



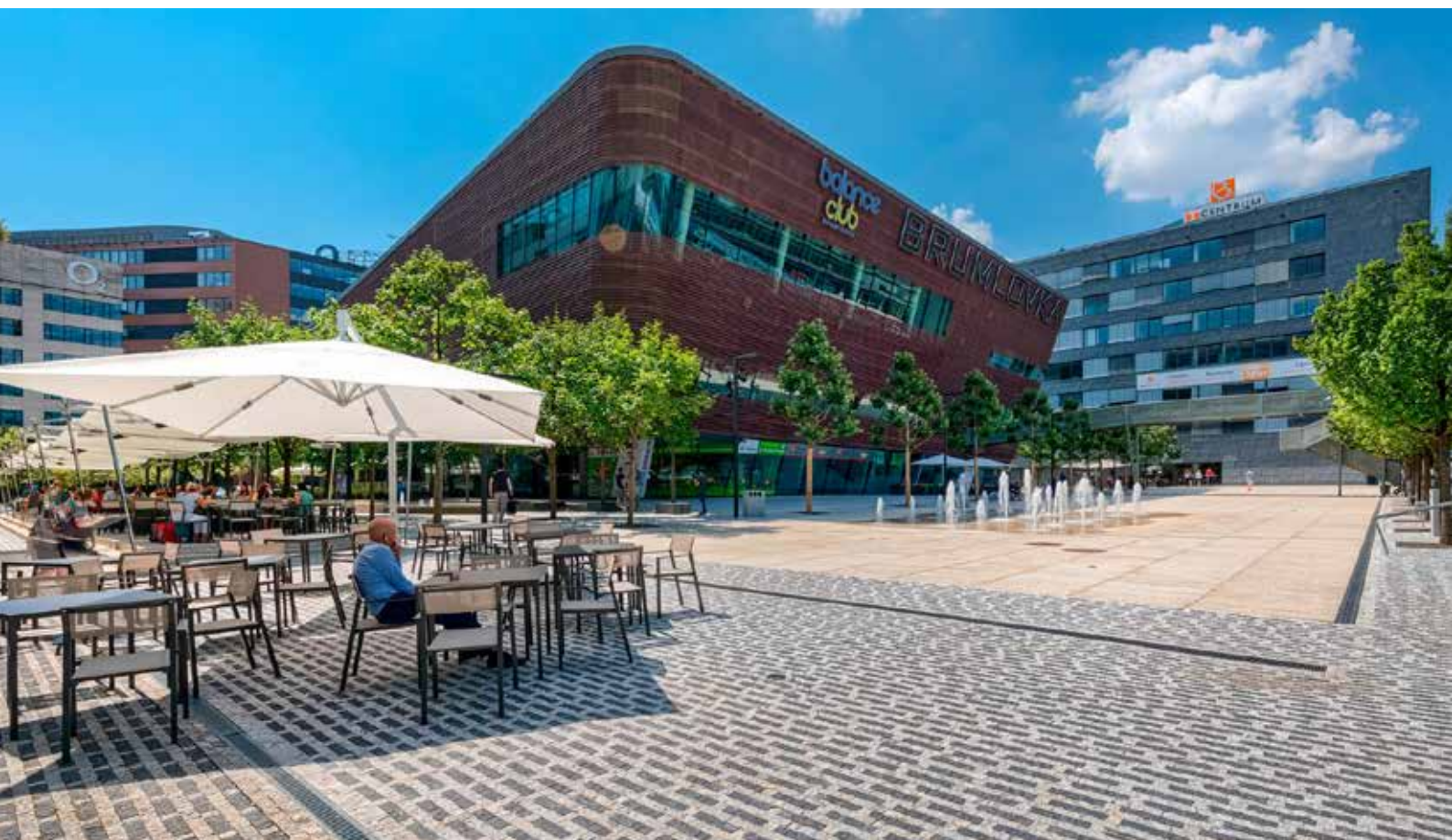
2018

VÝROČNÍ ZPRÁVA PASSERINVEST GROUP, a.s.



OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO RADIMA PASSERA	04
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	05
PŘEDSTAVENSTVO	07
DOZORČÍ RADA	08
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	09
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	11
Zhodnocení roku 2018	11
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	11
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	12
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	13
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	16
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	32
KONTAKT	53



ÚVODNÍ SLOVO RADIMA PASSERA

Rok 2018 přinesl řadu významných investic. Na počátku roku jsme pokračovali ve strategii zpětného odkupu budov v areálu BB Centra a do našeho vlastnictví získali budovy Villas. Doplnili jsme tak portfolio objektů takto získaných od roku 2014 – budov Alpha, Beta, Budovy A, Budovy B a Budovy D. V tomto roce jsme také oslavili 20. výročí od otevření první administrativní budovy v BB Centru, Budovy C, a prvního nájemce, společnost Hewlett-Packard, která zde dodnes sídlí. Z obchodního hlediska jsem velmi rád, že se podařilo pronajmout kancelářské prostory v BB Centru z 99 %. Velkého úspěchu jsme dosáhli i v ostravském projektu Nová Karolina Park, kde se celková obsazenost zvýšila na 86 %. Nedílnou součástí naší strategie urbanistického developera je dlouhodobě udržitelný přístup ve všech lokalitách, kde působíme. Kultivace a rozvoj veřejného prostoru je směr, kterým se rozhodně chceme ubírat. A to jak v BB Centru, aby jej mohli i nadále plnohodnotně využívat lidé, kteří zde pracují, bydlí nebo jej navštěvují, tak i v rozvojovém území Nových Roztyl. V roce 2018 jsme v rámci areálu BB Centra vybudovali centrální Náměstí Brumlovka, atletický stadion a budovu školního pavilonu. Zároveň jsme kompletně zrekonstruovali Budovu A, která se ke konci roku 2018 stala novým sídlem společnosti MONETA Money Bank. V lokalitě Nových Roztyl jsme zkultivovali další část parku pro širokou veřejnost a upravili další plochy, které byly občanům a návštěvníkům Krčského lesa doposud nepřístupné. Jsem Pánu Bohu nesmírně vděčný, že mohu vykonávat tuto práci, která mě nesmírně baví, a zároveň jsem si vědom, že rozvoj našeho podnikání by nebylo možné zajistit bez profesionálního týmu kolegů a kolegyní napříč všemi profesními obory, kterými naše firma disponuje.

Radim Passer

zakladatel a generální ředitel
PASSERINVEST GROUP, a.s.

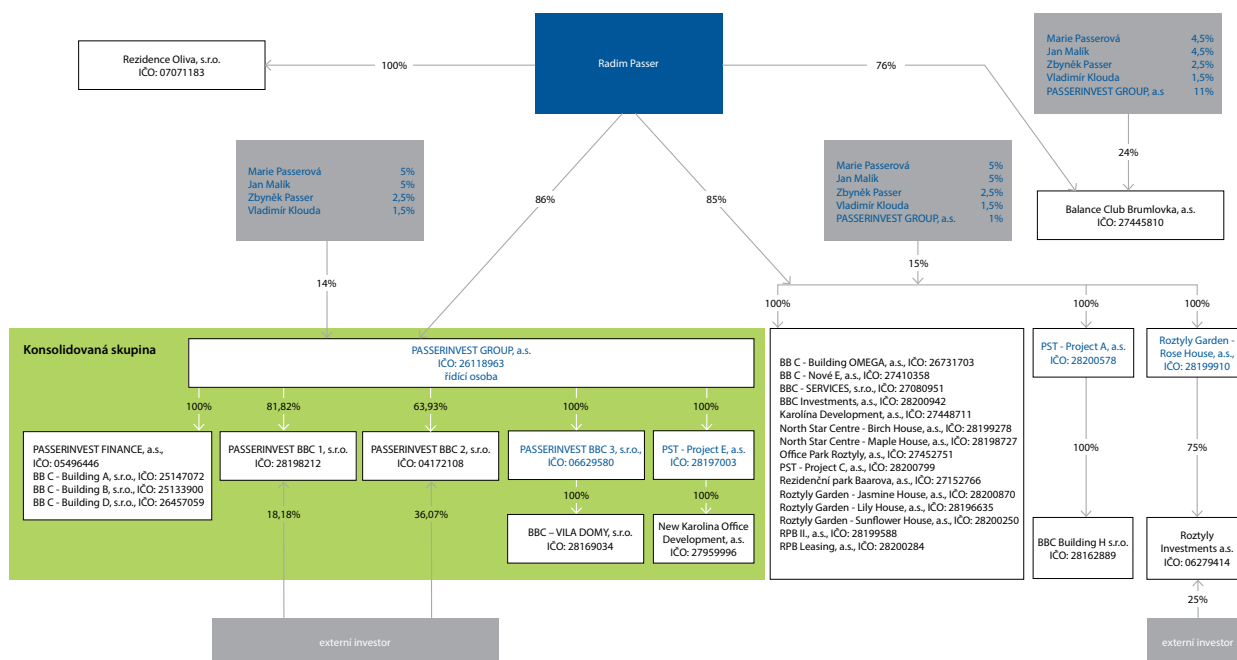
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

