy zahrát pétanque. Vizuální podobu objektu ozvláštňují skleněné slunolamy a dlouhé pásy oken, které do budovy propouštějí dostatek světla. Pro své nájemce si tak projekt stále zachovává uživatelsky funkční a architektonicky zajímavý charakter.



Významní nájemci: MARKS & SPENCER



Významní nájemci:



THALES



# NOVÁ KAROLINA PARK

## Ostrava

Vlastník budovy:	Nová Karolina Park, a.s.
Celková pronajímatelná plocha v m <sup>2</sup> :	29 800
Počet podzemních parkovacích stání:	280
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	1
Rok dokončení:	2012
Architekt:	Vít Máslo a David R. Cisholm, CMC architects
Celková obsazenost k 31. 12. 2020:	95 %

Architektonicky unikátní budova Nová Karolina Park je atraktivní nejen pro stávající nájemce, kterým poskytuje moderní zázemí, skvělou dostupnost a veškerou občanskou vybavenost, ale také stále přitahuje pozornost úspěšných společností. V roce 2020 si ji jako své sídlo zvolila společnost v rodinném vlastnictví původem z Německa – Brose CZ, světově jeden z nejvýznamnějších dodavatelů komponentů automobilového průmyslu. Díky pronájmu 1 700 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, které obsadí přibližně 200 zaměstnanců této firmy, tak projekt Nová Karolina Park dosáhl ke konci roku 2020 obsazenost ve výši 95 %. Současně zde prodloužila nájemní smlouvu IT společnost NESS Czech zabývající se tvorbou digitálních platforem a firemního softwaru.

Nová Karolina Park se nachází v centru Ostravy v blízkosti Masarykova náměstí, čímž tvoří hlavní vstupní bránu od historického centra města do nové moderní části lokality Karolina. Přízemí budovy tvoří retailové jednotky, kde se nachází restaurace, kavárna, pobočky bank a pojišťoven, lékárna, kadeřnictví a mnohé další. Průchozí vnitroblok má podobu atria se zelení, vodními prvky a posezením. Výjimečná architektura, ideální poloha a nabídka obchodů a služeb v budově i jejím okolí činí z projektu jedno z nejatraktivnějších míst pro sídla firem nejen v rámci ostravského regionu.



Významní nájemci:



## PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.



Radim Passer  
předseda představenstva

## DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Tomáš Zimčík  
předseda dozorčí rady



# STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST

# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.

## Konsolidovaná Skupina PASSERINVEST

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., jako konsolidující entita, připravila účetní výkazy za konsolidační celek pro rok 2020 včetně doplňkových přehledů, které obsahují údaje o dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím PASSERINVEST GROUP, a.s., nepřímo vlastní deset moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu BB Centrum v lokalitě Praha 4 – Michle a jednu reprezentativní administrativní budovu Nová Karolina Park v centru Ostravy.

Základní obchodní strategií Konsolidované Skupiny je budování a kvalitní management portfolia komerčních budov, zejména v lokalitě pražského BB Centra, kterému je v této výroční zprávě věnována samostatná kapitola. K 31. 12. 2020 spravovala Konsolidovaná Skupina téměř 200 000 m<sup>2</sup> komerčních ploch. Prostřednictvím financování a projektového řízení je Konsolidovaná Skupina zapojena také do developerských aktivit Koncernu PASSERINVEST, které jsou primárně zaměřeny na oblast Prahy 4. Společnosti Koncernu PASSERINVEST rozvíjely BB Centrum v letech 1996–2008 obvyklým developerským postupem, dokončené a pronajaté projekty byly součástí prodeje dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem Koncern do roku 2008 úspěšně realizoval devět kancelářských budov. Po roce 2007 již další dokončené projekty v BB Centru nebyly prodávány, ale ponechávány ve vlastním portfoliu Koncernu. Primárním důvodem byl pokles cen v důsledku realitního cyklu, prodlužování schvalovacích procesů u nových projektů v developerské části a strategické rozhodnutí z roku 2014 dlouhodobě alokovat kapitál v této prémiové lokalitě.

V souladu s touto strategií začala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zpětně nakupovat budovy prodané před rokem 2008 a již na konci roku 2014 byla dokončena akvizice budovy Alpha. V roce 2015 pak následovala koupě budovy Beta. V roce 2016 bylo zrealizováno zpětné pořízení Budovy A a Budovy B. Na počátku roku 2017 byla do portfolia přidána Budova D a v roce 2018 se podařilo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., zařadit zpět do svého portfolia komplex dvou kancelářských budov pod obchodním názvem Villas, a potvrdit tak pozici dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí. Všechny budovy byly nabývány formou akvizice podílů v jednoúčelových společnostech vlastnících pouze příslušnou budovu. Většina

Společnost	Statutární orgán
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
Nová Karolina Park, a.s.	Radim Passer, předseda představenstva
BB C - Building VILLAS, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C - Building A, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C - Building B, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
BB C - Building D, s.r.o.	Radim Passer, jednatel
Rezidence Oliva, s.r.o.	Radim Passer, jednatel

zpětně pořízených budov prošla poté celkovou nebo alespoň částečnou rekonstrukcí tak, aby byla v plnohodnotné standardu třídy A. To je případ budov Alpha, Budova A, Budova B a Budova D. U budov Villas bude celková rekonstrukce teprve provedena, a to až poté, co skončí nájemní kontrakt hlavního nájemce.

Součástí Konsolidované Skupiny je dále společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., která byla založena výlučně pro účely vnitroskupinového financování. Tato společnost v průběhu roku 2017 realizovala emisi korporátních dluhopisů, externí investoři upsali dluhopisy ve výši 2 000 000 000 Kč. Roční úrokový výnos ve výši 5,25 % je vyplácen čtvrtletně, dluhopisy jsou splatné v březnu 2023.

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

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

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., navázala na úspěšný projekt prodeje 18,18% obchodního podílu společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., z roku 2016 a v lednu 2018 realizovala prodej 36,07% podílu společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi. Takto si Konsolidovaná Skupina uvolnila část vlastních zdrojů vázaných v těchto investicích, aniž by ztratila kontrolu nad budovami soustředěnými v portfoliích BBC1 a BBC2.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., realizovala v rámci strategie zpětných akvizic v lednu 2018 nákup společnosti BB C - VILA DOMY, s.r.o., (nyní BB C - Building VILLAS, s.r.o.), která je vlastníkem administrativních budov Villas s celkovou pronajímatelnou plochou 7 800 m<sup>2</sup>.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., uskutečnila v roce 2018 akvizici společnosti PST - Project E, a.s., která v té době byla 100% vlastníkem společnosti New Karolina Office Development, a.s. Tato společnost byla vlastníkem administrativní budovy v centru Ostravy s celkovou pronajímatelnou plochou 29 800 m<sup>2</sup>. Tato interní akvizice v rámci Koncernu PASSERINVEST je součástí strategie koncentrovat dokončené a pronajaté budovy v konsolidačním celku. Následně byla v roce 2019 provedena fúze sloučením dceřině společnosti New Karolina Office Development, a.s., do mateřské společnosti PST - Project E, a.s., a tato nástupnická společnost byla zároveň přejmenována na Nová Karolina Park, a.s.

Společnost BB C - Building A, s.r.o., realizovala v roce 2017 a 2018 komplexní rekonstrukci Budovy A v pražském BB Centru a následně uzavřela na konci roku 2018 nájemní smlouvu se společností MONETA Money Bank, a.s., na pronájem celé této budovy o celkové ploše 21 600 m<sup>2</sup>.

Ostatní společnosti Konsolidované Skupiny mají projektový charakter. PASSERINVEST FINANCE, a.s., a tyto projektové společnosti nemají vlastní zaměstnance a jsou řízeny mateřskou společností PASSERINVEST GROUP, a.s.

### **Nejvýznamnější transakce a skutečnosti v aktuálním období (rok 2020)**

Dominantní činností společností Konsolidované Skupiny byl ve sledovaném období, stejně jako v minulých letech, pronájem vlastních nemovitostí. I přes obecně velmi specifické a nepříliš příznivé ekonomické podmínky roku 2020 související s výskytem pandemie covid-19, se na vlastněných objektech podařilo udržet velmi vysoké procento obsazenosti a potažmo bylo dosaženo vyššího výsledku hospodaření oproti minulému období. Tento stav svědčí o kvalitě nabízených prostor a zároveň o intenzivní a profesionální práci s klienty. Dalším důvodem relativně nízkého negativního dopadu pandemie je relativně nízký podíl maloobchodních ploch v budovách v portfoliu.

Pozitivní vliv na provozní hospodaření ve sledovaném období dále mělo zejména částečné obsazení Budovy B po komplexní rekonstrukci. Tato rekonstrukce byla dokončena ve druhé polovině roku 2020. Výsledkem je možnost nabídnout potenciálním nájemcům moderní objekt s pronajímatelnou plochou 16 600 m<sup>2</sup> splňující veškeré požadavky na současný standard pronájmu komerčních prostor.

Současně průběžně probíhaly intenzivní činnosti směřující k zajištění obsazenosti budovy po zmíněné rekonstrukci. Ve sledovaném období byly podepsány nájemní smlouvy na kancelářské prostory se společnostmi Anheuser-Busch InBev Czech s.r.o., NEWPS.cz a Alcon Pharmaceuticals s.r.o., a dále smlouvy na obchodní prostory se společnostmi Bikero.cz a Coshile & Co. Tyto nájemní smlouvy představují cca 63 % obsazenosti objektu podle pronajimatelných ploch. V průběhu roku 2021 byla dále podepsána nájemní smlouva se společností FLEKSI prostor, a.s., která je součástí Koncernu PASSERINVEST a v prostorách Budovy B bude provozovat krátkodobé pronájmy kancelářských prostor. Jedná se o plochu 3 164 m<sup>2</sup>, což představuje cca 20 % pronajimatelné plochy budovy. Dále jsou vedena další jednání v souvislosti s obsazením zbývajících ploch.

Konsolidovaná Skupina se ve sledovaném období rozšířila o společnost Rezidence Oliva, s.r.o., která zastřešuje projekt nové bytové výstavby v bezprostřední blízkosti BB Centra. Stavební práce byly zahájeny na konci roku 2020 a projekt bude dokončen na podzim roku 2022. Jedná se o rezidenční objekt Oliva se 72 byty, 6 nebytovými jednotkami, podzemními parkovacími stáními a sklepními kójiemi a dále multifunkční centrum Olivka, kde bude umístěna kavárna, mateřská škola a unikátní model švýcarské železnice. Do konce roku 2020 probíhaly pouze přípravné práce a práce na přeložkách inženýrských sítí. Výstavba samotných objektů začala na jaře 2021 po vydání společného povolení.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., průběžně financuje formou poskytování zápůjček do společností mimo Konsolidovanou Skupinu v rámci developerské větve Koncernu společnosti Office Park Roztyly, a.s., Rezidence ABRORETUM, a.s., a Roztyly Plaza, a.s. Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., poskytuje v rámci projektového řízení projektové a další činnosti v souvislosti s budoucí výstavbou administrativních budov a bytových jednotek v Praze 4 – Roztylech. Uvedené projekty jsou součástí širších developerských aktivit Koncernu PASSERINVEST v této atraktivní lokalitě.

PASSERINVEST FINANCE, a.s., také financuje prostřednictvím společnosti BB C - SERVICES, s.r.o., další akce ve formě infrastrukturních investic v rámci BB Centra, které vhodným způsobem dotvářejí výjimečnost této lokality. Jedná se zejména o Náměstí Brumlovka, Baarův park a Park Brumlovka za Společenským centrem, multifunkční sportovní areál s atletickou dráhou, vodní prvky, umělecký prvek Brouk atd. V této souvislosti byla ve sledovaném období zahájena rekonstrukce Želetavské ulice zahrnující např. úpravu geometrie stávající

komunikace, rozšíření chodníků a položení kamenné dlažby či rekonstrukci prostoru mezi Budovou D a Villas včetně zastřešení vjezdu, vybudování nového vstupu do Baarova parku a realizaci nových povrchů. Cílem je celková kultivace veřejného prostoru, zlepšení environmentálních parametrů z hlediska zasakování vody a eliminace tepelných ostrovů, zklidnění provozu a přiblížení ulice funkci pěší zóny. Revitalizace byla dokončena v průběhu jara 2021.

Všechny zmíněné financované společnosti jsou součástí Koncernu PASSERINVEST a zároveň stojí mimo konsolidační celek.

### Řízení rizik

Představenstvo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „Společnost“) pracuje s řadou potenciálních rizik v oblasti finanční, provozní či oblasti vývoje realitního trhu. Veškeré rizikové faktory jsou detailně definovány v Prospektu dluhopisů PSG 5,25/23, který je veřejně přístupný na webových stránkách ([passerinvest.cz](http://passerinvest.cz), [cnb.cz](http://cnb.cz), [pse.cz](http://pse.cz)), a dále v interním katalogu rizik. V reakci na tuto skutečnost je v rámci Koncernu PASSERINVEST realizována řada opatření směřujících k minimalizaci možných dopadů těchto rizik do hospodaření konsolidačního celku.

Z obchodního a provozního hlediska se jedná zejména o zpětné odkupy společností vlastních nemovitostí v rámci administrativní komplexu BB Centrum v Praze 4 za účelem zefektivnění komplexní správy a využití synergických efektů s cílem vytvořit kompaktní multifukční celek v dané lokalitě.

Ve finanční oblasti společnosti v rámci konsolidačního celku využívají přirozeného zajištění kurzových rizik ve formě výnosů z nájemného v EUR v návaznosti na čerpání bankovních úvěrů v téže měně. Dále společnosti využívají vhodné deriváty pro účely zajištění měnových a kurzových rizik.