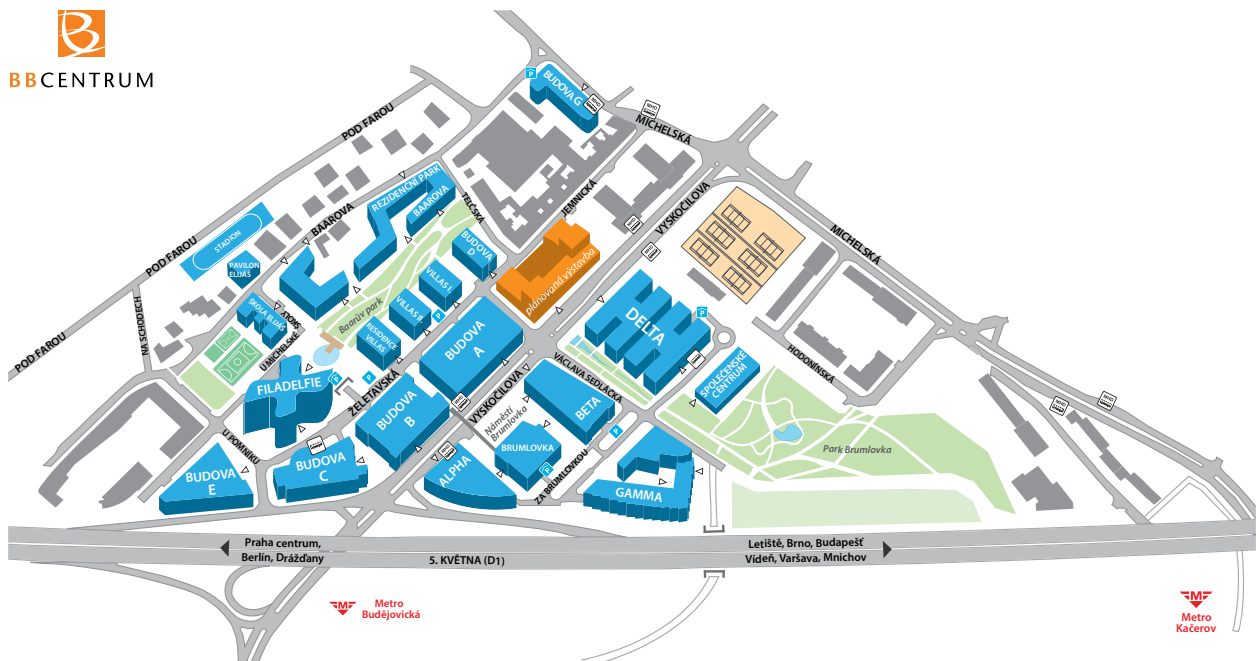
Obchodní firma: PASSERINVEST GROUP, a.s.
 Právní forma: akciová společnost
 Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
 Datum vzniku: společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. října 1999
 Místo registrace: Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka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

PASSERINVEST GROUP, a. s., je ryze česká investiční a developerská společnost, jejíž jméno je spojováno zejména s realizací multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4 – Michli. Tímto, svého druhu neúspěšnějším a nejrozsáhlejším českým projektem, si společnost spadající do Koncernu PASSERINVEST založeného v roce 1991 Radimem Passerem, vybudovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale také smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí. Vedle unikátního projektu BB Centrum má PASSERINVEST GROUP ve svém portfoliu rovněž administrativní budovu Nová Karolina Park, která tvoří jednu z hlavních částí nově urbanizovaného centra Ostravy.

Organigram Koncernu PASSERINVEST

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





Mezi klienty Koncernu PASSERINVEST patří například společnosti:

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

PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer
předseda představenstva



DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady



SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Koncern PASSERINVEST považuje společenskou odpovědnost za přirozenou součást svého podnikání.

Odpovědný developer v městském prostředí

Koncern PASSERINVEST, v rámci svého nejvýznamnějšího projektu BB Centrum v Praze 4, směřuje své aktivity v souladu s rozvojem funkčního a udržitelného města. Při své developerské činnosti klade velký důraz na prostupnost lokality a návaznost na rostlé město. Důležitou součástí strategie Koncernu PASSERINVEST je ochrana životního prostředí. Administrativní budovy jsou zpravidla certifikovány dle metody BREEAM, mají zelené střešní terasy, které slouží i jako odpočinkové zóny. Spolu se zelenými plochami a dřevinami v areálu BB Centra tak dochází k eliminaci tepelných ostrovů a reguluje se přehřívání městského prostředí.

V celém areálu se promyšleně a efektivně využívá zachytávaná dešťová voda právě pro zalévání zeleně či pro zavlažování parků a porostů, které jsou nedílnou součástí BB Centra. V roce 2018 nechal Koncern PASSERINVEST místo parkoviště vybudovat centrální Náměstí Brumlovka a parkující automobily přesunul do podzemních garáží. Zanedbané a nebezpečné sportovní hřiště rekvituloval na moderní atletický stadion pro veřejnost. Po rozšíření dnes Křesťanské střední, základní a mateřské školy Elijáš o lyceum nechal vybudovat školní pavilon pro stravování a volnočasové aktivity žáků a studentů.

Každoročně procházejí částečnou rekvitací i veškeré zelené plochy včetně dvou největších parků – Baarova parku a Parku Brumlovka.

Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Koncern PASSERINVEST klade důraz na vznik ucelených zelených ploch přístupných veřejnosti, a to jak v BB Centru, tak u projektu Nové Roztyly. V BB Centru se proto nachází rozsáhlé zelené partery budov a komunikační trasy, které jsou bohatě osázené dřevinami a rostlinami. Zároveň Koncern PASSERINVEST v lokalitě spravuje dva parky. Baarův park o rozloze 1 ha každoročně prochází obnovou a přesadbou některých rostlin. Součástí parku je též velká vodní fontána a herní prvky pro malé i velké. Park Brumlovka má kromě zelených ploch a vzrostlých stromů i další významný prvek – velké dětské hřiště a v jeho sousedství oddělenou loučku pro venčení psů. Lokalita BB Centra je otevřena i cyklistům. V areálu jsou k dispozici bezpečné cyklostojany a komunikační trasy navazující na hlavní pražské cyklistické tratě.

K ochraně životního prostředí bezesporu patří i omezení využívání dopravních prostředků se spalovacími motory a výfukovými plyny. Proto v rámci celého BB Centra funguje např. služba sdílené dopravy, tzv. carpooling, otevřená široké veřejnosti prostřednictvím veřejné internetové aplikace. Od roku 2016 v BB Centru jezdí na pravidelných bezplatných linkách areálové kyvadlové dopravy dva elektrobusy, které přispívají ke snížení emisí a hlukosti z dopravy. V areálu jsou instalovány i dobíjecí stanice pro elektromobily a cyklistické hotspoty pro sdílené koloběžky a kola.

Podpora zdravého životního stylu

Součástí strategie Koncernu PASSERINVEST je podpora zdravého životního stylu. V rámci projektu BB Centrum je k dispozici hned několik sportovišť, hřišť i prodejna a restaurací se zdravou výživou. Příkladem je unikátní fitness a wellness centrum Balance Club Brumlovka v budově Brumlovka s 25metrovým bazénem, moderním vybavením a s pestrou nabídkou cvičebních lekcí. V roce 2018 byl v lokalitě otevřen nový atletický stadion pro veřejnost. V BB Centru nechybí ani velké dětské hřiště v Parku Brumlovka nebo menší u Baarova parku, kde se také nachází multifunkční hřiště pro basketbal, tenis, volejbal apod. Ke zdravému životnímu stylu neodmyslitelně patří i zdravá výživa, a proto je v BB Centru hned několik prodejen a restaurací nabízejících vegetariánské, veganské a bio potraviny. V projektu Nové Roztyly byla v roce 2018 rozšířena plocha stávajícího příměstského parku, který nyní nabízí další místa pro relaxaci i sportovní aktivity, jako např. discgolf.



Podpora společenského a kulturního života

Koncern PASSERINVEST podporuje společenský a kulturní život, umění, vzdělávání i duchovní rozvoj. Pravidelně organizuje otevřené akce pro rodiny s dětmi, vzdělávací a inspirativní setkání veřejnosti se zajímavými hosty. Na Náměstí Brumlovka jsou pravidelně pořádána kulturní odpoledne a tematické foodfestivaly. V roce 2018 byla např. dokončena stálá instalace mozaiky v podchodu pod magistrálou, kde bylo opraveno i veřejné osvětlení. V průběhu roku se v BB Centru i v Nových Roztylech organizuje řada dětských a sportovních akcí.

Koncern PASSERINVEST se dlouhodobě zapojuje i v charitativní oblasti. Mezi nejvýraznější patří nadační činnost Radima Passera prostřednictvím neziskové křesťanské organizace Maranatha. Maranatha organizuje aktivity zahrnující aktivní pomoc potřebným, semináře, přednášky, biblická studia, evangelizační setkání, výstavy či publikační činnost. Organizace Maranatha také provozuje obchod se zdravou výživou nebo vegetariánskou restauraci.

Koncern PASSERINVEST pravidelně podporuje např. organizace ADRA či Sue Ryder a další finanční podporu poskytuje konkrétním rodinám.

Budování férového obchodního prostředí

Koncern PASSERINVEST a jeho zaměstnanci si zakládají na otevřené a férové komunikaci s partnery a veřejností. Koncern pravidelně vydává tištěný časopis týkající se areálu BB Centrum, měsíční elektronický bulletin a také s veřejností komunikuje při různých setkáních, komentovaných prohlídkách či prostřednictvím sociálních sítí.

Kromě toho Koncern PASSERINVEST investuje nemalé finanční prostředky do veřejné infrastruktury, jako jsou např. bezpečné přechody pro chodce, chodníky, veřejné osvětlení v parcích, bezpečné parkování apod. Jeho snahou je vytvářet bezpečné prostředí, chránit zdraví a majetek všude, kde působí. Např. v BB Centru funguje nepřetržitá ochrana objektů i zajištění veřejného pořádku. Konkrétním příkladem je areálová noční hlídka fungující každý podvečer a noc, která se stará o klid a bezpečnost v lokalitě a jejím okolí.

Otevřenost a férovost vůči partnerům i veřejnosti společně s investicemi do veřejně prospěšných projektů a služeb dohromady budují nejen pravdivý obraz Koncernu PASSERINVEST jako odpovědného městského investora, ale především vytvářejí pozitivní vzor zodpovědného chování podnikatelské obce vůči společnosti.

Koncern PASSERINVEST více jak 26 let podporuje transparentní obchodní přístup bez úplatků.



ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zhodnocení roku 2018

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., dosáhla v roce 2018 kladného výsledku hospodaření ve výši 47 383 tis. Kč (minulé období: 680 919 tis. Kč). Výsledek minulého období byl pozitivně ovlivněn zejména realizací interních prodejů 100% podílů společností BB C - Building ALPHA, s.r.o. a BB C - Building BETA, s.r.o.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2018	2017
Provozní výsledek hospodaření	-24 216	-11 803
Finanční výsledek hospodaření	71 599	692 722
Daň z příjmů	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	47 383	680 919

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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

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



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 2018 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 17. 4. 2019



Radim Passer
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora
z auditu účetní závěrky společnosti
PASSERINVEST GROUP, a.s.
Se sídlem: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4
IČ: 261 18 963
k 31. 12. 2018**

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2018, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2018, přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu

SP Audit, s.r.o.

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

strana 1 z 3

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 účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou.
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být

SP Audit, s.r.o.

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

e-mail: spaudit@spaudit.cz, [www stránky: http://www.spaudit.cz](http://www.spaudit.cz)

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

strana 2 z 3

tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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 31-05-2019



SP Audit, s.r.o.
SP Audit, s.r.o.
číslo auditorského oprávnění: 340


Ing. Lenka Filipová
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269



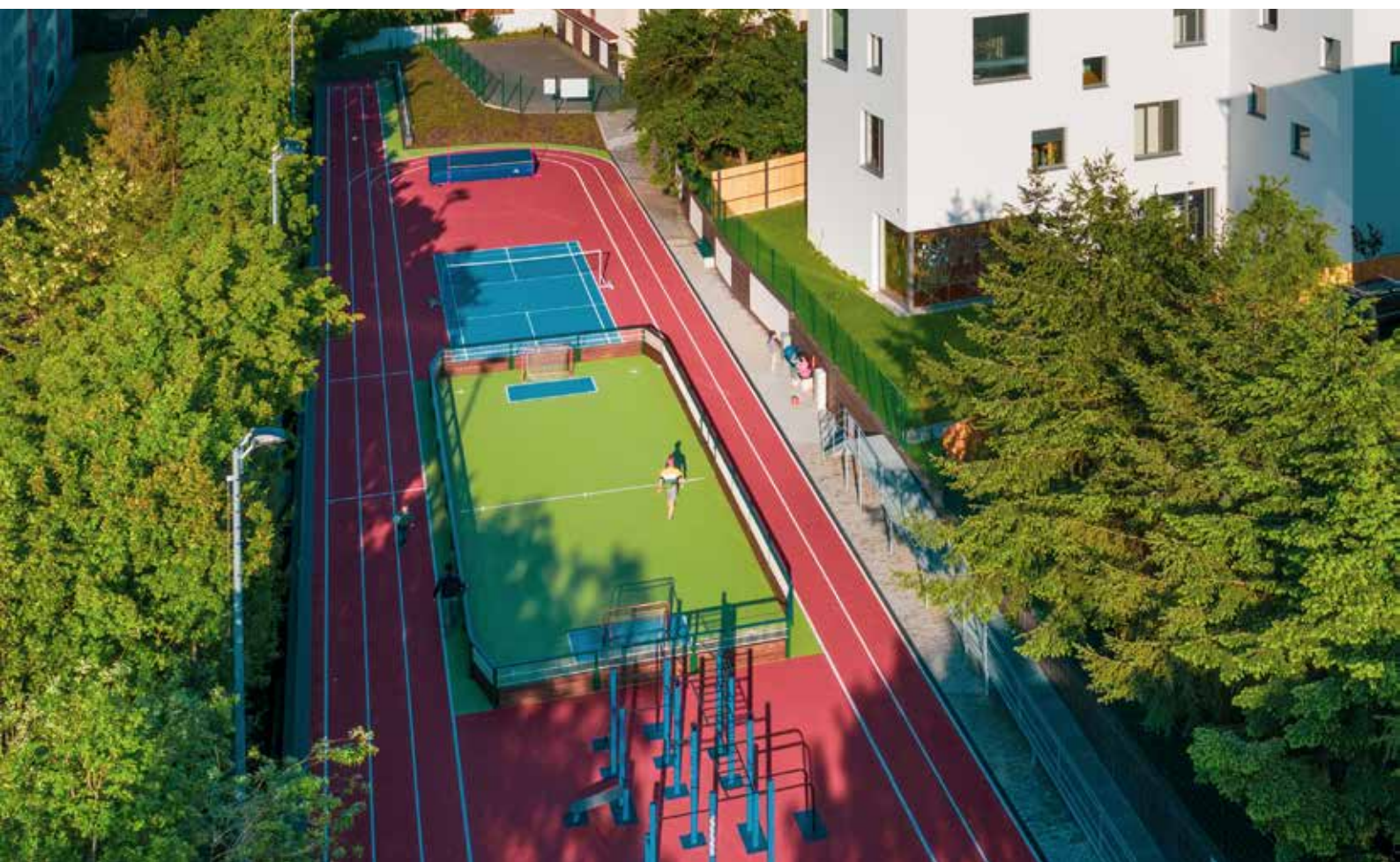
2018

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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

OBSAH

1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA KONCERNU PASSERINVEST	18
1.1	Koncern PASSERINVEST	18
1.2	Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	19
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI V KONCERNU PASSERINVEST	19
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	19
4.	PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	19
5.	PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	23
6.	POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	30
7.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	30
8.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	30
9.	PŘÍLOHA 1 – SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST	31