Vedení Společnosti posuzuje rizika zejména při vyhodnocování zvažovaných akvizic a při spuštění realizace developerských projektů. Efektivita a rizika projektů jsou vyhodnocována prostřednictvím standardních nástrojů, jako je např. investiční rozpočet, tzv. project balance obsahující plánované investiční výdaje a příjmy a plánovanou výnosnost projektu. Pro plánování likvidity a základních peněžních toků v Koncernu slouží finanční plán. U těchto

nástrojů je v pravidelných intervalech upravován jak plán dle aktuální situace, tak je i vyhodnocováno skutečné plnění. Je uplatňována nezávislá kontrola majoritním akcionářem Koncernu. Je zaveden důsledný systém projektových porad a zasedání vedení Společnosti, kde jsou záležitosti realizovaných, připravovaných i zvažovaných projektů diskutovány a jsou činěna strategická rozhodnutí. Ve Společnosti je důsledně uplatňována zásada přiřazení úkolů konkrétní odpovědné osobě. Součástí řídicího a kontrolního systému je i průzkum trhu. Vedení Společnosti průběžně sleduje zejména výši nájemného na trhu, investiční yieldy v ČR a Evropě, parametry velkých transakcí v Praze a ČR. Zpravidla 1x za kalendářní čtvrtletí probíhá prezentace některé z největších mezinárodních real estate poradenských společností s přehledem kancelářského a rezidenčního trhu. Společnost má také samostatnou pozici vedoucího výzkumu zaměřenou na průzkumy a analýzy.



## Základní finanční ukazatele

Rozvaha k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	31. 12. 2020	31. 12. 2019
<b>Aktiva (v tis. Kč)</b>	<b>19 316 924</b>	<b>19 406 555</b>
Pozemky	1 126 826	1 041 736
Budovy	13 502 618	13 451 873
Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	1 595 000	1 393 000
Účty v bankách	1 905 543	2 088 804
Ostatní položky aktiv	1 186 937	1 431 142
<b>Pasiva (v tis. Kč)</b>	<b>19 316 924</b>	<b>19 406 555</b>
Vlastní kapitál	5 494 940	5 652 380
Závazky – ovládající a řídicí osoba	112 294	211 505
Vydané dluhopisy	2 000 000	2 000 000
Odložený daňový závazek	1 294 972	1 381 130
Bankovní úvěry a výpomoci	9 594 135	9 306 602
Ostatní položky pasiv	820 583	854 938

Veškeré hodnoty jsou uvedeny včetně menšinových podílů držených minoritním externím investorem ve společnostech PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Nejvýznamnějšími aktivy Konsolidované Skupiny je jedenáct prvotřídních komerčních nemovitostí se souvisejícími pozemky, které se nachází v Praze 4 a v Ostravě. Tyto budovy představují téměř 200 tis. m<sup>2</sup> pronajmutelných ploch. Budovy Filadelfie, Brumlovka, Delta Budova G a Nová Karolina Park jsou v majetku Koncernu PASSERINVEST nepřetržitě od své kolaudace. Budovy Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D a Villas byly získány v rámci strategie zpětných nákupů vybraných budov BB Centra v letech 2014 až 2018 od zahraničních vlastníků.

## Základní údaje o budovách v portfoliu

Společnost	Budova	Rok dokončení (modernizace)	Pronajímatelná plocha (v m <sup>2</sup> )	Obsazenost k 31. 12. 2020	Obsazenost k 31. 12. 2019
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Filadelfie	2010	34 000	89,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Brumlovka	2007 (2020)	6 700	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Alpha	2003 (2016)	12 300	95,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Beta	2005 (2016)	19 000	99,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Delta	2015	40 800	99,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Budova G	2013	6 700	83,00 %	100,00 %
BB C - Building A, s.r.o.	Budova A	2002 (2018)	21 600	100,00 %	100,00 %
BB C - Building B, s.r.o.	Budova B	1999 (2020)	16 600	63,00 %	0,00 %
BB C - Building D, s.r.o.	Budova D	2002 (2018)	4 000	92,00 %	97,00 %
Nová Karolina Park, a.s.	Nová Karolina Park	2012	29 800	95,00 %	91,00 %
BB C - Building Villas, s.r.o.	Villas	2002	7 800	93,00 %	100,00 %
<b>Celkem</b>			<b>199 300</b>		

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

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 27 900 tis. EUR (4,00 %), respektive o 1 314 982 tis. Kč (7,4 %).

Zvýšení hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména pozitivním vývojem na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a dále udržením vysoké obsazenosti na jednotlivých objektech.

## Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2019 a 2020

Budova	tis. EUR			%	tis. Kč				
	Ocenění 2020	Ocenění 2019	Rozdíl 2020 x 2019		Změna ocenění	Kurz 2020	Ocenění 2020	Kurz 2019	Ocenění 2019
Alpha	44 200	45 200	-1 000	97,79 %	26,245	1 160 029	25,410	1 148 532	11 497
Beta	64 300	65 300	-1 000	98,47 %	26,245	1 687 554	25,410	1 659 273	28 281
Delta	159 700	159 200	500	100,31 %	26,245	4 191 327	25,410	4 045 272	146 055
Budova G	20 500	21 400	-900	95,79 %	26,245	538 023	25,410	543 774	-5 752
Budova A	84 000	83 100	900	101,08 %	26,245	2 204 580	25,410	2 111 571	93 009
Budova B*	53 500	29 800	23 700	179,53 %	26,245	1 404 108	25,410	757 218	646 890
Budova D	11 800	11 800	0	100,00 %	26,245	309 691	25,410	299 838	9 853
Filadelfie	173 700	167 800	5 900	103,52 %	26,245	4 558 757	25,410	4 263 798	294 959
Brumlovka	21 900	23 100	-1 200	94,81 %	26,245	574 766	25,410	586 971	-12 206
NKP	71 500	70 500	1 000	101,42 %	26,245	1 876 518	25,410	1 791 405	85 113
Villas	20 700	20 700	0	100,00 %	26,245	543 272	25,410	525 987	17 285
<b>Celkem</b>	<b>725 800</b>	<b>697 900</b>	<b>27 900</b>	<b>104,00 %</b>		<b>X 19 048 621</b>	<b>X</b>	<b>17 733 639</b>	<b>1 314 982</b>

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datu 31. 12. 2020 vypracovaných společnostmi Jones Lang LaSalle.

\* Meziroční navýšení ocenění Budovy B je ovlivněno dokončením komplexní rekonstrukce a následným pronájmem cca 63 % budovy. Po dosažení a zohlednění plné obsazenosti objektu je očekáváno další zvýšení hodnoty nemovitosti.

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu PASSERINVEST zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou větev Koncernu. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu těchto dvou společností a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2020 činí 1 595 000 tis. Kč (minulé období 1 336 000 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

**Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.**

Dlužník	31. 12. 2020	31. 12. 2019	Rozdíl
PST - Project A, a.s.	284 000	284 000	0
BB C - SERVICES, s.r.o.	95 000	35 000	60 000
BB C - Bulding OMEGA, a.s.	77 000	68 000	9 000
North Star Centre - Birch House, a.s.	70 000	62 000	8 000
PST - Project C, a.s.	20 000	20 000	0
BB C - Nové E, a.s.	6 000	6 000	0
<b>Celkem</b>	<b>552 000</b>	<b>475 000</b>	<b>77 000</b>

**Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.**

Dlužník	31. 12. 2020	31. 12. 2019	Rozdíl
Roztyly Plaza, a.s.	360 000	321 000	39 000
Rezidence ARBORETUM, a.s.	235 000	200 000	35 000
Office Park Roztyly, a.s.	215 000	180 000	35 000
BB C - SERVICES, s.r.o.	100 000	75 000	25 000
RPB II., a.s.	71 000	82 000	-11 000
Balance Club Brumlovka, a.s.	32 000	0	32 000
BB C Building H s.r.o.	30 000	25 000	5 000
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	35 000	-35 000
<b>Celkem</b>	<b>1 043 000</b>	<b>918 000</b>	<b>125 000</b>

<b>Celkem</b>	<b>1 595 000</b>	<b>1 393 000</b>	<b>202 000</b>
---------------	------------------	------------------	----------------

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., financovala formou poskytnutí zápůjčky ve výši 360 000 tis. Kč společnosti Roztyly Plaza, a.s., akvizici pozemků v lokalitě Praha 11 v bezprostředním okolí stanice metra Roztyly. V souvislosti s tímto projektem jsou financovány i projektové a související práce na společnosti.

Obdobným způsobem jsou financovány i projektové práce v souvislosti s budoucí výstavbou administrativní budovy v téže lokalitě prostřednictvím společnosti Office Park Roztyly, a.s., (215 000 tis. Kč).

Další součástí financování v této lokalitě je projekt výstavby bytových jednotek k prodeji a pronájmu, který zastřešuje společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., (235 000 tis. Kč). Tato společnost vznikla v roce 2019 odštěpením ze společnosti Office Park Roztyly, a.s., právě za

účelem oddělení kancelářského a bytového projektu. Všechny zmíněné projekty jsou součástí širších developerských aktivit Koncernu PASSERINVEST v této atraktivní lokalitě.

Půjčkou od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., byly také financovány již zmíněné infrastrukturní investice v rámci BB Centra.

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

Vlastní kapitál Konsolidované Skupiny je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který byl v průběhu roku 2016 navýšen až na současných 4 000 000 tis. Kč. Součástí procesu zvyšování základního kapitálu byla rovněž kapitalizace významné části zápůjček od jejích akcionářů. Dalšími položkami tvořícími vlastní kapitál Konsolidované Skupiny jsou ostatní kapitálové fondy ve výši 402 722 tis. Kč (vznik zejména v důsledku přeskupení položek vlastního kapitálu v rámci uskutečněných fúzí), oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ve výši 14 852 tis. Kč (vliv zajišťovacího účetnictví) a zbývající část je tvořena výsledkem hospodaření z minulých let a výsledkem hospodaření běžného období. Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2020 činí 5 494 940 tis. Kč (minulé období 5 652 380 tis. Kč) a meziročně došlo ke snížení o 157 440 tis. Kč, což je dáno zejména vlivem meziroční změny kurzu EUR/CZK a s tím souvisejícími kurzovými rozdíly, zejména z bankovních úvěrů.

Projektové společnosti Konsolidované Skupiny jsou financovány zejména seniorními bankovními úvěry, kde Konsolidovaná Skupina těží z dlouhodobých a dobrých vztahů s řadou významných bank poskytujících nemovitostní financování. Dalším cizím zdrojem financování jsou také korporátní dluhopisy, emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., v celkové výši 2 000 000 tis. Kč. Strukturu bankovních úvěrů zobrazuje níže uvedený přehled.



## Stav k 31. 12. 2020

Společnost	Věřitel	tis. EUR celkem	tis. Kč celkem	z toho krátkodobé (splatnost v roce 2021)	z toho dlouhodobé (splatnost od roku 2022)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	98 040	2 573 060	114 953	2 458 107
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	157 675	4 138 180	151 565	3 986 615
BB C - Building A, s.r.o.	UniCredit Bank	39 075	1 025 524	34 276	991 248
BB C - Building B, s.r.o.	UniCredit Bank	24 066	631 611	0	631 611
BB C - Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 277	112 250	4 934	107 316
Nová Karolina Park, a.s.	Raiffeisenbank	42 428	1 113 510	36 678	1 076 832
<b>CELKEM</b>		<b>365 561</b>	<b>9 594 135</b>	<b>342 406</b>	<b>9 251 729</b>

Meziročně došlo k navýšení stavu bankovních úvěrů o 287 533 tis. Kč. Důvodem je zejména navýšení bankovního úvěru společnosti BB C - Building B, s.r.o., v rámci dočerpání úvěru v souvislosti s dokončením komplexní rekonstrukce Budovy B ve výši 308 379 tis. Kč. Běžné splátky úvěrů činily ve sledovaném období 326 672 tis. Kč. Dále se zde projevuje významný vliv kurzových rozdílů ve výši 305 826 tis. Kč. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek [obchodní pohledávky, bankovní účty], vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.).

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

### Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

Položka	2020	2019
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb (detail níže)	1 186 805	1 117 742
Výkonová spotřeba	-282 036	-251 926
Osobní náklady	-78 660	-76 968
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé	-472 381	-473 951
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – dočasné	0	0
Ostatní položky provozní výnosů a nákladů	-7 991	35 421
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>345 737</b>	<b>350 318</b>
Výnosové úroky	60 325	47 368
Nákladové úroky	-279 435	-288 475
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	18 839	-23 344
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-200 271</b>	<b>-264 451</b>
Daň z příjmů	-25 551	-15 115
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>119 915</b>	<b>70 752</b>

Konsolidovaná Skupina hospodařila ve sledovaném období s kladným výsledkem hospodaření ve výši 119 915 tis. Kč (minulé období 70 752 tis. Kč).

Meziroční snížení provozního výsledku hospodaření o 4 581 tis. Kč není z hlediska celkových hodnot významné a je dáno zejména nižší hodnotou jiných provozních výnosů v souvislosti s výnosy z kompenzace za předčasné ukončení nájmu ve výši 33 695 tis. Kč v minulém období.

Součástí výkonové spotřeby jsou i provozní náklady budov následně vyúčtované nájemcům. Z celkové hodnoty této položky ve výši 282 036 tis. Kč je na nájemce přeúčtováno cca 255 896 tis. Kč. Zbývající část ve výši 26 140 tis. Kč jsou provozní náklady připadající na neobsazené prostory a režie vlastníka.

Finanční výsledek hospodaření do jisté míry negativně ovlivňují náklady plynoucí z kurzových ztrát a z přecenění derivátů.

Finanční výsledek hospodaření je dále významně ovlivněn skutečností, že nemovitosti jsou z významné části financovány bankovními úvěry, a tomu také odpovídá výše nákladových úroků. Proti tomu poskytnuté zápůjčky v rámci Koncernu PASSERINVEST vykazují výrazně menší objem a výnosové úroky z těchto zápůjček jsou tudíž nižší, než je tomu u bankovních nákladových úroků.

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

Tržní ocenění nemovitostí	19 048 621 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	14 629 444 tis. Kč
Rozdíl	4 419 177 tis. Kč

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

Činnost	2020	2019	Rozdíl
Pronájem včetně časového rozlišení nájemních prázdin	897 432	852 254	45 178
Služby spojené s pronájmem	255 896	240 740	15 156
Project management	21 021	13 618	7 403
Zprostředkování pronájmu	3 370	4 130	-760
Asset management	3 225	1 653	1 572
Ostatní	5 861	5 347	514
<b>Celkem</b>	<b>1 186 805</b>	<b>1 117 742</b>	<b>69 063</b>

Tržby za prodej služeb meziročně vzrostly o 69 063 tis. Kč. Meziroční nárůst ovlivňuje zejména částečné obsazení Budovy B po dokončení komplexní rekonstrukce a valorizace nájemného. Výše uvedené tržby za project management, zprostředkování pronájmu a asset management je vykázána pouze za výkony směřující mimo Konsolidovanou Skupinu do developerské větve Skupiny, které představují menší část tržeb za tyto služby. Převážná část těchto služeb míří do společností v rámci Konsolidované Skupiny a jsou z konsolidované účetní závěrky eliminovány.

### Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku:

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

**Řízení dokončených projektů v investiční fázi (tzv. asset management)** spočívá v případě komerčních nemovitostí především v udržení stálého cash flow budovy plynoucího z nájemních smluv a s tím spojené maximalizování hodnoty spravovaného majetku. Společnost tedy zpravidla jménem majitele vyjednává podmínky nájemních smluv s nájemci pronajímaných prostor. Dále přijímá rozhodnutí o zásadních investicích do budov a řídí provozní správu budovy. Důležitou úlohou je rovněž spolupráce s bankou poskytující dlouhodobý investiční úvěr. V případě rozhodnutí o ukončení investice ze strany majitele spočívá tato činnost v přípravě a vyjednávání prodeje aktiva. Součástí asset managementu je i zajišťování vedení účetnictví a výkaznictví, finančního řízení jednotlivých entit, finančního reportingu, platebního styku atd.

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

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

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

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

### Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

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

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

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosud získala formou zpětných akvizic šest z devíti projektů postavených v BB Centru a prodaných zahraničním fondům do roku 2007. Společnost je připravena zvážit také akvizici zbývajících tří budov, pokud by se ocitly na trhu za příznivých podmínek. Tyto budovy však již nejsou nutné pro realizaci strategie dominantního vlastníka v území. Koncern PASSERINVEST zamýšlí dále investovat do infrastruktury BB Centra a rovněž plánuje v této lokalitě výstavbu dalších nových budov. Strategickým cílem je díky pečlivé a promyšlené správě areálu spočívající v udržování technické úrovně vlastněných budov ve standardu A, celoareálových infrastrukturních investicích (například rekonstrukce ulice Želetavská, viz níže) a na míru šité nabídce služeb etablovat BB Centrum jako nejlepší místo pro práci, bydlení a volný čas v České republice. Pro naplnění této vize se taková koncentrace vlastnictví v rukách jediného majitele ukazuje být nespornou výhodou a v podstatě nutnou podmínkou. Společnosti Konsolidované Skupiny jsou v pozici dominantního vlastníka schopny dosáhnout řady synergií a poskytnout svým nájemcům služby, které solitérní pronajímatel nabídnout nedokáže. Tyto výhody vycházející z komplexního urbanistického řešení a jednotné správy centra zahrnují především oblast sdílených areálových služeb, cílený retailový mix a především flexibilitu nabídky ploch získanou kombinací prostor v různých budovách BB Centra.

Ve sledovaném období byla zahájena kompletní rekonstrukce ulice Želetavská, která přinese moderní městské prostředí k budovám Filadelfie, Villas, BBKA, BBCB a BBCD. Tato náročná infrastrukturní investice bude dokončena v následujícím období.

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



# OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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

Mateřská společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., v období 03/2021 realizovala prodej 100 % akcií společnosti Nová Karolina Park, a.s., externímu investorovi.

Mateřská společnost v období 04/2021 realizovala interní prodej podílů ve společnostech BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., a BB C - Building D, s.r.o. Kupujícím je společnost BBC 3. Transakce je součástí připravované fúze sloučením společností BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., BB C - Building D, s.r.o., a BB C - Building VILLAS, s.r.o., do mateřské společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., která proběhne ve druhé polovině roku 2021.

## Vliv pandemie covid-19

Management Mateřské společnosti dospěl k závěru, že pandemie covid-19 prozatím nemá zásadní vliv na hospodaření Konsolidované Skupiny. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k žádným úpravám účetních výkazů za rok 2020. Situace však byla v průběhu roku 2020 a na počátku roku 2021 v jednotlivých obdobích značně turbulentní a vzhledem k tomu, že se neustále vyvíjí a nelze zodpovědně odhadnout další vývoj, bude ze strany managementu dále monitorována a v případě potřeby budou podniknuty adekvátní kroky.

U dokončených objektů je dominantní položkou pronájem kancelářských prostor, a to zejména klientům ze segmentu bankovníctví či IT služeb, kde Konsolidovaná Skupina nezaznamenala zásadní okamžitý dopad na poptávku po kancelářských prostorách. Vliv pandemie covid-19 na způsob využívání kancelářských prostor a dlouhodobou poptávku po kancelářích se projeví v dalších obdobích. Konsolidovaná Skupina bude i nadále průběžně vyhodnocovat tyto trendy tak, aby byla připravena nabízet svým klientům odpovídající řešení v dokončených i plánovaných budovách. Určité slevy či úlevy z nájemného byly poskytnuty retailovým nájemcům, jejichž podíl je však z hlediska celkového objemu minoritní. Zásadnější dopad do příjmů byl zaznamenán pouze u společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., stojící mimo Konsolidovanou Skupinu a provozující stejnojmenné fitness a wellness centrum. Toto fitness centrum muselo být po

většinu roku 2020 a část roku 2021 zcela uzavřeno pro návštěvníky, a tím došlo k zásadnímu výpadku příjmů. Uzavření klubu společnost využila k dokončení kompletní rekonstrukce vnitřních prostor klubu, zejména vnitřního bazénu a relaxačních zón a šaten, což tento klub v roce 2021 znovu postaví do role nejprestižnějšího fitness a wellness klubu v Praze. Negativní finanční dopady na společnost Balance Club Brumlovka, a.s., se částečně přenesly do výsledků společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., vzhledem k tomu, že Balance Clubu nebylo po většinu doby uzavření účtováno nájemné. Finanční zdroje a rezervy Koncernu jako celku pro financování jak rozpracovaných projektů, tak i pokrytí případných výpadků příjmů z nájemného, jsou v současné době stále dostatečné.

Případné negativní vlivy, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2021 v podobě odhadů opravných položek a rezerv.

## Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnosti vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje. PASSERINVEST GROUP, a.s., sleduje trendy v komerčním a rezidenčním stavitelství a tyto poznatky promítá do svých projektů.

## Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovních vztazích

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

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. 12. 2020 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

<b>Celkový počet zaměstnanců</b>	<b>61</b>	
z toho ženy	29	47,5 %
z toho muži	32	52,5 %

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

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

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

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

### Organizační složka podniku v zahraničí

Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

### Čestné prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za rok 2020 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 24. 5. 2021



Radim Passer

Předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.



# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu konsolidované účetní závěrky společnosti  
PASSERINVEST GROUP, a.s.**  
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4  
IČ: 261 18 963  
k 31. 12. 2020

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

## **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2020, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2020, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

## **Základ pro výrok**

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

## **Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě**

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

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

SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), www stránky: <http://www.spaudit.cz>  
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 1 z 3

ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

## **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku**

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

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

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

## **Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky**

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

SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), www stránky: <http://www.spaudit.cz>  
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 2 z 3

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

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

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

V Praze dne 15-06-2021

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

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



Ing. Lenka Filipová  
auditor  
Evidenční číslo auditora 2269

SP Audit, s.r.o.  
Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10, tel., fax: 295 560 374  
e-mail: [spaudit@spaudit.cz](mailto:spaudit@spaudit.cz), www stránky: <http://www.spaudit.cz>  
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 3 z 3



# KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2020

## OBSAH

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA	64
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	66
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	67
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU	68
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU	69
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	70
3. ÚČETNÍ METODY	71
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	71
b) Dlouhodobý hmotný majetek	72
c) Finanční majetek	72
d) Pohledávky	72
e) Deriváty	73
f) Zajištění nederivátem	73
g) Vlastní kapitál	73
h) Cizí zdroje	73
i) Devizové operace	74
j) Použití odhadů	74
k) Účtování výnosů a nákladů	74
l) Daň z příjmů	74
m) Následné události	74
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	74
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	75
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	75
Dlouhodobý hmotný majetek	76
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	78
Podíly ve společnostech	78
Zápůjčky a úvěry (v tis. Kč)	80
5. POHLEDÁVKY	81
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	81
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	81
8. OSTATNÍ AKTIVA	81
9. VLASTNÍ KAPITÁL	82
10. REZERVY	82
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	83
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	83
13. DERIVÁTY	84
14. BANKOVNÍ ÚVĚRY	85
15. OSTATNÍ PASIVA	86
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	86
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	86
18. VÝNOSY	87
19. OSOBNÍ NÁKLADY	88
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	88
21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	88
22. SOUDNÍ SPORY	88
23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	89
24. VLIV PANDEMIE COVID-19	89
25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	89



# KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

Označení AKTIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2020)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2019)
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>19 316 924</b>	<b>19 406 555</b>
<b>B. Dlouhodobý majetek</b>	<b>16 499 559</b>	<b>16 381 870</b>
<b>B.I. Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>6 419</b>	<b>5 387</b>
B.I.2. Ocenitelná práva	5 866	4 103
B.I.2.1. Software	5 866	4 103
B.I.4. Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	553	984
B.I.5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	300
B.I.5.2. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	300
<b>B.II. Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>14 883 820</b>	<b>14 968 398</b>
B.II.1. Pozemky a stavby	14 629 444	14 493 609
B.II.1.1. Pozemky	1 126 826	1 041 736
B.II.1.2. Stavby	13 502 618	13 451 873
B.II.2. Hmotné movité věci a jejich soubory	131 122	139 794
B.II.4. Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.4.3. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	869	869
B.II.5. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	122 385	334 126
B.II.5.1. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	13 124	0
B.II.5.2. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	109 261	334 126
<b>B.III. Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>1 609 320</b>	<b>1 408 085</b>
B.III.1. Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	14 320	15 085
B.III.2. Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	1 595 000	1 393 000
<b>B.IV. Konsolidační rozdíl</b>	<b>52 990</b>	<b>51 826</b>
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>2 299 567</b>	<b>2 451 145</b>
<b>C.II. Pohledávky</b>	<b>393 643</b>	<b>361 904</b>
<b>C.II.2. Krátkodobé pohledávky</b>	<b>393 643</b>	<b>361 904</b>
C.II.2.1. Pohledávky z obchodních vztahů	139 654	96 968
C.II.2.4. Pohledávky - ostatní	253 989	264 936
C.II.2.4.3. Stát - daňové pohledávky	1 346	8 209
C.II.2.4.4. Krátkodobé poskytnuté zálohy	5 365	11 100
C.II.2.4.5. Dohadné účty aktivní	243 846	230 495
C.II.2.4.6. Jiné pohledávky	3 432	15 132
<b>C.IV. Peněžní prostředky</b>	<b>1 905 924</b>	<b>2 089 241</b>
C.IV.1. Peněžní prostředky v pokladně	381	437
C.IV.2. Peněžní prostředky na účtech	1 905 543	2 088 804
<b>D. Časové rozlišení aktiv</b>	<b>464 808</b>	<b>521 714</b>
D.1. Náklady příštích období	104 655	105 942
D.3. Příjmy příštích období	360 153	415 772

Označení PASIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2020)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2019)
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>19 316 924</b>	<b>19 406 555</b>
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>5 494 940</b>	<b>5 652 380</b>
<b>A.I. Základní kapitál</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
A.I.1. Základní kapitál	4 000 000	4 000 000
<b>A.II. Ážio a kapitálové fondy</b>	<b>417 574</b>	<b>611 339</b>
A.II.2. Kapitálové fondy	417 574	611 339
A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	402 722	402 722
A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	14 852	208 617
<b>A.IV. Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>-83 986</b>	<b>-147 625</b>
A.IV.1. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	-83 986	-147 625
<b>A.V. Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>102 322</b>	<b>63 638</b>
Menšinový vlastní kapitál	1 059 030	1 125 028
A.II.2.1. Ostatní kapitálové fondy	1 061 158	1 091 935
A.II.2.2. Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	11 404	64 217
A.IV.1. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	-31 125	-38 238
<b>A.V. Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>	<b>17 593</b>	<b>7 114</b>
<b>B.+C. Cizí zdroje</b>	<b>13 596 049</b>	<b>13 512 165</b>
<b>B. Rezervy</b>	<b>2 407</b>	<b>3 070</b>
B.4. Ostatní rezervy	2 407	3 070
<b>C. Závazky</b>	<b>13 593 642</b>	<b>13 509 095</b>
<b>C.I. Dlouhodobé závazky</b>	<b>12 803 183</b>	<b>12 733 090</b>
C.I.1. Vydané dluhopisy	2 000 000	2 000 000
C.I.1.2. Ostatní dluhopisy	2 000 000	2 000 000
C.I.2. Závazky k úvěrovým institucím	9 251 729	8 990 325
C.I.3. Dlouhodobé přijaté zálohy	136 275	132 487
C.I.4. Závazky z obchodních vztahů	106	0
C.I.6. Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	112 294	211 505
C.I.8. Odložený daňový závazek	1 294 972	1 381 130
C.I.9. Závazky - ostatní	7 807	17 643
C.I.9.1. Závazky ke společníkům	7 807	17 643
<b>C.II. Krátkodobé závazky</b>	<b>790 459</b>	<b>776 005</b>
C.II.2. Závazky k úvěrovým institucím	342 406	316 277
C.II.3. Krátkodobé přijaté zálohy	251 092	229 617
C.II.4. Závazky z obchodních vztahů	36 584	89 855
C.II.8. Závazky ostatní	160 377	140 256
C.II.8.3. Závazky k zaměstnancům	3 168	2 987
C.II.8.4. Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	1 761	1 625
C.II.8.5. Stát - daňové závazky a dotace	62 717	37 281
C.II.8.6. Dohadné účty pasivní	275	7 816
C.II.8.7. Jiné závazky	92 456	90 547
<b>D. Časové rozlišení</b>	<b>225 935</b>	<b>242 010</b>
D.1. Výdaje příštích období	50 470	96 129
D.2. Výnosy příštích období	175 465	145 881

# KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2020)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2019)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	1 186 805	1 117 742
A.	Výkonová spotřeba	282 036	251 926
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	131 044	127 771
A.3.	Služby	150 992	124 155
D.	Osobní náklady	78 660	76 968
D.1.	Mzdové náklady	58 204	57 076
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	20 456	19 892
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	19 373	18 827
D.2.2.	Ostatní náklady	1 083	1 065
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	474 429	473 650
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	472 381	473 951
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	472 381	473 951
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	2 048	-301
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu	2 428	5 384
III.	Ostatní provozní výnosy	5 293	44 453
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	910	6 375
III.3.	Jiné provozní výnosy	4 383	38 078
F.	Ostatní provozní náklady	13 664	14 717
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	177	3 620
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	1 726	1 371
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-663	-819
F.5.	Jiné provozní náklady	12 424	10 545
<b>*</b>	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>345 737</b>	<b>350 318</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0	25
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	25
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	205
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	60 325	47 368
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	56 655	42 148
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	3 670	5 220
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	279 435	288 475
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	126	235
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	279 309	288 240
VII.	Ostatní finanční výnosy	101 403	53 816
K.	Ostatní finanční náklady	82 564	76 980
<b>*</b>	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-200 271</b>	<b>-264 451</b>
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>145 466</b>	<b>85 867</b>
L.	Daň z příjmů	25 551	15 115
L.1.	- splatná	68 180	35 088
L.2.	- odložená	-42 629	-19 973
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>119 915</b>	<b>70 752</b>
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>119 915</b>	<b>70 752</b>
	<b>Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře</b>	<b>102 322</b>	<b>63 638</b>
	<b>Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období</b>	<b>17 593</b>	<b>7 114</b>
*	Čistý obrat za účetní období	1 356 254	1 268 788

# KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	1. 1. 2020– 31. 12. 2020	1. 1. 2019– 31. 12. 2019
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 089 241	1 885 211
	<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	145 466	85 868
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	702 786	732 856
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	472 381	473 951
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	1 385	-1 120
A.1.3.	Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv (+/-)	-733	-2 575
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	219 110	241 107
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	10 643	21 493
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z. + A.1.)	848 252	818 724
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-39 105	-69 229
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	12 313	43 107
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-51 418	-112 336
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	809 147	749 495
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-279 435	-288 475
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	60 325	47 368
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-45 907	-26 162
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	544 130	482 226
	<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv Investice do obchodních podílů	-291 632	-391 314
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	910	6 400
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-237 000	-57 000
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-574 631	-441 914
	<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	-122 039	193 934
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-30 777	-30 216
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-30 777	-30 216
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-152 816	163 718
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-183 317	204 030
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P.+F.)	1 905 924	2 089 241

# KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

KE DNI 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Nerozdělené výsledky hospodaření	Vlastní kapitál připadající na akcionáře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
<b>01. 01. 2018</b>	<b>4 000 000</b>	<b>588 701</b>	<b>219 121</b>	<b>-83 214</b>	<b>4 724 608</b>	<b>245 194</b>	<b>4 969 802</b>
Efekt zajišťovacího účetnictví			-17 621		-17 621	-14 033	<b>-31 654</b>
Výsledek hospodaření běžného období				-14 452	-14 452	-13 057	<b>-27 509</b>
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti		-226 457	-58 253	30 488	-254 222	941 916	<b>687 694</b>
Výplata OKF					0	-30 113	<b>-30 113</b>
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapitálu		6 300		-6 300	0		<b>0</b>
<b>31. 12. 2018</b>	<b>4 000 000</b>	<b>368 544</b>	<b>143 247</b>	<b>-73 478</b>	<b>4 438 313</b>	<b>1 129 907</b>	<b>5 568 220</b>
<b>01. 01. 2019</b>	<b>4 000 000</b>	<b>368 544</b>	<b>143 247</b>	<b>-73 478</b>	<b>4 438 313</b>	<b>1 129 907</b>	<b>5 568 220</b>
Efekt zajišťovacího účetnictví			65 370		65 370	18 223	<b>83 593</b>
Výsledek hospodaření běžného období				63 638	63 638	7 114	<b>70 752</b>
Výplata OKF					0	-30 216	<b>-30 216</b>
Ostatní přesuny v rámci vlastního kapitálu		34 178		-74 147	-39 969		<b>-39 969</b>
<b>31. 12. 2019</b>	<b>4 000 000</b>	<b>402 722</b>	<b>208 617</b>	<b>-83 987</b>	<b>4 527 352</b>	<b>1 125 028</b>	<b>5 652 380</b>
<b>01. 01. 2020</b>	<b>4 000 000</b>	<b>402 722</b>	<b>208 617</b>	<b>-83 987</b>	<b>4 527 352</b>	<b>1 125 028</b>	<b>5 652 380</b>
Efekt zajišťovacího účetnictví			-193 764		-193 764	-52 813	<b>-246 577</b>
Výsledek hospodaření běžného období				102 322	102 322	17 593	<b>119 915</b>
Výplata OKF					0	-30 778	<b>-30 778</b>
<b>31. 12. 2020</b>	<b>4 000 000</b>	<b>402 722</b>	<b>14 853</b>	<b>18 335</b>	<b>4 435 910</b>	<b>1 059 030</b>	<b>5 494 940</b>

# PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2020

## 1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

- Mateřský podnik PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „Společnost“ nebo „Mateřská společnost“) je akciová společnost, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. 10. 1999 a sídlí na adrese Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika, IČO 261 18 963. Společnost poskytuje služby project managementu, property managementu, asset managementu, zprostředkování prodeje a pronájmu nemovitostí a financování projektových společností. Společnost vykonává rozhodující vliv a je ovládací osobou konsolidačního celku, který tvoří následující ovládané (dceřiné) obchodní korporace:
- PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centrum v Praze 4 (dále jen „BBC1“).
- PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Alpha, Beta, Delta a Budovu G. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centrum v Praze 4 (dále jen „BBC2“).
- PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika. Tato obchodní korporace vlastní 100% podíl ve společnosti BB C - Building VILLAS, s.r.o., (dále jen „BBC3“).
  - BB C - Building VILLAS, s.r.o., IČO 082 20 913, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní komplex budov Villas, které se nachází v areálu BB Centrum v Praze 4 (dále jen „VILLAS“).
- PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování Koncernu (dále jen „FIN“).
- BB C - Building A, s.r.o., IČO 251 47 072, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu A, která se nachází v areálu BB Centrum v Praze 4 (dále jen „BBCA“).
- BB C - Building B, s.r.o., IČO 251 33 900, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu B, která se nachází v areálu BB Centrum v Praze 4 (dále jen „BBCB“).
- BB C - Building D, s.r.o., IČO 264 57 059, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu D, která se nachází v areálu BB Centrum v Praze 4 (dále jen „BBCD“).
- Nová Karolina Park, a.s., IČO 281 97 003, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovu Nová Karolina Park, která se nachází v centru Ostravy (dále jen „NKP“).
- Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183, se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4 – Michle, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v současné době realizuje výstavbu nových bytových jednotek v blízkosti BB Centra v Praze 4 (dále jen „OLIVA“).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 4), 5), 6), 7), 8), 9) a 10).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 81,82% podíl v obchodní korporaci 2) z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 9. 8. 2016.

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodní korporaci 3) z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 17. 1. 2018.

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 4 a).

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

Konsolidující jednotky k datu 31. 12. 2020, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou Konsolidovanou Skupinu, k datu 31. 12. 2020 sestavena.

#### Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu (ZK):

K 31. 12. 2020 byl akcionářem Mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (86,0 %).

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

#### Členové statutárních orgánů Mateřské společnosti k 31. 12. 2020:

<b>Představenstvo</b>	
<i>Předseda</i>	<i>Radim Passer</i>
<b>Dozorčí rada</b>	
<i>Předseda</i>	<i>Ing. Mgr. Tomáš Zimčík</i>

Orgány Mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

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

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Přiložená konsolidovaná účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen Zákona o účetnictví), a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2019 a 2020.

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

### Metoda konsolidace

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

Agregace položek výkazu zisku a ztráty v případě, že akvizice nastane v průběhu účetního období, zahrnuje pouze obraty po datu akvizice. Ve sledovaném období byly všechny dotčené společnosti v konsolidačním celku po celé období.

### Úpravy

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

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

### Vyčíslení konsolidačního rozdílu

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

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

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 132 697 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC - Building ALPHA, s.r.o., a BBC - Building BETA, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BBC2) v roce 2015, BBC - Building A, s.r.o., a BBC - Building B, s.r.o., v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období 18 834 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 185 687 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC - Building G, a.s., (právní předchůdce společnosti BBC2) a BBC - Building D, s.r.o., v roce 2018, společností NKP a VILLAS v roce 2018. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 16 406 tis. Kč.

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

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

### Vyloučení vzájemných vztahů

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

Vyloučení vztahů je prováděno na základě podkladů o vzájemných vztazích za sledované období vyhotovených konsolidujícími jednotkami k rozvahovému dni.

## 3. ÚČETNÍ METODY

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

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 60 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Dlouhodobý nehmotný majetek s pořizovací cenou do 60 tis. Kč se účtuje přímo do nákladů.

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

	<b>Počet let (od–do)</b>
<i>Software</i>	<i>2–8</i>
<i>Jiný dlouhodobý nehmotný majetek</i>	<i>2–10</i>

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

## b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 40 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 40 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení jednotlivých obchodních korporací.

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

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

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

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

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

## c) Finanční majetek

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

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

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

## d) Pohledávky

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

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

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

## e) Deriváty

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

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

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

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

## f) Zajištění nederivátem

Obchodní korporace BBC1, BBC2, BBKA, BBCB, BBKD a NKP, které jsou součástí konsolidačního celku, jsou z titulu své činnosti vystaveny měnovému riziku a úrokovému riziku. Evidují dlouhodobé bankovní úvěry denominované v cizí měně a úročené proměnlivou úrokovou sazbou. V rámci celkové strategie v oblasti řízení úrokového a měnového rizika usilují společnosti o zajištění proti variabilitě peněžních toků způsobené změnami tržních pohyblivých úrokových sazeb a změnami kurzů. Tyto obchodní korporace čerpaly úvěry v eurech za účelem financování výstavby nemovitostí. Od dokončení výstavby plynou obchodním korporacím příjmy z titulu pronájmu rovněž v eurech. Obchodní korporace jsou tak přirozeně ekonomicky zajištěné, neboť inkaso nájmu v cizí měně je použito na splátky úvěru. Aby nedocházelo ke vzniku časového nesouladu mezi okamžikem účtování kurzových rozdílů z úvěrů a výnosů z cizoměnových příjmů v hospodářském výsledku obchodních korporací, využívají společnosti možnosti uplatňovat zajišťovací účetnictví. Cizoměnový závazek používají výše uvedené společnosti jako zajišťovací nástroj pro zajišťování měnového rizika. Kurzové rozdíly ze závazku v cizí měně, kterým se uvedené společnosti rozhodly zajistit proti měnovému riziku vzniklé nebo očekávané smluvní vztahy, jsou účtovány na rozvahové účty účtové skupiny 41 – základní kapitál a kapitálové fondy. Na příslušné účty nákladů nebo výnosů se tyto kurzové rozdíly zúčtují v okamžiku zaúčtování příslušných smluvních vztahů nebo v případě, kdy očekávané smluvní vztahy nevzniknou.

V rámci fúze obchodních korporací BBC1 a BBC2 došlo k refinancování původních úvěrů novým úvěrem a obchodní korporace tak nadále pokračují v uplatňování zajišťovacího účetnictví.

## g) Vlastní kapitál

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

## h) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

#### i) Devizové operace

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

#### j) Použití odhadů

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

#### k) Účtování výnosů a nákladů

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

#### l) Daň z příjmů

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

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

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

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

#### m) Následné události

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

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

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

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

### Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

#### POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
<i>Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje</i>	0	0		0	0	0
<i>Software</i>	7 957	5 112		0	-85	12 984
<i>Ostatní ocenitelná práva</i>	0	0		0	0	0
<i>Goodwill</i>	0	0		0	0	0
<i>Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek</i>	4 017	0		0	0	4 017
<i>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	0		0	0	0
<i>Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</i>	300	424		0	-724	0
<b>Celkem 2020</b>	<b>12 274</b>	<b>5 536</b>		<b>0</b>	<b>-809</b>	<b>17 001</b>
<b>Celkem 2019</b>	<b>10 114</b>	<b>3 130</b>		<b>-41</b>	<b>-929</b>	<b>12 274</b>

#### OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
<i>Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje</i>	0	0		0	0	0	0	0	0
<i>Software</i>	-3 854	-3 264		0	0	0	-7 118	0	5 866
<i>Ostatní ocenitelná práva</i>	0	0		0	0	0	0	0	0
<i>Goodwill</i>	0	0		0	0	0	0	0	0
<i>Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek</i>	-3 033	-431		0	0	0	-3 464	0	553
<i>Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	0		0	0	0	0	0	0
<i>Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek</i>	0	0		0	0	0	0	0	0
<b>Celkem 2020</b>	<b>-6 887</b>	<b>-3 695</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10 582</b>	<b>0</b>	<b>6 419</b>
<b>Celkem 2019</b>	<b>-5 038</b>	<b>-2 724</b>		<b>0</b>	<b>41</b>	<b>834</b>	<b>-6 887</b>	<b>0</b>	<b>5 387</b>

## Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

Položka	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Změna stavu v kons. celku	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Pozemky	1 041 736		85 090	0	0	1 126 826
Stavby	15 681 475	506 894		-215	-12 919	16 175 235
Hmotné movité věci a jejich soubory	236 021	17 621		-65	-653	252 924
Umělecká díla	869	0		0	0	869
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0		0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	16 976		0	-3 852	13 124
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	334 126	356 819		0	-581 684	109 261
<b>Celkem 2020</b>	<b>17 294 227</b>	<b>898 310</b>		<b>-280</b>	<b>-599 108</b>	<b>17 678 239</b>
Celkem 2019	17 532 049	575 799		-84 987	-728 633	17 294 228

### OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0		0	0	0	0	0	1 126 826
Stavby	-2 229 602	-443 230		0	215	0	-2 672 617	0	13 502 618
Hmotné movité věci a jejich soubory	-96 226	-25 641		0	65	0	-121 802	0	131 122
Umělecká díla	0	0		0	0	0	0	0	869
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	0		0	0	0	0	0	0
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	0
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	13 124
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0	0	109 261
<b>Celkem 2020</b>	<b>-2 325 828</b>	<b>-468 871</b>		<b>0</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>-2 794 419</b>	<b>0</b>	<b>14 883 820</b>
Celkem 2019	-2 427 737	-470 147		-26 783	81 408	517 429	-2 325 830	0	14 968 398

- a) Software – jedná se především o SW užívaný zaměstnanci Mateřské společnosti a dále o SW používaný k ovládání prvků v budovách.  
b) Jiný dlouhodobý nehmotný majetek – jedná se především o architektonické studie využitelnosti (zastavitelnosti) oblasti BB Centra, které si pro další rozvoj BB Centra objednala Mateřské společnost. Dále jsou zde prostředky vynaložené na tvorbu a rozvoj webových stránek.