1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

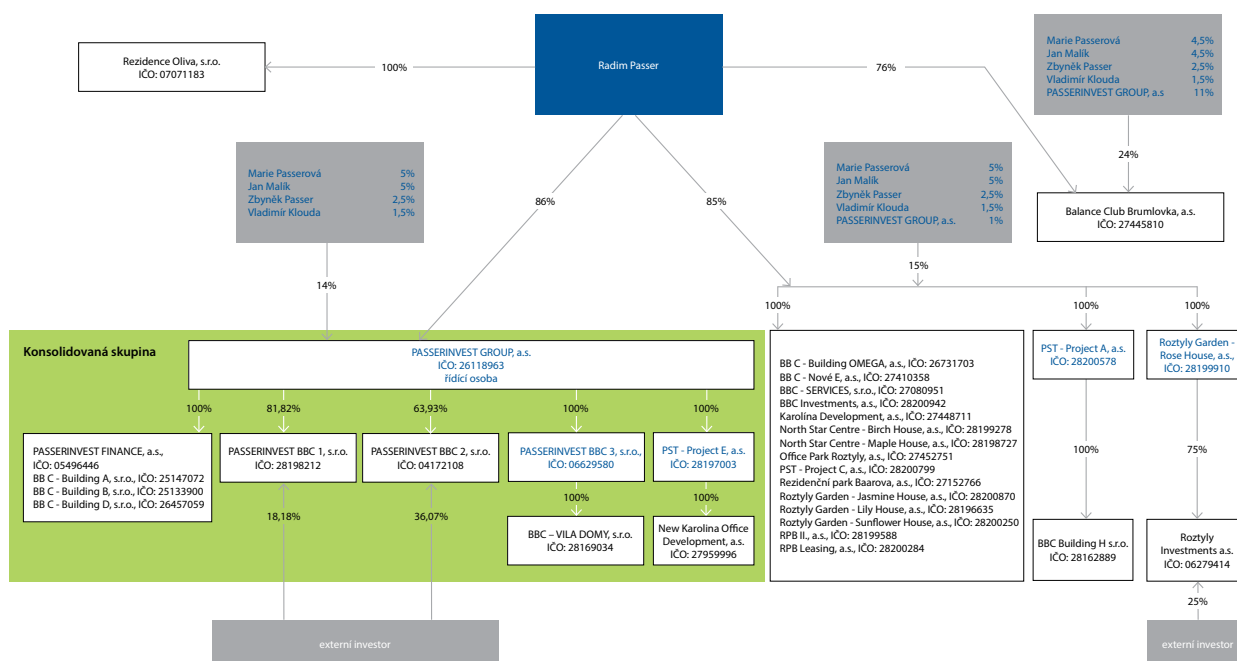
Obchodní firma: PASSERINVEST GROUP, a.s.
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00
 Identifikační číslo: 261 18 963
 Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 6173
 Základní kapitál Společnosti: výši 4 000 000 000 Kč
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, listinná podoba
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 7. 10. 1999

PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen „Společnost“) byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je Společnost řídící osobou Koncernu. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

Struktura Koncernu PASSERINVEST ke dni 31. 12. 2018

1.1 Koncern PASSERINVEST

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 17. 1. 2018 prodala Společnost svůj podíl ve výši 36,07 % ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108, a to externímu investorovi Ing. Jaromíru Uhýrkovi, datum narození: 15. 6. 1955;
- b) dne 29. 1. 2018 byl Koncern PASSERINVEST rozšířen o společnost BB C - VILA DOMY, s.r.o., IČO: 281 69 034;
- c) dne 8. 3. 2018 byl Koncern PASSERINVEST rozšířen o společnost Roztyly Investmets, a.s., IČO: 062 79 414;
- d) dne 20. 3. 2018 prodali původní akcionáři své jednotlivé podíly akcií v celkové výši 99 % ve společnosti PST - Project E, a.s., IČO: 281 97 003, a to jednomu ze stávajících akcionářů společnosti a to Společnosti, která se tak stala jediným akcionářem této společnosti;
- e) dne 24. 4. 2018 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 20. 3. 2018, kdy ze společnosti BB C - Building OMEGA, a.s., IČO: 267 31 703, jako rozdělované společnosti, přešla část jmění na nově vzniklou nástupnickou společnost Rezidence Oliva, s.r.o., IČO: 070 71 183.

1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

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

Společnost PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 je jediným společníkem společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO: 281 99 481 a S-LEASING, s.r.o., IČO: 282 00 438, kde nepřímo ovládající osobou je pan Radim Passer.

Dne 28. 8. 2018 valná hromada společnosti D.H. spol. s r.o., IČO: 612 47 332 (formou NZ) rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 9. 2018 a dne 1. 9. 2018 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 18. 12. 2018 valná hromada této společnosti rozhodla o ukončení likvidace společnosti a o podání návrhu likvidátora o výmaz společnosti v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu, zápis této skutečnosti u uvedené instituce byl proveden ke dni 21. 12. 2018.

2. Úloha Společnosti v Koncernu PASSERINVEST

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

3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

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

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

- a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:
 1. Dodatek č. 6 ze dne 31. 8. 2018 k Nájemní smlouva (17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově FILADELFIE) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2013, dodatku č. 2 ze dne 10. 3. 2014, dodatku č. 3 ze dne 16. 12. 2014, dodatku č. 4 ze dne 30. 9. 2016 a dodatku č. 5 ze dne 31. 8. 2017, uzavřený mezi PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO: 281 98 212 (dále jen „BBC 1“) (pronajímatel) a Společností (nájemce).
 2. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti uzavřená mezi Společností (jediný společník A) a společností BB C - Building A, s.r.o., IČO: 251 47 072 (dále jen „A“) ze dne 15. 5. 2018.
 3. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti uzavřená mezi akcionáři RPB II (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a společností RPB II., a.s., IČO: 281 99 588 (dále jen „RPB II“) ze dne 2. 7. 2018.
 4. Dohoda o postoupení a započtení pohledávek uzavřená mezi akcionáři RPB II (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a RPB II ze dne 2. 7. 2018.
 5. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti uzavřená mezi akcionáři Roztyly (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a společností Office Park Roztyly, a.s., IČO: 274 52 751 (dále jen „Roztyly“) ze dne 20. 11. 2018.
 6. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti uzavřená mezi akcionáři Project C (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a společností PST - Project C, a.s., IČO: 282 00 799 (dále jen „Project C“) ze dne 20. 11. 2018.
 7. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti uzavřená mezi Společností (jediný společník BBC 3) a společností PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO: 066 29 580 (dále jen „BBC 3“) ze dne 12. 12. 2018.

8. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci „koncert v BB Centru“, uzavřená mezi Společností, BBC 1, PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108, (dále jen „BBC 2“), BB C - Building B, s.r.o., IČO: 251 33 900 (dále jen „B“), BB C - VILA DOMY, s.r.o., IČO: 281 69 034 (dále jen „VILLAS“) ze dne 1. 6. 2018.
9. Smlouva o převodu podílu v BBC 2 uzavřená mezi Společností a Ing. Jaromírem Uhýrkem, datum narození 15. 6. 1955 ze dne 17. 1. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 6. 2018, na základě které Společnost prodala svůj podíl ve výši 36,07 % v BBC 2.
10. Smlouva o reklamě a propagaci uzavřená mezi Společností a společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO: 274 45 810 (dále jen „BCB“) ze dne 21. 12. 2018.
11. Smlouva o postoupení (části prostor office o výměře 46,9 m² v 1. NP z nájemní smlouvy ze dne 30. 3. 2007, ve znění dodatků) mezi BBC 1 (pronajímatel) a BCB (postupitel) a Společností (postupník) ze dne 20. 12. 2018.
12. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností BB C - VILA DOMY, s.r.o., IČO: 281 69 034 (dále jen „VILLAS“) (podnájemce) ze dne 31. 1. 2018.
13. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Investments, a.s., IČO: 062 79 414 (dále jen „RIInvest“) (podnájemce) ze dne 8. 3. 2018.
14. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Rezidence Oliva, s.r.o., IČO: 070 71 183 (dále jen „Oliva“) (podnájemce) ze dne 24. 4. 2018.
15. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi VILLAS (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 28. 2. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov VILLAS.
16. Dodatek č. 1 ze dne 1. 1. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a B (objednatel) ke smlouvě o poskytování property managementu ze dne 16. 12. 2016.
17. Dohoda o ukončení ze dne 27. 8. 2018 uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a B (objednatel) ke smlouvě o poskytování property managementu ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 1. 2018.
18. Dodatek č. 4 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a BCB (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení dne 1. 11. 2007, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2008, dodatku č. 2 ze dne 21. 12. 2012 a dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015.
19. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a A (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 30. 12. 2016.
20. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a B (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 1. 12. 2016, s účinností do 31. 12. 2018.
21. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi B (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 27. 12. 2018, s účinností od 1. 1. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti rekonstrukce budovy B, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
22. Dodatek č. 4 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a BB C - Building OMEGA, a.s., IČO: 267 31 703 (dále jen „OMEGA“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení dne ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 9. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 15. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015.
23. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností BB C - Nové E, a.s., IČO: 274 10 358 (dále jen „NoveE“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 25. 3. 2015.
24. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností Karolína Development, a.s., IČO: 274 48 711 (dále jen „KarolínaDev“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 21. 12. 2015.
25. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností North Star Centre - Birch House, a.s., IČO: 281 99 278 (dále jen „NSCBirch“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
26. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností North Star Centre - Maple House, a.s., IČO: 281 98 727 (dále jen „NSCMaple“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
27. Dodatek č. 5 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a Roztyly (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 11. 2012, dodatku č. 2 ze dne 9. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, dodatku č. 4 ze dne 22. 12. 2016.
28. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 26. 11. 2017.
29. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446 (dále jen „FIN“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 1. 11. 2016.
30. Dodatek č. 2 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 (dále jen „PPI“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2016.
31. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností PST - Project A, a.s., IČO: 282 00 578 (dále jen „ProjectA“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
32. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a ProjectC (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
33. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a RPB II (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
34. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností PST - Project E, a.s., IČO: 281 97 003 (dále jen „ProjectE“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.

35. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Olivou (objednatel) a ze dne 25. 9. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy Oliva a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
36. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností Rezidenční park Baarova, a.s., IČO: 271 52 766 (dále jen „RPB“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 25. 11. 2015.
37. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností Roztyly Garden - Jasmine House, a.s., IČO: 282 00 870 (dále jen „RGJasmine“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
38. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností Roztyly Garden - Lily House, a.s., IČO: 281 96 635 (dále jen „RGLily“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
39. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností Roztyly Garden - Rose House, a.s., IČO: 281 99 910 (dále jen „RGRose“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
40. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a společností Roztyly Garden - Sunflower House, a.s., IČO: 282 00 250 (dále jen „RGSunflower“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
41. Smlouva o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RInvest (objednatel) a ze dne 30. 3. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
42. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a RPB - Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691 (dále jen „Penthouse“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
43. Dodatek č. 2 ze dne 1. 8. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a RPB Leasing, a.s., IČO: 282 00 284 (dále jen „RPBLeas“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015.
44. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a S-INVESTMENT, a.s., IČO: 281 99 481 (dále jen „SInvest“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
45. Dodatek č. 1 ze dne 28. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a S-LEASING, a.s., IČO: 282 00 438 (dále jen „SLeas“) (objednatel) ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015.
46. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi A (objednatel) a Společností (správce) ze dne 27. 8. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově A.
47. Dodatek č. 3 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (správce) a BBC 2 (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (budova ALPHA) ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 1. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 31. 3. 2017.
48. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (správce) a BBC 2 (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (budova BETA) ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017.
49. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (správce) a D (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (Budova D) ze dne 31. 3. 2017.
50. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (správce) a BBC 2 (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (Budova G) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017.
51. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (správce) a BBC 2 (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (budova DELTA) ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017.
52. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (správce) a společností BB C - SERVICES,s.r.o., IČO: 270 80 951 (dále jen „SERVICES“) (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (areál BB Centrum) ze dne 14. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017.
53. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi VILLAS (objednatel) a Společností (správce) ze dne 31. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budovách VILLAS.
54. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (správce) a společností BBC Investments, a.s., IČO: 282 00 942 (dále jen „Investments“) (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (bytových jednotek v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015.
55. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi New Karolina Office Development, a.s., IČO: 279 59 996 (dále jen „NKOD“) (objednatel) a Společností (správce) ze dne 29. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Nová Karolina Park.
56. Agreement (Development Management NKOD – převod práv a povinností) uzavřená mezi Společností, NKOD a ProjectE ze dne 17. 1. 2018, související se smlouvami Development management Agreement uzavřená mezi NKOD a Multi Czech Republic s.r.o., IČO: 256 83 993 (dále jen „Multi“) ze dne 17. 9. 2008, ve znění dodatků a Agreement uzavřená mezi ProjectE, NKOD a Multi ze dne 10. 7. 2015.
57. Subordination agreement, uzavřená mezi NKOD (dlužník) a Společností (sponzor) a Raiffeisenbank, a.s., IČO: 492 40 901 (dále jen „Banka“) (seniorní věřitel) ze dne 13. 12. 2018 (dále jen „Subordination agreement 2018“), jako zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě NKOD.
58. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (správce) a BBC 1 (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (budova BRUMLOVKA) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015.
59. Dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2018 uzavřený mezi Společností (správce) a BBC 1 (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (budova FILADELFIE) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015.
60. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a FIN a BBC 3 ze dne 17. 1. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2023, kterou FIN poskytla BBC 3 zápůjčku spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, a dále se smluvní strany dohodly na úhradě částečné splátky zápůjčky dle smlouvy o zápůjčce mezi Společností a BBC 3 ze dne 10. 4. 2017.

61. Dodatek č. 2 ze dne 24. 4. 2018 mezi Společností a OMEGOU a Olivou ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kdy dohodou stran došlo k vypořádání zůstatku zápůjčky v důsledku projektu rozdělení odštěpením ze dne 20. 3. 2018 mezi OMEGOU a Olivou spolu s poskytnutím úvěrového rámce pro Olivu.
62. Smlouva o zápůjčce a úvěru mezi Společností a NoveE ze dne 23. 7. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
63. Smlouva o zápůjčce a úvěru mezi Společností a D ze dne 23. 7. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
64. Smlouva o převodu akcií uzavřená mezi akcionáři ProjectE (panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a Společností ze dne 20. 3. 2018.
65. Accessions Agreement to the Subordination Agreement, uzavřená mezi BBC 2 (dlužník) a Společností (subordinační věřitel) a Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782 (dále jen „ČS“) (seniorní věřitel 1) a Komerční bankou, a.s., IČO: 453 17 054 (dále jen „KB“) (seniorní věřitel 2) ze dne 30. 1. 2018, zajišťovací dokument úvěrové smlouvy BBC 2. Dohoda o úplatě za poskytnutí DSCR garance uzavřená mezi Společností (patron) a společností BB C - Building D, s.r.o., IČO: 264 52 059 (dále jen „D“) (dlužník) ze dne 15. 5. 2018.
66. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (subordinační věřitel) a D (dlužník) a ČS (seniorní věřitel) ze dne 15. 5. 2018, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě D.
67. Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistná plnění, uzavřená mezi D (zástavce 1) a Společností (zástavce 2) a ČS (věřitel) ze dne 22. 5. 2018, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě D.
68. Smlouva o zápůjčce a úvěru mezi Společností a D ze dne 7. 8. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
69. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPBLEas (objednatel) ze dne 1. 10. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle.
70. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 1. 12. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov FILADELFIE a BRUMLOVKA, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
71. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel) ze dne 1. 12. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov ALPHA, BETA, DELTA a Budovy G, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
72. Přefakturace nákladů za pronájem (marketingových reklamních plochy – CVL, billboardy, PVC banery, shuttle bus a ostatní reklamní služby) za Účetní období mezi Společností (odběratel) a SERVICES (zprostředkovatel), na základě dohody stran.
73. Přefakturace nákladů (architektonická studie rekonstrukce Budovy B) za Účetní období mezi Společností a B, na základě dohody stran.
74. Přefakturace nákladů (oceněním budov VILLAS a právní služby s akvizicí VILLAS) za Účetní období mezi Společností a BBC 3, na základě dohody stran.

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

1. Rozhodnutí valné hromady společnosti Investments o částečném vrácení dobrovolného příplatku akcionářům Investments, poskytnutého podle § 350 odstavec 1 a 2 zákona o obchodních korporacích ze dne 20. 11. 2018, jež byl fakticky Společnosti (jeden z akcionářů Investments) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 20. 11. 2018.
2. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2018 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 22. 2. 2018, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 22. 2. 2018.
3. Rozhodnutí valné hromady BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2018 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 17. 5. 2018, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 17. 5. 2018.
4. Rozhodnutí valné hromady BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2018 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 16. 8. 2018, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 16. 8. 2018.
5. Rozhodnutí valné hromady BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2018 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 15. 11. 2018, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 15. 11. 2018.
6. Rozhodnutí jediného společníka BBC 2 o vrácení dobrovolného příplatku společníka BBC 2 (jimž byla Společnost) ze dne 4. 1. 2018, kterým bylo rozhodnuto o splacení zbývajících částí dobrovolného příplatku poskytnutého Společností BBC 2 dne 22. 5. 2015.
7. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2018 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 22. 2. 2018, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 22. 2. 2018.
8. Rozhodnutí valné hromady BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2018 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 17. 5. 2018, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 17. 5. 2018.