V položkách Stavby a Pozemky jsou zachyceny netto ceny jednotlivých budov a k nim náležejících pozemků, které jsou ve vlastnictví jednotlivých firem spadajících do konsolidačního celku (viz odstavec 1). Nemovitosti jsou zastaveny ve prospěch financujících bank (viz odstavec 14).

V rámci fúze společností BBC2, NKP a VILLAS došlo v minulých letech k započtení oprav a opravných položek k rozhodnému dni fúze s pořizovací hodnotou majetku jednotlivých společností, uvedeno v položkách Převody.

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

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31. 12. 2020 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2020 a 2019.

### Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

Budova	tis. EUR			%	tis. CZK				
	Ocenění 2020	Ocenění 2019	Rozdíl 2020 x 2019		Kurz 2020	Ocenění 2020	Kurz 2019	Ocenění 2019	Rozdíl 2020 x 2019
Alpha	44 200	45 200	-1 000	97,79 %	26,245	1 160 029	25,410	1 148 532	11 497
Beta	64 300	65 300	-1 000	98,47 %	26,245	1 687 554	25,410	1 659 273	28 281
Delta	159 700	159 200	500	100,31 %	26,245	4 191 327	25,410	4 045 272	146 055
Budova G	20 500	21 400	-900	95,79 %	26,245	538 023	25,410	543 774	-5 752
Budova A	84 000	83 100	900	101,08 %	26,245	2 204 580	25,410	2 111 571	93 009
Budova B	53 500	29 800	23 700	179,53 %	26,245	1 404 108	25,410	757 218	646 890
Budova D	11 800	11 800	0	100,00 %	26,245	309 691	25,410	299 838	9 853
Filadelfie	173 700	167 800	5 900	103,52 %	26,245	4 558 757	25,410	4 263 798	294 959
Brumlovka	21 900	23 100	-1 200	94,81 %	26,245	574 766	25,410	586 971	-12 206
Nová Karolina Park	71 500	70 500	1 000	101,42 %	26,245	1 876 518	25,410	1 791 405	85 113
Villas	20 700	20 700	0	100,00 %	26,245	543 272	25,410	525 987	17 285
<b>Celkem</b>	<b>725 800</b>	<b>697 900</b>	<b>27 900</b>	<b>104,00 %</b>	<b>X</b>	<b>19 048 621</b>	<b>X</b>	<b>17 733 639</b>	<b>1 314 982</b>

Celková hodnota nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 27 900 tis. EUR (4,00 %).

Meziroční zvýšení celkové hodnoty nemovitostí je způsobeno zejména dokončením komplexní rekonstrukce Budovy B a následným postupným pronájmem tohoto objektu. Dalšími vlivy jsou pokračující pozitivní vývoj na nemovitostním trhu v průběhu sledovaného období a vysoká míra obsazenosti ostatních budov.

## Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

### Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BBC1, BBC2, BBC3, BBKA, BBCB a BBCD komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centrum v Praze 4 – Michli. Dále vlastní společnost NKP, která je vlastníkem administrativní budovy v Ostravě. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., založené v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

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

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

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

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 12/2020	Výše podílu v % 12/2020	Výše podílu 12/2019	Výše podílu v % 12/2019
BB C - Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 405	1,00	9 475	1,00
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	2 520	11,00	3 180	11,00
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	940	1,00	465	1,00
Office Park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	605	1,00	605	1,00
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	760	1,00
PST - Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	70	1,00	70	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50	1,00	360	1,00
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
North Star Centre - Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	0,10	20	1,00
North Star Centre - Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
<b>Celkem</b>		<b>14 320</b>		<b>15 085</b>	

## Přehled vlastních kapitálů (VK) a výsledků hospodaření (HV) vlastněných společností (v tis. Kč)

Obchodní korporace	VK 2020	HV 2020	VK 2019	HV 2019
Balance Club Brumlovka, a.s.	-22 008	-33 637	17 629	4 436
Office Park Roztyly, a.s.	4 554	-1 536	6 090	-2 989
RPB Leasing, a.s.	3 339	-72	3 411	6
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	761	-61	822	-54
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	760	-61	821	-54
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	761	-61	822	-54
Roztyly Plaza, a.s.	70 205	-18 709	15 437	-16 829
BBC Investments, a.s.	0	0	59 406	39 174
North Star Centre - Birch House, a.s.	119 758	-98	1 144	96
North Star Centre - Maple House, a.s.	660	-192	852	-55
PST - Project A, a.s.	2 572	-354	2 926	-349
PST - Project C, a.s.	4 040	-92	4 132	84
RPB II, a.s.	81 272	29 945	22 922	-4 377
BB C - SERVICES, s.r.o.	38 087	-10 027	72 281	1 502
BB C - Building OMEGA, a.s.	4 014	-776	11 790	-1 143
BB C - Nové E, a.s.	730	-76	806	-77

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

### PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 92, IČO 649 48 242, na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 92, IČO 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029.

Datum vzniku zástavního práva: 16. 5. 2015.

### PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, 140 00, IČO 452 44 782, (dále jen Zástavní věřitel) na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108, (dále jen Společnost) ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 00, IČO 261 18 963, (dále jen Zástavce) jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva) za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Finančijícím stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi, mimo jiné, Zástavcem a Společností jako dlužníky a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23. 11. 2037. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 23. 11. 2017 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23. 11. 2037.

Datum vzniku zástavního práva: 28. 11. 2017.

### BB C - Building A, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 92, Česká republika, IČO 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. 12. 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. 12. 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. 12. 2016.

Datum vzniku zástavního práva: 21. 12. 2016.



#### BB C - Building B, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 140 92, Česká republika, IČO 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. 12. 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. 12. 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. 12. 2016.

#### BB C - Building D, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, 140 00, IČO 452 44 782, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištění dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 8. 3. 2017. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení podílu bez souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s., nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti Česká spořitelna, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., a trvají až do 6. 3. 2027 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 8. 3. 2017. Datum vzniku zástavního práva: 17. 3. 2017.

#### Nová Karolina Park, a.s.

Podíl zastaven ve prospěch společnosti Raiffeisenbank, a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, 140 78, IČO 492 40 901, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištění dluhů v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci uzavřenou dne 3. 10. 2019. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení podílu bez souhlasu společnosti Raiffeisenbank, a.s., nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti Raiffeisenbank, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti Raiffeisenbank, a.s., a trvají až do 31. 7. 2028 v souladu se smlouvou o zastavení podílu v korporaci ze dne 3. 10. 2019.

#### ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

##### Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	31. 12. 2020	31. 12. 2019	Subordinace
PST - Project A, a.s.	284 000	284 000	N
BB C - SERVICES, s.r.o.	95 000	35 000	N
BB C - Bulding OMEGA, a.s.	77 000	68 000	N
North Star Centre - Birch House, a.s.	70 000	62 000	N
PST - Project C, a.s.	20 000	20 000	N
BB C - Nové E, a.s.	6 000	6 000	N
<b>Celkem</b>	<b>552 000</b>	<b>475 000</b>	

##### Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	31. 12. 2020	31. 12. 2019	Subordinace
Roztyly Plaza, a.s.	360 000	321 000	N
Rezidence ARBORETUM, a.s.	235 000	200 000	N
Office Park Roztyly, a.s.	215 000	180 000	N
BB C - SERVICES, s.r.o.	100 000	75 000	N
RPB II., a.s.	71 000	82 000	N
Balance Club Brumlovka, a.s.	32 000	0	N
BB C - Building H s.r.o.	30 000	25 000	N
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	35 000	N
<b>Celkem</b>	<b>1 043 000</b>	<b>918 000</b>	

<b>Celkem</b>	<b>1 595 000</b>	<b>1 393 000</b>
---------------	------------------	------------------

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto půjček, jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky), jsou úročeny sazbou 7,5 % p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací seniorní povahy (pohledávky z těchto půjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. Zápůjčky poskytované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., jsou úročeny sazbou 5,88 % p.a. Splatnost všech zápůjček a úvěrů od PASSERINVEST GROUP, a.s., je 31. 12. 2026 s možností předčasných splátek bez omezení. Splatnost všech zápůjček od PASSERINVEST FINANCE, a.s., je 31. 3. 2023 s možností předčasných splátek bez omezení.

#### 5. POHLEDÁVKY

##### Dlouhodobé pohledávky

Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

##### Krátkodobé pohledávky

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 393 643 tis. Kč (minulé období 361 904 tis. Kč).

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 139 654 tis. Kč (minulé období 96 968 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH a přeplatků záloh na DPPO ve výši 1 346 tis. Kč (minulé období 8 209 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 5 365 tis. Kč (minulé období 11 100 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 3 432 tis. Kč (minulé období 15 132 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájmemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 243 846 tis. Kč (minulé období 230 495 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtovány v následujícím účetním období.

#### 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Ve sledovaném období byly vytvořeny opravné položky k nedobytným pohledávkám ve výši 2 048 tis. Kč.

#### 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 1 905 924 tis. Kč (minulé období 2 089 241 tis. Kč).

#### 8. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 104 655 tis. Kč (minulé období 105 942 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastních budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 360 153 tis. Kč (minulé období 415 772 tis. Kč).

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2020
Základní kapitál	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Vlastní akcie a podíly	0	0	0
Změny základního kapitálu	0	0	0
Ostatní kapitálové fondy	368 544	402 722	402 722
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	143 247	208 617	14 852
Rezervní fond	0	0	0
Výsledek hospodaření minulých let	-59 026	-147 625	-83 986
Výsledek hospodaření běžného účetního období	-14 452	63 638	102 322
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>4 438 313</b>	<b>4 527 352</b>	<b>4 135 910</b>
<b>Menšinový podíl</b>	<b>1 129 907</b>	<b>1 125 028</b>	<b>1 059 030</b>
<b>Vlastní kapitál</b>	<b>5 568 220</b>	<b>5 652 380</b>	<b>5 494 940</b>

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

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

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši 14 852 tis. Kč (minulé období 208 247 tis. Kč). Významné snížení je dáno zejména propadem české koruny k EUR během sledovaného období.

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené podíly externího investora:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., podíl ve výši 18,18 %, prodej podílu v roce 2016

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

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

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zůstatek k 31. 12. 2019	Zůstatek k 31. 12. 2020
Zákonné	0	0	0
Ostatní	3 889	3 070	2 407

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka částí daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období došlo k meziročnímu snížení této položky o 663 tis. Kč. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 2 407 tis. Kč.

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 12 803 183 tis. Kč (minulé období 12 733 090 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., emitovala v roce 2017 dluhopisy v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč (po odpočtu dluhopisů vydaných na účet emitenta ve výši 250 000 tis. Kč) za účelem financování obchodních aktivit Koncernu. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a. 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. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

S emisí dluhopisů jsou spojeny emisní podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů na úrovni konsolidačního celku. Tyto podmínky byly k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 splněny.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovního úvěru ve výši 9 251 729 tis. Kč (minulé období 8 990 325 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 14.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni přijaté dlouhodobé zápůjčky od akcionářů (společníků) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 112 294 tis. Kč (minulé období 211 505 tis. Kč). Dále jsou zde evidovány závazky k akcionářům (společníkům) s nepodstatným vlivem ve výši 7 807 tis. Kč (minulé období 17 634 tis. Kč). Závazek je tvořen přijatými zápůjčkami.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 136 275 tis. Kč (minulé období 132 487 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1 294 972 tis. Kč (minulé období 1 381 130 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 790 459 tis. Kč (minulé období 776 005 tis. Kč).

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 31. 12. 2021, v hodnotě 342 406 tis. Kč (minulé období 316 277 tis. Kč).

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 36 584 tis. Kč (minulé období 89 855 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 62 717 tis. Kč (minulé období 37 281 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až v březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 251 092 tis. Kč (minulé období 229 617 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních Konsolidovaná Skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 275 tis. Kč (minulé období 7 816 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 92 456 tis. Kč (minulé období 90 547 tis. Kč) eviduje konsolidační celek především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany.

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

Konsolidovaná Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

### 13. DERIVÁTY

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

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

Společnost	Položka	k 31. 12. 2020			k 31. 12. 2019		
		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
		(tis. EUR)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)	(tis. EUR)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31. 1. 2017 do 31. 7. 2022)	18 684	0	-6 277	18 684	0	-6 813
BBCA	IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2018 do 31. 7. 2022)	10 000	0	-3 919	10 000	0	-4 500
BBCA	IRS – úrokový swap (od 30. 8. 2019 do 31. 10. 2022)	11 355	0	-521	11 355	742	0
BBCB	IRS – úrokový swap (od 31. 1. 2017 do 31. 7. 2022)	12 316	0	-4 138	12 316	0	-4 491
BBC2	IRS – úrokový swap (od 2. 1. 2018 do 30. 12. 2022)	175 000		-70 461	175 000		-72 965
BBCD	IRS – úrokový swap (od 28. 4. 2017 do 7. 3. 2022)	3 600	0	-855	3 600	0	-1 028
NKP	IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2019 do 29. 7. 2022)	43 688	0	-4 338	43 688	0	-1 264
IRS celkem		274 643	0	-90 509	274 643	742	-91 061

Společnost	Položka	k 31. 12. 2020			k 31. 12. 2019		
		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota		Smluvní/ Nominální	Reálná hodnota	
		(tis. Kč)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)	(tis. Kč)	Kladná (tis. Kč)	Záporná (tis. Kč)
BBCB	FX – forward (01/2019-07/2020)	0	0	0	14 000	4 916	0
BBCB	FX – forward (09/2020-01/2021)	683	0	608	0	0	0
BBCB	FX – forward (11/2020-02/2021)	1 383	0	-40	0	0	0
PSG	FX – forward (03/2020-03/2021)	10 000	0	-1 947	0	0	0
PSG	FX – forward (08/2019-02/2020)	0	0	0	5 000	2 688	0
PSG	FX – forward (05/2019-05/2020)	0	0	0	7 500	4 640	0
FX celkem		12 066	0	-1 379	26 500	12 244	0

### 14. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy přijatých úvěrů jednotlivými obchodními korporacemi v Konsolidované Skupině:

Stav k 31. 12. 2020

Společnost	Věřitel	částka v EUR	částka v CZK	Splátky do	Splátka do	Splátky
		k 31. 12. 2020 (v tis. EUR)	k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	31. 12. 2021 (v tis. Kč)	31. 12. 2025 (v tis. Kč)	v následujících obdobích (v tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	98 040	2 573 060	114 953	2 458 107	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	157 675	4 138 180	151 565	606 259	3 380 356
BB C - Building A, s.r.o.	UniCredit Bank	39 075	1 025 524	34 276	991 248	0
BB C - Building B, s.r.o.	UniCredit Bank	24 066	631 611	0	631 611	0
BB C - Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 277	112 250	4 934	107 316	0
Nová Karolina Park, a.s.	Raiffeisenbank	42 428	1 113 510	36 678	1 076 832	0
CELKEM		365 561	9 594 135	342 406	5 871 373	3 380 356

Stav k 31. 12. 2019

Společnost	Věřitel	částka v EUR	částka v CZK	Splátky do	Splátka do	splátky
		k 31. 12. 2019 (v tis. EUR)	k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)	31. 12. 2020 (v tis. Kč)	31. 12. 2024 (v tis. Kč)	v následujících obdobích (v tis. Kč)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	102 300	2 599 443	108 247	2 491 196	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	163 450	4 153 264	146 742	586 971	3 419 551
BB C - Building A, s.r.o.	UniCredit Bank	40 039	1 017 391	24 495	992 896	0
BB C - Building B, s.r.o.	UniCredit Bank	12 316	312 949	0	312 949	0
BB C - Building D, s.r.o.	Česká spořitelna	4 465	113 456	4 777	108 679	0
Nová Karolina Park, a.s.	Raiffeisenbank	688	1 110 099	32 016	1 078 083	0
CELKEM		366 258	9 306 602	316 277	5 570 774	3 419 551

Meziročně došlo k navýšení stavu bankovních úvěrů o 287 533 tis. Kč. Důvodem je zejména navýšení bankovního úvěru společnosti BBCB v rámci dočerpání úvěru v souvislosti s dokončením komplexní rekonstrukce ve výši 308 379 tis. Kč. Běžné splátky úvěrů činily ve sledovaném období 326 672 tis. Kč. Dále se zde projevuje významný vliv kurzových rozdílů ve výši 305 826 tis. Kč. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek [obchodní pohledávky, bankovní účty], vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.).

S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 31. 12. 2020 a k 31. 12. 2019 splněny.

## 15. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 50 470 tis. Kč (minulé období 96 129 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených s nájmem (elektrina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší, a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájmemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 175 465 tis. Kč (minulé období 145 881 tis. Kč).

## 16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidačním celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 212 612 tis. Kč. Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň (v tis. Kč)

Položky odložené daně	31. 12. 2020		31. 12. 2019	
	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
<i>Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku</i>	0	1 329 993	0	1 347 599
<i>Ostatní přechodné rozdíly:</i>				
<i>OP k pohledávkám</i>	327	0	0	0
<i>Rezervy</i>	457	0	583	0
<i>SWAP</i>	0	0	0	0
<i>Zajištění nederivátem</i>	0	6 159	0	63 998
<i>Daňová ztráta z minulých let</i>	40 396	0	29 884	0
<i>Celkem</i>	41 180	1 336 152	30 467	1 411 597
<i>Netto</i>		1 294 972		1 381 130

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 294 972 tis. Kč (minulé období 1 381 130 tis. Kč), který plyne především z rozdílu účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke snížení této položky o 86 158 tis. Kč, a to zejména vlivem souvisejícím se zajištěním nederivátem.

## 17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31. 12. 2020 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financujícím projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST, nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou jako má PASSERINVEST GROUP, a.s., a dále pak závazky z leasingových smluv.

### A. PLATEBNÍ GARANCE

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

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

Jedná se o ručení za úvěr společnosti BBC - Building B, s.r.o., ze strany hlavního akcionáře Mateřské společnosti pana Radima Passera.

Dceřiná společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., vydala ve sledovaném období emise dluhopisů v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % p.a. 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. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

### Zajištění

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

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle Společnosti.

## B. JINÉ ZÁVAZKY

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

Společnost má uzavřenou smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 automobily. Měsíční splátka činí celkem 167 tis. Kč bez DPH.

### 3) PASSERINVEST GROUP, a.s. x ŠkoFIN s.r.o.

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

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

Společnost má uzavřenou smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 1 automobil. Měsíční splátky činí celkem 32 tis. Kč bez DPH.

## 18. VÝNOSY

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

	2020		2019	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
<i>Tržby z prodeje služeb</i>	1 186 805	0	1 117 742	0
<i>Tržby z prodeje dlouhodobého majetku</i>	910	0	6 375	0
<i>Ostatní provozní výnosy</i>	4 383	0	38 078	0
<i>Zúčtování konsolidačního rozdílu</i>	2 428	0	5 384	0
<i>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku</i>	0	0	25	0
<i>Výnosové úroky a podobné výnosy</i>	60 325	0	47 368	0
<i>Ostatní finanční výnosy</i>	101 403	0	53 816	0
<i>Výnosy celkem</i>	1 356 254	0	1 268 788	0

Tržby z prodeje služeb představují zejména tržby za nájmemné a související služby a v meziročním srovnání se zde promítá zejména zvýšení obsazenosti jednotlivých budov a valorizace nájmemného. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci Koncernu společností mimo konsolidační celek. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

## 19. OSOBNÍ NÁKLADY

	2020	2019
Průměrný počet zaměstnanců	61	60
Mzdové náklady	58 204	57 076
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	19 373	18 827
Ostatní náklady	1 083	1 065
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>78 660</b>	<b>76 968</b>

## 20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb meziročně vzrostly o 69 063 tis. Kč. Meziroční nárůst ovlivňuje zejména postupné obsazování Budovy B po dokončení komplexní rekonstrukce a dále zvýšení obsazenosti jednotlivých budov a valorizace nájemného.

Položka Služby v celkové výši 150 992 tis. Kč (minulé období 124 155 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním navýšením stojí především zvýšení cen nakupovaných služeb. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 472 381 tis. Kč (minulé období 473 951 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 279 435 tis. Kč (minulé období 288 475 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů.

Meziroční snížení provozního výsledku hospodaření o 4 581 tis. Kč je dáno zejména nižší hodnotou jiných provozních výnosů v souvislosti s výnosy z kompenzace za předčasné ukončení nájmu ve výši 33 695 tis. Kč v minulém období.

Odměny statutárnímu auditorovi k 31. 12. (v tis. Kč):

Služby	2020	2019
Audity účetních závěrek	835	505
Ostatní účetní a daňové poradenství	78	126
<b>Celkem</b>	<b>913</b>	<b>631</b>

## 21. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

Zápůjčky majoritních akcionářů jednajících ve shodě (Radim Passer, Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány v položce „Závazky ovládaná nebo ovládající osoba“. Zápůjčky k minoritním akcionářům jsou vykazovány v položce „Závazky ke spřízněným stranám“. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a. a dle uzavřených smluv je termín splatnosti 31. 12. 2026.

Mateřská společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek.

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

## 22. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

## 23. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2020 hospodářský výsledek (zisk) ve výši 119 915 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5 494 940 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2020 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

## 24. VLIV PANDEMIE COVID-19

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy týkající se pandemie covid-19. V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil situaci v mnoha zemích, včetně České republiky. V souvislosti s opatřeními přijatými k zamezení šíření infekce covid-19 došlo obecně k negativní změně ekonomické situace, narušení podnikatelských aktivit a obchodních vztahů. Přestože se situace neustále vyvíjí a v současné chvíli je obtížné spolehlivě posoudit a vyhodnotit potenciální dopady na Společnost, vedení Společnosti dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k úpravě účetních výkazů za rok 2020.

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


Případné negativní vlivy, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2021 v podobě odhadů opravných položek a rezerv.

## 25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Mateřská společnost v období 03/2021 realizovala prodej 100 % akcií společnosti Nová Karolina Park, a.s., externímu investorovi.

Mateřská společnost v období 04/2021 realizovala interní prodej podílů ve společnostech BBKA, BBKB a BBKD. Kupujícím je společnost BBC3. Transakce je součástí připravované fúze ve druhé polovině roku 2021.

Sestaveno dne: 24. 5. 2021



Radim Passer  
předseda představenstva  
PASSERINVEST GROUP, a.s.

Sestavil: Jiří Braný

# NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ



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

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

# III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

## BB Centrum – developerské příležitosti

BB Centrum je díky rozsahu nabízených příležitostí i služeb prakticky svébytnou městskou čtvrtí přirozeně navazující na okolní život. Koncern PASSERINVEST dlouhodobě rozvíjí lokalitu výstavbou nových projektů administrativního i rezidenčního charakteru doplněnou prvky občanské vybavenosti v konceptu „města krátkých vzdáleností“ včetně velkorysé kultivace veřejného prostoru. V roce 2020 pokračovaly a v závěru roku byly dokončeny přípravné práce pro výstavbu dvou nových budov – rezidenčního objektu Oliva se 72 byty a multifunkčního centra Olivka, kde bude umístěna kavárna, mateřská škola a unikátní model švýcarské železnice. Zahájení výstavby obou projektů se podařilo ještě na konci roku 2020.



V roce 2020 byla taktéž zahájena rekonstrukce Želetavské ulice zahrnující např. úpravu geometrie stávající komunikace, rozšíření chodníků, položení kamenné dlažby či vybudování nového vstupu do Baarova parku mezi Budovou D a Villas. Cílem je celková kultivace veřejného prostoru, zlepšení environmentálních parametrů z hlediska zasakování vody a eliminace tepelných ostrovů, zklidnění provozu a přiblížení ulice funkci pěší zóny. Dokončení revitalizace je plánováno na jaro 2021.

V roce 2020 dále probíhaly přípravy spojené s procesem pořizované změny územního plánu pro pozemek na rohu ulic Vyskočilova, Želetavská a Jemnická, kde by měl do budoucna vyrůst multifunkční objekt s administrativní, obchodní i rezidenční funkcí. Stejný proces probíhá také u pozemků současných tenisových kurtů na rohu křižovatky ulic Vyskočilova a Michelská, jichž Koncern PASSERINVEST nabyde po vybudování náhradního tenisového areálu, který připravuje v blízkosti bývalých Michelských pekáren.

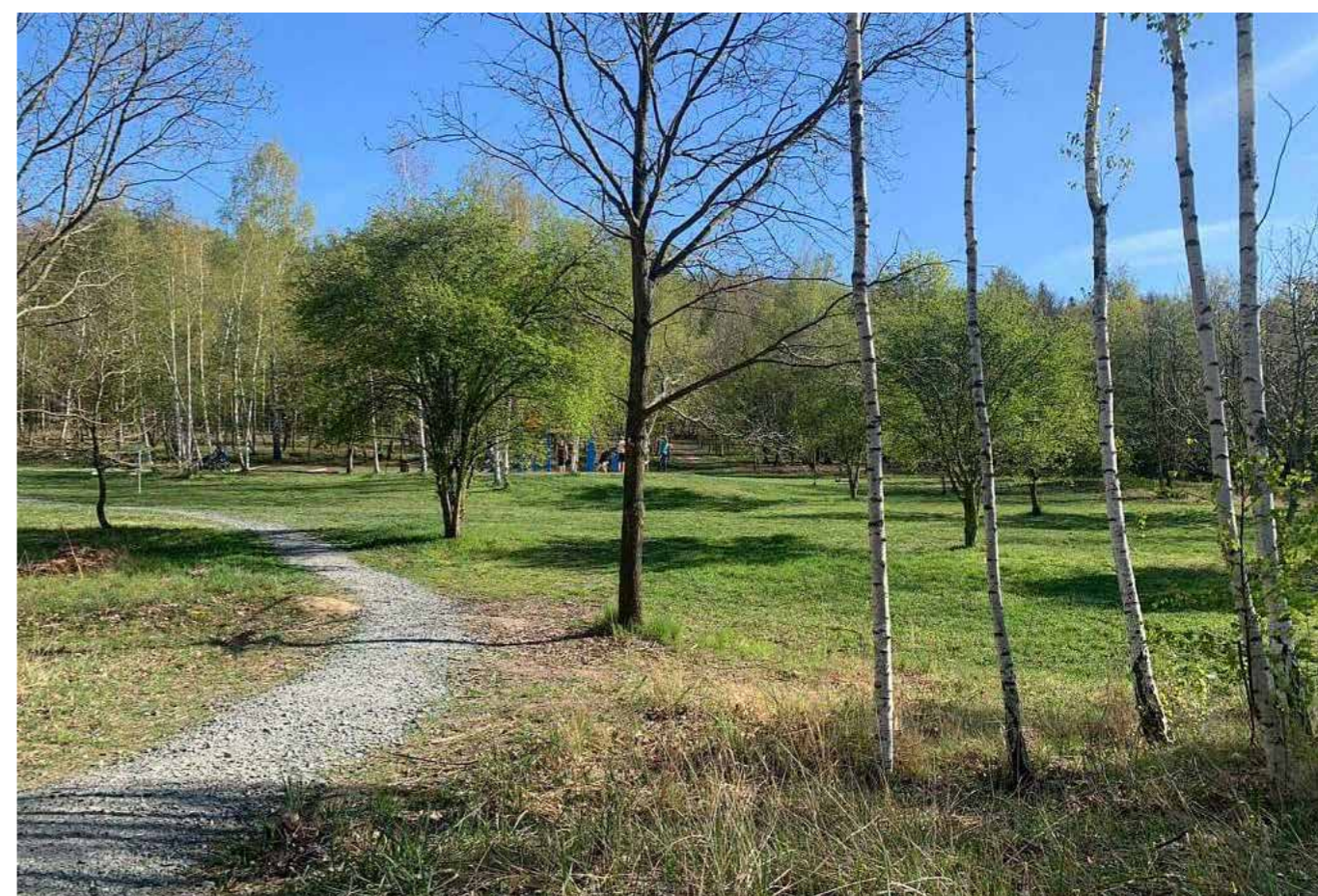
## Nové Roztyly

Oblast nazývaná Nové Roztyly se rozkládá na území Prahy 11, přímo na severní hranici Krčského lesa. Koncern PASSERINVEST se jakožto majitel pozemků zasazuje o rozsáhlou revitalizaci brownfieldu v lokalitě s původním názvem Interlov. Lokalita Nové Roztyly je druhým nejvýznamnějším projektem Koncernu PASSERINVEST, hned po multifunkčním areálu BB Centrum v Praze 4 – Michli. Do prioritních strategických plánů Koncernu PASSERINVEST patří Nové Roztyly již od roku 2006, kdy se uskutečnily první akvizice pozemků. Od té doby probíhá v této lokalitě příprava urbanistického projektu zahrnujícího možnosti bydlení, pracovní příležitosti, občanskou vybavenost i nabídku trávení volného času.