9. Rozhodnutí valné hromady BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2018 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 16. 8. 2018, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 16. 8. 2018.
10. Rozhodnutí valné hromady BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2018 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 15. 11. 2018, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 15. 11. 2018.

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

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva Společnosti) ze dne 29. 6. 2015 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2016.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 2. 4. 2013, 19. 12. 2013, 25. 3. 2014, 24. 4. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
3. Smlouva o převodu akcií uzavřená mezi akcionáři ProjectE (panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a Společností ze dne 20. 3. 2018.
4. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a A (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
5. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a B (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
6. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a D (podnájemce) ze dne 1. 4. 2017.
7. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC Building H s.r.o., IČO: 281 62 889 (dále jen „H“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
8. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Investments (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
9. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) BCB (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
10. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a KarolínaDev (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
11. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NKOD (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
12. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NoveE (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
13. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NSCBirch (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
14. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NSCMaple (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a OMEGA (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
16. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Roztyly (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ProjectA (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ProjectC (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ProjectE (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGJasmine (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGLily (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGRose (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGSunflower (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB II. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.

26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPBLEas (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a SERVICES (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
28. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
29. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 3 (podnájemce) dne 26. 11. 2017.
30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a FIN (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
31. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PPI (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
32. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) uzavřená mezi Společností (nájemce) a SInvest (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
33. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a SLeas (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
34. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Penthouse (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
35. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a VILLAS (podnájemce) ze dne 31. 1. 2018.
36. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RInvest (podnájemce) ze dne 8. 3. 2018.
37. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Oliva (podnájemce) ze dne 24. 4. 2018.
38. Nájemní smlouva (17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově FILADELFIE) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2013, dodatku č. 2 ze dne 10. 3. 2014, dodatku č. 3 ze dne 16. 12. 2014, dodatku č. 4 ze dne 30. 9. 2016, dodatku č. 5 ze dne 31. 8. 2017 a dodatku č. 6 ze dne 31. 8. 2018, uzavřený mezi BBC 1 (pronajímatel) a Společností (nájemce).
39. Dohoda o podřízení, uzavřená mezi Společností (podřízený věřitel) a BBC 1 (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen „UCB“) (věřitel) ze dne 22. 4. 2015, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě uzavřené mezi BBC 1 (dlužník) a UCB (věřitel) ze dne 22. 4. 2015, kterou jsou financovány projekty budovy FILADELFIE a budovy BRUMLOVKA.
40. Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění dle Dohody o OKF záruce, uzavřená mezi Společností (sponzor) a BBC 1 (dlužník) ze dne 24. 9. 2014, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě BBC 1.
41. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (správce) a BBC 1 (objednatel) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově BRUMLOVKA.
42. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 1 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BRUMLOVKA s účinností od 1. 1. 2018.
43. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 1 (objednatel) ze dne 9. 12. 2013, s účinností do 30. 11. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy BRUMLOVKA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
44. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 1 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově FILADELFIE.
45. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy FILADELFIE s účinností do 1. 1. 2018.
46. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 2. 8. 2013, s účinností do 30. 11. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy FILADELFIE a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
47. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 1. 12. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov FILADELFIE a BRUMLOVKA, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
48. Smlouva o postoupení (části prostor office o výměře 46,9 m² v 1. NP z nájemní smlouvy ze dne 30. 3. 2007, ve znění dodatků) mezi BBC 1 (pronajímatel) a BCB (postupitel) a Společností (postupník) ze dne 20. 12. 2018.
49. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci „koncert v BB Centru“, uzavřená mezi Společností, BBC 1, BBC 2, B, D, a VILLAS ze dne 1. 6. 2018.

50. Accessions Agreement to the Subordination Agreement, uzavřená mezi BBC 2 (dlužník) a Společností (subordinační věřitel) a ČS (seniorní věřitel 1) a KB (seniorní věřitel 2) ze dne 30. 1. 2018, zajišťovací dokument úvěrové smlouvy BBC 2.
51. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 1. 2015, dodatku č. 2 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 3 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově ALPHA.
52. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel) ze dne 3. 12. 2014, s účinností do 30. 11. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy ALPHA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
53. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel) ze dne 20. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy ALPHA s účinností od 1. 1. 2018.
54. Smlouva o nájmu části nemovitosti (část jižní fasády budovy ALPHA a elektro přípojky pro logo jih PASSERINVEST GROUP) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (resp. s právním předchůdcem ALPHA) ze dne 3. 8. 2017.
55. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově BETA.
56. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2015, s účinností do 30. 11. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy BETA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
57. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BETA s účinností od 1. 1. 2018.
58. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 6. 1. 2014, s účinností do 30. 11. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy DELTA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
59. Smlouva o správě majetku, uzavřená BBC 2 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově DELTA.
60. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy DELTA s účinností od 1. 1. 2018.
61. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově G.
62. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (objednatel) a PST (zprostředkovatel) ze dne 11. 6. 2013, s účinností do 30. 11. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do Budovy G a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
63. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel) ze dne 1. 12. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov ALPHA, BETA, DELTA a Budovy G, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
64. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy G s účinností od 1. 1. 2018.
65. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel) dne 26. 11. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
66. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příspěvku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi BBC 3 a Společností (jediný společník BBC 3) ze dne 12. 12. 2018.
67. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a FIN a BBC 3 ze dne 17. 1. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2023, kterou FIN poskytla BBC 3 zápůjčku spolu s dalším možným úvěrovým rámcem, a dále se smluvní strany dohodly na úhradě částečné splátky zápůjčky dle smlouvy o zápůjčce mezi Společností a BBC 3 ze dne 10. 4. 2017.
68. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi FIN (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 1. 11. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.

69. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FIN ze dne 10. 4. 2017, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
70. Prospekt dluhopisů FIN uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378 a UCB (vedoucí spolumanažeři) z dne 13. 3. 2017, týkající se dluhopisů PSG 5,25/23 vydané 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.
71. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BCB (objednatel) dne 1. 11. 2007, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2008, dodatku č. 2 ze dne 21. 12. 2012, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015 a dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti zajištění provozu fitness a wellness centrum BCB, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
72. Smlouva o reklamě a propagaci uzavřená mezi Společností a BCB ze dne 21. 12. 2018.
73. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (juniorní věřitelé) a A a B (dlužníci) a UCB (seniorní věřitel) ze dne 16. 12. 2016, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě A a B.
74. Cost Overrun Guarantee relating to Facilities Agreement, uzavřená mezi Společností (ručitel) a A (dlužník) ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 10. 2017, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě A a B.
75. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a A ze dne 28. 12. 2016, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 15. 11. 2016, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
76. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi A (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 30. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti rekonstrukce Budovy A, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
77. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi A (objednatel) a Společností (správce) ze dne 27. 8. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově A.
78. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi A a Společností (jediný společník A) ze dne 15. 5. 2018.
79. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi B (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 1. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, s účinností do 31. 12. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
80. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi B (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 27. 12. 2018, s účinností od 1. 1. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti rekonstrukce Budovy B, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
81. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a B (objednatel) ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 1. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy B.
82. Dohoda o ukončení ze dne 27. 8. 2018 uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a B (objednatel) ke smlouvě o poskytování property managementu ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 1. 2018.
83. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi B (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 11. 5. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově B a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
84. Zástavní smlouva podílu v korporaci, uzavřená mezi D a Společností (zástavce) a ČS (věřitel) ze dne 8. 3. 2017, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě D.
85. CSCR Guarantee Agreement, uzavřená mezi D (dlužník) a Společností (garant) a ČS (věřitel) ze dne 6. 3. 2017, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě D.
86. Dohoda o úplatě za poskytnutí DSCR garance uzavřená mezi Společností (patron) a D (dlužník) ze dne 15. 5. 2018.
87. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (subordinační věřitel) a D (dlužník) a ČS (seniorní věřitel) ze dne 15. 5. 2018, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě D.
88. Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistná plnění, uzavřená mezi D (zástavce 1) a Společností (zástavce 2) a ČS (věřitel) ze dne 22. 5. 2018, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě D.
89. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi D (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 22. 3. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v Budově D a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
90. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a D (objednatel) ze dne 27. 4. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov vlastněných objednatel s účinností do 1. 1. 2018.
91. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi D (objednatel) a Společností (správce), ze dne 31. 3. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově D.