Tento dlouhodobě očekávaný development zahrnuje přeměnu neutěšeného brownfieldu bývalých jatek Interlov na místo s příjemným bydlením v zeleni, doplněné o služby široké veřejnosti a nabídku pracovních míst. Jedná se o výstavbu administrativní budovy Sequoia s retailovými jednotkami, na kterou bude navazovat park a rezidenční projekt, který nabídne cca 200 bytů k pronájmu a 400 bytových jednotek k prodeji. Součástí záměru bude kromě velkoryse pojatých sadových úprav a několika přírodních vodních prvků také výstavba mateřské školy. Zahájení výstavby bude navazovat na projednání záměru se státní správou a získání všech potřebných povolení. Přestože v tuto chvíli ještě probíhá dílčí změna územního plánu v rámci lokality, Koncern PASSERINVEST již pracuje s veřejným prostorem. Celou jižní část pozemků společnost několik let postupně upravuje ve veřejně přístupný park. V roce 2020 popularita parku vzrůstala a stal se oblíbeným místem ke sportu i relaxaci. Koncern PASSERINVEST zde pořádal lekce běhání i jógy zdarma pro širokou veřejnost. Další investice směřovaly do vybudování a zpřístupnění běžeckého okruhu s mlatovým povrchem o délce 650 metrů, který doplnil outdoorové fitness a workoutové hřiště vybudované v předchozím roce a již hojně využívanou plochu pro hru discgolf. V parku byla dále instalována např. dřevěná krmítka, lavičky apod. Všechna sportoviště jsou k dispozici široké veřejnosti celoročně a zdarma. Nové Roztyly se díky řadě sportovních příležitostí a zelených prostranství stávají unikátním místem pro relaxaci, a to pro všechny generace. V létě 2020 zde ve znamení hesla „Křčák žije“ proběhl tradiční dětský den, ale i veřejnosti přístupné komentované prohlídky.

Veškeré aktuality, zajímavé historické informace a kuriozity byly nadále komunikované prostřednictvím online magazínu Křčák žije provozovaného Koncernem PASSERINVEST, který i tímto způsobem přispívá k rozšíření povědomí občanů o lokalitě a budoucích záměrech s ní. Na jaře 2020 se Koncern PASSERINVEST stal stoprocentním vlastníkem pozemků mezi metrem Roztyly a stávající budovou T-Mobile. V tomto místě, kde se nyní nachází brownfield, bude v souladu s platným územním plánem pokračovat výstavba administrativního projektu v původním záměru, nově po názvem Roztyly Plaza. Objekt, jehož výstavba by měla být zahájena v roce 2021, bude kromě kvalitního administrativního zázemí nabízet veřejně přístupné obchodní jednotky v parteru.



*„U našich projektů vycházíme z principů dlouhodobě udržitelného městského urbanismu. Důraz klademe jak na zkvalitňování městského životního prostředí a kultivaci veřejného prostoru, tak na environmentálně ohleduplnou výstavbu, která současně vytváří podmínky pro kvalitní život a ekonomickou prosperitu v lokalitách, kde působíme.“*

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



## IV. ZÁVĚR

### Společenská odpovědnost

Podnikat v souladu s principy CSR – Corporate Social Responsibility – považuje Koncern PASSERINVEST za zcela zásadní a přirozené chování už od počátku svého působení na trhu. Tento postoj se již zapsal do jeho DNA.

### Odpovědný developer v městském prostředí

Koncern PASSERINVEST, jako odpovědný urbanistický developer, dlouhodobě zaměřuje své aktivity při budování projektů nejen na výstavbu budov, ale z velké části také na kultivaci a rozvoj celé lokality v souladu s principy funkčního a udržitelného města krátkých vzdáleností. V případě svého stěžejního projektu, BB Centra v Praze 4, klade velký důraz na otevřenost a prostupnost celé lokality. Buduje bezpečné přístupové a průchozí komunikace včetně přechodů pro chodce, lávek, bezpečných parkovišť a stojanů pro vlastní i sdílená kola. Například v roce 2020 bylo při rekonstrukci Budovy A a Budovy B vytvořeno velkorysé a bezpečné schodiště vedoucí na lávku pro pěší přes Vyskočilovu ulici. Trend otevřenosti, snadného pohybu a bezpečnosti naplňuje i rekonstrukce Želetavské ulice zahájená v roce 2020, která má být dokončena na jaře 2021. Po úpravě se bude jednat o třídu bulvárového typu. Nově položená kamenná dlažba na komunikaci i širší chodníky s pražskou mozaikou a se vzrostlým stromořadím umožní příjemnější „korzování“. To je podpořeno nově vybudovaným vstupem do Baarova parku ze Želetavské ulice mezi Budovou D a Villas.

V souladu se strategií CSR Koncern PASSERINVEST buduje a udržuje veřejná prostranství v celém projektu a spravuje veřejné plochy jako centrální Náměstí Brumlovka, atletický stadion, veřejné parky, parkoviště a další. V roce 2020 bylo před Budovou B vybudováno nové Náměstí Ellen G. Whiteové s vodním prvkem, zelení a lavičkami. BB Centrum tak získalo další významnou relaxační zónu zapadající do městského rázu lokality. Odpočinkových zón se vzrostlou zelení, lavičkami a vodními prvky má BB Centrum celou škálu.

Ošetřovanými parkovými plochami se vzrostlými stromy a keři a zelenými střešními terasami administrativních budov se Koncern PASSERINVEST také snaží přispívat ke snížení tepelné zátěže ve městě. Další klíčovou formou, kterou Koncern k eliminaci tepelných ostrovů používá, je náhrada původních asfaltových chodníků pražskou mozaikou, která umožňuje zasakování dešťové vody. Významným prvkem je také volba vhodných technologií a materiálů u budov v areálu. Takových, které odrážejí sluneční paprsky a neakumulují teplo.



Dalším významným projektem, který Koncern PASSERINVEST buduje a rozvíjí, jsou Nové Rožtyly. V této oblasti na území Prahy 11, přímo na severní hranici Krčského lesa, se Koncern zasazuje o revitalizaci a kultivaci rozsáhlého prostoru brownfieldu s původním názvem Interlov. Místo tak do budoucna nabídne vlastnické i nájemní bydlení s mnoha pracovními příležitostmi v administrativě, občanskou vybaveností a dostupnými službami, vše v duchu strategie komplexní městské části a města krátkých vzdáleností. Již několik let zde dochází ke kultivaci rozsáhlého prostoru od bývalých jatek až ke Krčskému lesu. Vznikl zde hojně využívaný příměstský park, který je obohacený o discgolfové hřiště, outdoorové fitness a workoutové hřiště. V roce 2020 byla otevřena nová okružní běžecká dráha s mlatovým povrchem o délce 650 metrů. Sportoviště jsou k dispozici široké veřejnosti celoročně a zdarma. Nové Rožtyly se tak stávají unikátním místem pro relaxaci a sportovní vyžití pro všechny generace.



### Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Koncern PASSERINVEST ve všech svých projektech důsledně dbá na rozšiřování veřejného prostoru a zejména zelených ploch přístupných veřejnosti, stejně jako na správu těch existujících. Konstantně se snaží o implementaci principů udržitelného rozvoje, počínaje volbou nejmodernějších ekologických materiálů přes energetickou úspornost budov s důmyslnými systémy rekuperace a zelenými střešními zahradami až po zachyt a využívání dešťové vody. Také navrhované povrchy ulic, chodníků a okolí domů jsou řešeny tak, aby umožňovaly zasakování dešťové vody a neakumulovaly teplo. Toho dociluje především nahrazením asfaltových povrchů chodníků a komunikací kamennou dlažbou nejen v rekonstruované Želetavské ulici. Samozřejmou součástí takové rekonstrukce je kultivace veřejného prostoru, v tomto případě formou doplnění stávajícího stromořadí a osazení dřevěných palub určených pro posezení procházejících.

Další příklad odpovědného přístupu k výstavbě představuje správa a údržba dvou rozsáhlých parků v areálu, Baarova parku a Parku Brumlovka. Každoročně zde dochází k obnově a osazování záhonů i ošetření stromů a keřů. Součástí Baarova parku je i velká vodní fontána a herní prvky pro malé i velké. V Parku Brumlovka využívá veřejnost zejména velké dětské hřiště, pejskaři pak oddělenou louku pro venčení mazlíčků a v blízké budoucnosti bude park rozšířen o zázemí v nově postavené budově Olivka. V té bude také vystaven velký funkční model železnice, což jistě nadchne nejen děti, ale i jejich rodiče, zejména tatínky.

Lokalita BB Centrum je velmi dobře přístupná a otevřená i cyklistům. V areálu jsou nainstalovány bezpečné cyklo stojany, lze zde využít sdílená kola a koloběžky a komunikační trasy navazují na hlavní pražské cyklistické tratě. Standardem je také provozní zázemí pro uložení a údržbu kol v jednotlivých budovách, včetně hygienického zázemí pro cyklisty.

Zásadním krokem k ochraně životního prostředí je bezesporu podpora elektromobility. Příkladem může být i Koncern PASSERINVEST, protože v BB Centru jezdí již od roku 2016 na pravidelných bezplatných linkách areálové kyvadlové dopravy dva elektrobuses, které přispívají ke snížení emisí a hluchnosti z dopravy. V areálu jsou pochopitelně k dispozici také dobíjecí stanice pro elektromobily a cyklistické hotspoty pro sdílené koloběžky a kola. V rámci celého BB Centra funguje i služba sdílené dopravy, tzv. carpooling, otevřená široké veřejnosti prostřednictvím veřejné internetové aplikace.

Dalším příkladem pozitivního přístupu k ochraně života v přírodě a živočišných druhů byla instalace nových dřevěných krmítek pro ptactvo v areálu Nové Roztyly, která doplnila krmelec vybudovaný s podporou veřejnosti v roce 2018. V Krčském lese se navíc zaměstnanci Koncernu PASSERINVEST každoročně aktivně zapojují do jarního úklidu lokality.



### Podpora zdravého životního stylu

Ruku v ruce s udržitelnou výstavbou a odpovědným přístupem k životnímu prostředí jde v případě Koncernu PASSERINVEST i podpora zdravého životního stylu. Při budování veřejného prostoru neklade Koncern důraz pouze na vizuální stránku. Zeleň a vodní prvky zde nejsou jen pro líbivý efekt a hřiště, parky a sportoviště nemají pouze zaplnit volné plochy mezi budovami. Všechny atributy naopak cíleně směřují k vytvoření čtvrti, která přirozeně a nenásilně podporuje vybudování rovnováhy mezi prací a volným časem jejích obyvatel, bez ohledu na to, jestli zde či v nejbližším okolí bydlí, pracují nebo třeba jenom procházejí.

Koncern ve svých projektech nabízí možnost netrávit čas pouze za stolem či u televize. Umožňuje pohyba a protažení po dlouhém pracovním dni při józe v parku nebo klidnou relaxaci ve wellness Balance Clubu Brumlovka. Poskytuje nespočet příležitostí ke zlepšení kondice třeba na atletickém stadionu v BB Centru nebo na outdoorovém fitness a workoutovém hřišti či nově otevřené okružní běžecké dráze v Nových Roztylech. Velmi populárními se také stávají pracovní schůzky i prezentace na čerstvém vzduchu, přičemž mezi vyhledávaná místa patří např. vnitroblok v Budově B, Náměstí Ellen G. Whiteové nebo některý z parků v BB Centru.

Pro utužení týmu není třeba odjíždět daleko do přírody. Stačí se domluvit s kolegy na přátelském fotbalovém utkání na hřišti v BB Centru nebo si zahrát pétanque v Baarově parku či discgolfový turnaj v Nových Roztylech. Rodina s dětmi se nemusí scházet jen na hřišti poblíž bydliště, ale může strávit společný čas na velkém hřišti v Parku Brumlovka nebo využít netradičních herních a vzdělávacích prvků v Baarově parku. Pokud počasí nepřeje pobytu na čerstvém vzduchu, lze využít revitalizované prostory Balance Clubu Brumlovka ke sportu, plavání i saunování, nebo si zacvičit online z domova a poté se občerstvit v restauraci či prodejně se zdravou výživou.

### Podpora společenského a kulturního života

Koncern PASSERINVEST nepodporuje pouze sport a aktivní vyžití. Ke zdravému životnímu stylu a k plnohodnotnému životu neodmyslitelně patří i bohatý společenský a kulturní život, umění, vzdělávání i duchovní rozvoj. Koncern pravidelně organizuje nejen sportovní, ale i vzdělávací a inspirativní setkání veřejnosti se zajímavými hosty. Akce byly pořádány v roce 2020 jak přímo v BB Centru, tak i online. Konalo se např. letní kino, řada kulturních odpolední, tematické food festivaly, otevřené akce pro rodiny s dětmi či umělecké výstavy přístupné zdarma široké veřejnosti. Několik akcí pro veřejnost se v roce 2020 vysílalo i v online prostředí



a byla zaznamenána zvýšená návštěvnost sociálních sítí Koncernu PASSERINVEST. Touto formou probíhaly oblíbené Cestovatelské večery, přednášky atraktivních hostů i sportovní lekce.

BB Centrum bylo v roce 2020 díky Koncernu PASSERINVEST obohaceno o nové umělecké dílo a zapsalo se tak do dalších turistických průvodců i map. „BROUK“, pohyblivá instalace umělce Davida Černého inspirovaná legendárním automobilem Porsche 911, se stala novým a divácky lákavým uměleckým prvkem v Praze 4.

Koncern PASSERINVEST je pravidelně, a v roce 2020 v souvislosti s pandemií covid-19 obzvlášť, aktivní i v charitativní oblasti. V roce 2020 se zapojil konkrétní finanční pomocí i aktivitou samotných zaměstnanců. Finanční podpora směřovala do Domu seniorů v Michli v Praze 4, který byl velmi zasažen pandemií covid-19, dále pak nadaci Sirius, která pomáhá dětem v sociálně slabých rodinách. Hygienické potřeby i roušky zajistil Koncern také Domovu pro seniory v Praze 11. Ošetřujícím lékařům Domova U Biřičky v Hradci Králové zapůjčil pro možnost zázemí a odpočinku obytný vůz. Koncern se zapojil do projektu „Hrajeme do oken“,

který organizoval živá hudební vystoupení pod okny či na zahradách pečovatelských domovů a domovů pro seniory. Konkrétně Koncern PASSERINVEST podpořil tuto aktivitu na Praze 4 a Praze 11.

Kromě okamžité pomoci se obvykle nejvýrazněji projevuje nadační aktivita Radima Passera prostřednictvím neziskové křesťansky orientované organizace Maranatha. Koncern PASSERINVEST navíc pravidelně a dlouhodobě podporuje organizaci ADRA. V roce 2020 finančně přispěl Thomayerově nemocnici v Praze, Dětskému krizovému centru, hospicům a další pomoc směřoval prostřednictvím Asociace rodičů dětí s DMO nebo přímo do konkrétních rodin. Dobrovolná firemní finanční sbírka pak pomohla například Armádě spásy.

### **Budování férového obchodního prostředí**

Otevřená a férová komunikace s partnery a s odbornou i laickou veřejností je základním rysem veškerých jednání Koncernu PASSERINVEST a jeho zaměstnanců. Koncern PASSERINVEST již téměř 30 let podporuje transparentní obchodní přístup bez úplatků. Komunikace probíhá nejen osobně, ale veškeré novinky, zajímavosti či příležitosti lze nalézt buď na webu společnosti, nebo také v pravidelně vydávaném tištěném časopise BB Centrum City a měsíčním elektronickém bulletinu eCity.



Představitelé firmy otevřeně komunikují s veřejností při různých setkáních na odborné i laické bázi, při komentovaných prohlídkách svých projektů, na přednáškách, konferencích či prostřednictvím sociálních sítí.

Velké sledovanosti se těší elektronický magazín [www.krcakzije.cz](http://www.krcakzije.cz), který veřejnost informuje nejen o vývoji a novinkách projektu Nové Roztyly, ale odhalováním skrytých míst, zajímavostí či historických faktů přispívá ke znalosti a zvyšování povědomí občanů o této lokalitě. Nemalé finanční prostředky investuje Koncern PASSERINVEST v rámci svých projektů do veřejné infrastruktury, jako jsou např. bezpečné přechody pro chodce, chodníky s pražskou mozaikou, veřejné osvětlení v parcích, bezpečné parkování apod. Vytváří tak bezpečné prostředí pro všechny, kdo se pohybují v jeho areálech i budovách, a snaží se chránit zdraví a majetek všude tam, kde působí. V BB Centru funguje například nepřetržitá ochrana objektů i zajištění veřejného pořádku formou areálové večerní a noční hlídky, která se stará o klid a bezpečnost v lokalitě i jejím okolí.

Svou snahu o bezpečnou dopravu a zvýšení dostupnosti transformoval Koncern PASSERINVEST do návrhu studie rozvoje dopravní infrastruktury v Praze a celé ČR. Před čtyřmi lety představený koncept rozvoje dálnic, rychlostních silnic, železnic a pražského metra, který je podle Koncernu klíčový pro zajištění budoucí prosperity České republiky, doznal v roce 2020 dalších aktualizací. Koncern PASSERINVEST tuto studii otevřeně prezentuje jak na internetových stránkách, tak prostřednictvím osobních prezentací odborné veřejnosti a státní správě.

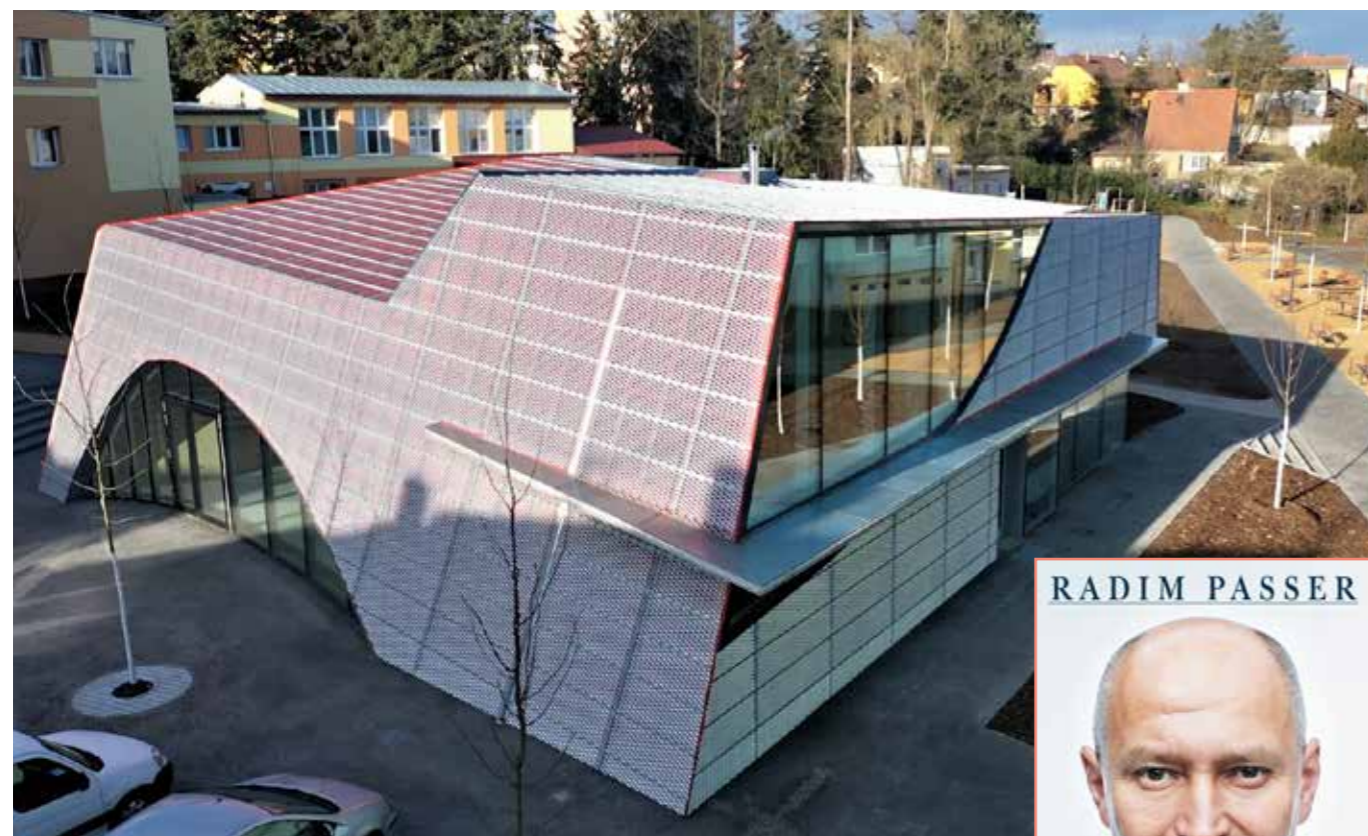
*„Česká republika není funkční bez Prahy a Praha zase bez Česka. Proto pouze systematická a podnikatelsky předvídatelná vize, zahrnující celou zemi i její hlavní město, může napomoci k budoucí udržitelné prosperitě jejích obyvatel. Nastartování takové rozvojové vize vnímáme jako prioritu a mnohými kroky se k ní snažíme přispívat. Jedná se o výrazný a altruistický přesah naší běžné komerční činnosti, přesto tak rádi činíme.“*

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

# NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST

Významné zapojení v CSR oblasti se v roce 2020 uskutečnilo také prostřednictvím neziskové organizace Maranatha z.s. Jedná se o křesťansky orientovanou organizaci založenou Radimem Passerem, která si klade za svůj nejdůležitější cíl napomáhat dalším lidem na cestě k Pánu Bohu a k věčnému životu. To zahrnuje i praktickou pomoc, jak následovat Boží pokyny, aby již nyní lidé mohli prožívat zdravý, naplněný a spokojený život.

Během roku 2020 pokračovala Maranatha mimo jiné v konkrétní pomoci lidem v tísní na Sedlčansku. Projekt je zaměřen na osoby, které nedosáhnou na státní sociální pomoc. V projektu jsou na plný úvazek zaměstnány dvě terénní pracovnice s obdarováním pro tuto službu potřebným.



RADIM PASSER



Významným stavebním počinem nadace Maranatha se stala výstavba krásné nové modlitebny, přilehlých prostor společenského centra a nájemních bytů v Sedlčanech, které byly otevřeny na jaře. Stavba získala řadu významných ocenění, k těm nejprestižnějším patří například titul Stavba roku 2020, Cena veřejnosti a Cena za realizaci veřejného prostoru v soutěži Stavba roku Středočeského kraje 2020. Architektonicky jedinečná budova modlitebny začala sloužit zejména pro akce pořádané místním společenstvím Církve adventistů sedmého dne, a to především pro pravidelné sobotní bohoslužby nebo studia Bible. Zároveň zde probíhaly biblické a zdravotní přednášky či aktivity pro rodiny s dětmi z řad široké veřejnosti.

Dalším dlouhodobým projektem neziskové organizace Maranatha je projekt Youth for Jesus podporující iniciativu mladých lidí, kteří se snaží být užiteční pro své okolí a jsou odhodlaní šířit dobrou zprávu, evangelium Ježíše Krista, mezi lidmi na území České a Slovenské republiky. Díky projektu proběhly v roce 2020 dobrovolnické aktivity ve městech na Slovensku.

V roce 2020 Maranatha organizovala i řadu akcí, např. cyklus biblických přednášek Radima Passera přístupný široké veřejnosti nebo přednáškovou sérii biblických přednášek pro lidi z prostředí podnikatelského a veřejného života. V rámci nakladatelské činnosti vydala Maranatha v roce 2020 již 4. díl autobiografické knihy Radima Passera s názvem 3 a 1/2 roku IV aneb Boží láska vítězí a souborné vydání všech čtyř dílů z autobiografického cyklu 3 a 1/2 roku. Dále pak vydala audioknihu s názvem Bůh před soudem a křesťanský film Pověz



to světu. Významně finančně podpořila také výrobu a distribuci knih s názvem Velký spor věků. Maranatha dále přispěla na tvorbu filmu Jako letní sníh, který pojednává o životě J. A. Komenského.

V roce 2020 vznikl projekt Knihy zdarma, díky kterému se v areálu BB Centra rozdalo přes 5,5 tis. knih s křesťanskou, dětskou a zdravotní tematikou. Maranatha navíc významně podpořila rozdávání knih v rámci celé České republiky, kde se díky dobrovolníkům rozdalo více než 100 tis. knih, DVD a brožurek.

Aktivně dále prezentovala projekt Genesis Era a spravovala webové portály odhalte.cz, buhpredsoudem.cz, bibleinfo.cz, tvnadeje.cz a mnohé další.

V roce 2020 Maranatha zahájila podporu sanatoria Epicentrum zdraví Eden a v neposlední řadě aktivně podporovala své klíčové dlouhodobé projekty: různorodou činnost pražského Společenského centra Bethany a rovněž Křesťanskou střední, základní a mateřskou školu Elijáš v BB Centru v Praze 4. V rámci zdravotní osvěty provozuje Maranatha již od roku 2004 obchod se zdravou výživou a od roku 2007 vegetariánskou restauraci.

Maranatha se dlouhodobě zapojuje do charitativních projektů v zahraničí. Již 20 let podporuje prostřednictvím humanitární organizace ADRA projekt BanglaKids, který je zaměřený na



adresnou podporu vzdělávání dětí a mladých lidí v Bangladéši. V Tanzanii dlouhodobě podporuje misijní stanici Kibidula. Zasaduje se o vzdělávání dětí, zvěstování evangelia místním lidem a poskytuje finanční pomoc určenou na pěstování zemědělských produktů pro zajištění finanční soběstačnosti této stanice.

Další projekty byly Maranathou podpořeny v řadě zemí všech kontinentů. V roce 2020 významně přispěla na stavbu křesťanských modliteben v Bolívii, Keni, Peru, Zambii a Indii. Jiné projekty byly podpořeny například v Kyrgyzstánu, USA, Tichomoří či v Rakousku. Klíčovým evropským zahraničním projektem Maranathy se stal projekt Jesus for Europe, který nadace iniciuje a podporuje již ve většině evropských zemí.



# KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.  
BB Centrum, budova Filadelfie  
Želetavská 1525/1  
140 00 Praha 4  
Tel.: +420 221 582 111  
E-mail: [info@passerinvest.cz](mailto:info@passerinvest.cz)  
[www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)

*„Důvěra našich zákazníků, obchodních partnerů i investorů je pro nás zavazující a naplňuje nás radostí. Uvědomujeme si, že každý dobrý dar pochází od láskyplného Hospodina. Proto se nemění naše poslání: podnikat v souladu s Boží vůlí jako český stavitel – v našem případě urbanistický developer a dlouhodobý investor.“*

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