92. Smlouva o zápůjčce a úvěru mezi Společností a D ze dne 7. 8. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
93. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi H (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 15. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy V3 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
94. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a OMEGA (objednatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 9. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 15. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015 a dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
95. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a OMEGA ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 24. 4. 2018, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 12. 2012, 18. 4. 2013, 25. 6. 2013, 23. 8. 2013, 29. 10. 2013, 26. 3. 2014, 15. 7. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
96. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Investments (objednatel) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle.
97. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Investments ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 20. 6. 2016, 19. 7. 2013 a ze dne 23. 4. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
98. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a Investments (zájemce) ze dne 14. 12. 2016, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část zájemců o koupi volných bytových či nebytových prostor v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto rezervačních a kupních smluv s kupujícími.
99. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NoveE (objednatel) ze dne 25. 3. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
100. Smlouva o zápůjčce a úvěru mezi Společností a NoveE ze dne 23. 7. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
101. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SERVICES (objednatel) ze dne 14. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech smluv týkajících se správy areálu BB Centrum.
102. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a SERVICES ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
103. Dohoda o úhradě parkovného (veřejné parkoviště v budově FILADELFIE a v budově DELTA) uzavřená mezi SERVICES (poskytovatel) a Společností (odběratel) ze dne 1. 1. 2017.
104. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a KarolínaDev (objednatel) ze dne 21. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
105. Project Support Agreement, uzavřená mezi NKOD (dlužník) a ProjectE a Společností (sponzoři) a společností Raiffeisenbank, a.s., IČO: 492 40 901 (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku ze dne 25. 7. 2017, jako zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě NKOD.
106. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi NKOD (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolina Park s účinností do 1. 1. 2018.
107. Smlouva o poskytování projektového řízení při výstavbě, uzavřená mezi NKOD (odběratel) a Společností (poskytovatel) ze dne 1. 7. 2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 1. 2014, dodatku č. 2 ze dne 4. 2. 2014 a dodatku č. 3 ze dne 31. 5. 2017, na základě níž poskytovatelé zajišťují objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
108. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi NKOD (objednatel) a Společností (správce) ze dne 29. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Nová Karolina Park.
109. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi NKOD (zájemce) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 30. 6. 2017, s účinností od 1. 7. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.

110. Agreement (Development Management NKOD – převod práv a povinností) uzavřená mezi Společností, NKOD a ProjectE ze dne 17. 1. 2018, související se smlouvami Development management Agreement uzavřená mezi NKOD a Multi ze dne 17. 9. 2008, ve znění dodatků a Agreement uzavřená mezi ProjectE, NKOD a Multi ze dne 10. 7. 2015.
111. Subordination agreement 2018.
112. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NSCBirch (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
113. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a NSCBirch ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 7. 3. 2017 a dodatku č.2 ze dne 1. 6. 2017, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce a zápůjčce ze dne 13. 8. 2013 a ze dne 16. 10. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
114. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NSCMaple (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
115. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Roztyly (objednatel) ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 11. 2012, dodatku č. 2 ze dne 9. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, dodatku č. 4 ze dne 22. 12. 2016 a dodatku č. 5 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
116. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Roztyly ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 4. 2013, 19. 4. 2013, 20. 6. 2013, 21. 11. 2013 a ze dne 6. 8. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
117. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a PPI (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2016 a dodatku č. 2 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
118. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectA (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
119. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectA ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 18. 9. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
120. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectC (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
121. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectC ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 21. 1. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
122. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectE (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
123. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectE ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 5. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
124. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPB (objednatel) ze dne 21. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
125. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPB (objednatel) ze dne 7. 5. 2012, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část kupujících, resp. zájemců o nebytové prostory v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto kupních smluv s kupujícími bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
126. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Olivou (objednatel) ze dne 25. 9. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy Oliva a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

127. Dodatek č. 2 ze dne 24. 4. 2018 mezi Společností a OMEGOU a Olivou ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kdy dohodou stran došlo k vypořádání zůstatku zápůjčky v důsledku projektu rozdělení odštěpením ze dne 20. 3. 2018 mezi OMEGOU a Olivou spolu s poskytnutím úvěrového rámce pro Olivu.
128. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGJasmine (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
129. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGLily (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
130. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGRose (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
131. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGSunflower (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
132. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RInvest (objednatel) a ze dne 30. 3. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
133. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Penthouse (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
134. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPB II (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
135. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností (jako úvěrující) a RPB II (jako úvěrovaný) ze dne 24. 9. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026 spolu s poskytnutím možného úvěrového rámce, splaceno dne 2. 7. 2018 započtením dle dohody uvedené v této zprávě v článku 4. bod 4. nebo článku 5. bod 133.
136. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi akcionáři RPB II (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a RPB II ze dne 2. 7. 2018.
137. Dohoda o postoupení a započtení pohledávek uzavřená mezi akcionáři RPB II (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou) a RPB II ze dne 2. 7. 2018.
138. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPBLeas (objednatel) dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 8. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
139. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPBLeas (objednatel) ze dne 16. 12. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 4. 2014, s účinností do 30. 9. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle.
140. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPBLeas (objednatel) ze dne 1. 10. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle.
141. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SInvest (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
142. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SLeas (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
143. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi VILLAS (objednatel) a Společností (správce) ze dne 31. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budovách VILLAS.

144. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi VILLAS (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 28. 2. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov VILLAS.

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

6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

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

- 6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.
- 6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli projektové společnosti v rámci Koncernu PASSERINVEST je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

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

8. Čestné prohlášení

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

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

V Praze dne 19. 2. 2019



PASSERINVEST GROUP, a.s.
Radim Passer
předseda představenstva

9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C, 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C, 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BBC Investments, a.s.	282 00 942	B, 12958	projektová společnost
8.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
9.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
10.	BB C - VILA DOMY, s.r.o.	281 69 034	C, 130218	projektová společnost
11.	Karolína Development, a.s.	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
12.	New Karolína Office Development, a.s.	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
13.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
14.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
15.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
16.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
17.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
18.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
19.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
20.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jejíž výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
21.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
22.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
23.	PST - Project E, a.s.	281 97 003	B, 12852	holdingová společnost
24.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
25.	Rezidenční park Baarova, a.s.	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
26.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
27.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
28.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
29.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
30.	Roztyly Investments a.s.	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
31.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
32.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost



2018

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

OBSAH

ROZVAHA	34
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	36
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	37
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE	37
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	38
3. ÚČETNÍ METODY	38
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	38
b) Dlouhodobý hmotný majetek	38
c) Finanční majetek	39
d) Pohledávky	39
e) Deriváty	39
f) Vlastní kapitál	39
g) Cizí zdroje	39
h) Devizové operace	40
i) Použití odhadů	40
j) Účtování výnosů a nákladů	40
k) Daň z příjmů	40
l) Následné události	40
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	40
4. Dlouhodobý majetek	41
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	41
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	41
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	42
5. POHLEDÁVKY	44
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	45
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	45
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	45
9. VLASTNÍ KAPITÁL	45
10. REZERVY	46
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	46
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	46
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	46
14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	46
15. DERIVÁTY	46
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	47
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	47
18. VÝNOSY	48
19. OSOBNÍ NÁKLADY	48
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	48
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	49
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	50
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	50
24. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	50
PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	51

ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	AKTIVA CELKEM	001	6 173 390	-27 423	6 145 967	6 654 657
B.	Stálá aktiva	003	4 992 070	-27 122	4 964 948	5 741 664
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	004	5 890	-3 820	2 070	2 444
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	2 044	-1 224	820	0
B.I.2.1.	Software	007	2 044	-1 224	820	0
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	3 846	-2 596	1 250	1 849
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	0	0	0	595
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	0	0	0	595
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	014	37 884	-23 302	14 582	4 054
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	10 193	-1 330	8 863	145
B.II.1.2.	Stavby	017	10 193	-1 330	8 863	145
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	24 295	-21 972	2 323	1 161
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	0	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	0	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	2 963	0	2 963	2 315
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	1 893	0	1 893	0
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	1 070	0	1 070	2 315
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	4 948 296	0	4 948 296	5 735 166
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	3 654 700	0	3 654 700	4 422 016
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 293 596	0	1 293 596	1 313 150
C.	Oběžná aktiva	037	1 176 379	-301	1 176 078	910 942
C.II.	Pohledávky	046	6 218	-301	5 917	338 973
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	6 218	-301	5 917	338 973
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	1 694	0	1 694	2 307
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	0	0	0	326 975
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	4 524	-301	4 223	9 691
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	1 375	0	1 375	2 870
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 855	0	1 855	2 253
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	5	0	5	4 268
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	1 289	-301	988	300
C.IV.	Peněžní prostředky	075	1 170 161	0	1 170 161	571 969
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	463	0	463	35
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1 169 698	0	1 169 698	571 934
D.	Časové rozlišení aktiv	078	4 941	0	4 941	2 051
D.1.	Náklady příštích období	079	4 935	0	4 935	2 045
D.3.	Příjmy příštích období	081	6	0	6	6

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	PASIVA CELKEM	001	6 145 967	6 654 657
A.	Vlastní kapitál	002	4 870 696	4 823 313
A.I.	Základní kapitál	003	4 000 000	4 000 000
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000 000	4 000 000
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	823 313	142 394
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta minulých let	019	823 313	142 394
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	021	47 383	680 919
B. + C.	Cizí zdroje	023	1 274 644	1 830 419
C.	Závazky	029	1 274 644	1 830 419
C.I.	Dlouhodobé závazky	030	1 264 913	1 817 608
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	1 239 488	1 808 780
C.I.9.	Závazky – ostatní	041	25 425	8 828
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	25 425	8 828
C.II.	Krátkodobé závazky	045	9 731	12 811
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	2	2
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	1 557	2 634
C.II.8.	Závazky ostatní	055	8 172	10 175
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	2 821	2 594
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	1 611	1 392
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	1 805	4 967
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	1 635	1 222
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	300	0
D.	Časové rozlišení	066	627	925
D.1.	Výdaje příštích období	067	627	925

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2018 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	107 045	104 954
A.	Výkonová spotřeba	003	45 392	42 266
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	4 128	3 270
A.3.	Služby	006	41 264	38 996
D.	Osobní náklady	009	71 139	63 135
D.1.	Mzdové náklady	010	52 694	47 108
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	18 445	16 027
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	17 494	15 249
D.2.2.	Ostatní náklady	013	951	778
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	3 259	2 205
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	2 958	2 205
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	2 958	2 205
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	301	0
III.	Ostatní provozní výnosy	020	31 747	95
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	7	83
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	31 740	12
F.	Ostatní provozní náklady	024	43 218	9 246
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	167	133
F.5.	Jiné provozní náklady	029	43 051	9 113
*	Provozní výsledek hospodaření	030	-24 216	-11 803
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031	765 846	1 329 780
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032	765 846	1 329 780
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	687 676	517 901
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	4 378	30 381
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040	3 806	30 381
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	572	0
I.	Úprav hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	-34 000	34 000
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	59 843	103 354
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	59 843	76 877
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	0	26 477
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	24 753	19 123
K.	Ostatní finanční náklady	047	9 859	31 307
*	Finanční výsledek hospodaření	048	71 599	692 722
**	Výsledek hospodaření před zdaněním	049	47 383	680 919
**	Výsledek hospodaření po zdanění	053	47 383	680 919
***	Výsledek hospodaření za účetní období	055	47 383	680 919
*	Čistý obrat za účetní období	056	933 769	1 484 333

1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

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

Hlavním předmětem její činnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1–3 Živnostenského zákona
- Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

Ve sledovaném období byla do obchodního rejstříku zapsána změna bydliště předsedy dozorčí rady.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost je řídicí společností faktického Koncernu PASSERINVEST.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2017 byl akcionářem obchodní korporace PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (86,0 %).

Společnost se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č.90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech.

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2018:

Představenstvo

Předseda: Radim Passer

Dozorčí rada

Předseda: Mgr. Ing. Tomáš Zimčík

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

Společnost se skládá z následujících úseků:

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

Orgány společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31. 12. 2018 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s., (IČO: 261 18 963) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČO: 054 96 446)
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČO: 281 98 212)
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČO: 041 72 108)
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČO: 066 29 580)
- 6) BB C - Building A, s.r.o., (IČO: 251 47 072)
- 7) BB C - Building B, s.r.o., (IČO: 251 33 900)
- 8) BB C - Building D, s.r.o., (IČO: 264 57 059)
- 9) New Karolina Office Development, a. s., (IČO: 279 59 996)

- 10) PST - Project E, a. s., (IČO: 281 97 003)
 11) BB C - VILA DOMY, s. r. o., (IČO: 281 69 034)

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 2), 5), 6), 7), 8) a 10).
 PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 81,82% podíl v obchodní korporaci 3), z důvodu prodeje minoritní části podílu k 9. 8. 2016.
 PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodní korporaci 4), 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 11).
 Obchodní korporace PST - Project E, a.s., vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 9).

Konsolidující jednotky za rok 2018, dle § 22a, odst.1) Zákona o účetnictví, společně splnili kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2018 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2018.

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2018 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31. 12. 2018 (v tis. Kč)
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	754	5 210
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	54 148	1 348 090
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-63 491	2 453 073
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	-25 206	105 279
BB C - Building A, s.r.o.	-48 360	-16 360
BB C - Building B, s.r.o.	-32 153	-720
BB C - Building D, s.r.o.	-6 474	21 563
PST - Project E, a.s.	-589	1 618

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2018 a 2017.

3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2018 a 2017 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:

	Počet let (od–do)
Software	3–5
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	2–10

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související. Úroky z úvěru nejsou součástí pořizovací ceny.

Dlouhodobý hmotný majetek s pořizovací cenou vyšší než 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 společnosti.

Společnost neeviduje dlouhodobý hmotný majetek získaný bezúplatně ani žádný majetek oceněný reprodukční pořizovací cenou.

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

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

	Počet let (od–do)
Stavby	30–50
Stroje, přístroje a zařízení	3–15
Inventář	2–15

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

c) Finanční majetek

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

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

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

d) Pohledávky

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

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

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

e) Deriváty

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

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

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

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

f) Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané ve Veřejném rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změna základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ostatní kapitálové fondy. Ostatní kapitálové fondy mohou být tvořeny peněžními či nepeněžními vklady nad hodnotu základního kapitálu.

g) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

h) Devizové operace

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

i) Použití odhadů

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

j) Účtování výnosů a nákladů

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

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

k) Daň z příjmů

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

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

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

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

l) Následné události

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

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

Společnost neprovedla žádné jiné změny ani opravy minulých období.

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	950	1 094			2 044
Jiný DNM	3 846				3 846
Nedokončený DNM	595	499		1 094	0
Celkem 2018	5 391	1 593		1 094	5 890
Celkem 2017	5 003	388			5 391

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-950	-274				-1 224		820
Jiný DNM	-1 997	-599				-2 596		1 250
Nedokončený DNM								0
Celkem 2018	-2 947	-873				-3 820		2 070
Celkem 2017	-2 199	-748				-2 947		2 444

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	418	9 957	-182		10 193
Samostatné movité věci	26 233	2 008	-3 946		24 295
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na DHM	0	4 183		-2 290	1 893
Nedokončený DHM	2 315	10 757		-12 002	1 070
Celkem 2018	29 399	26 905	-4 128	-14 292	37 884
Celkem 2017	28 317	2 439	-1 295	-62	29 399

OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-273	-1 239		182		-1 330		8 863
Samostatné movité věci	-25 072	-846	143	3 803		-21 972		2 323
Umělecká díla								433
Poskytnuté zálohy na DHM								1 893
Nedokončený DHM								1 070
Celkem 2018	-25 345	-2 085	143	3 985		-23 302		14 582
Celkem 2017	-25 184	-1 455	1 294			-25 345		4 054

Společnost realizovala ve sledovaném období rozsáhlou rekonstrukci pronajatých kancelářských prostor. Dle dohody s pronajímatelem byla rekonstrukce hrazena z vlastních zdrojů, zařazena do dlouhodobého majetku. Pronajímatelem byl udělen souhlas s odepisováním tohoto majetku. Majetek bude účetně odepisován po dobu platnosti nájemní smlouvy.

Společnost eviduje k rozvahovému dni leasingové smlouvy na pronájem automobilů.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Opravné položky	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	4 422 016	910 417	-1 711 733	34 000	3 654 700
Zápůjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	1 313 150	48 446	-68 000		1 293 596
Celkem 2018	5 735 166	958 863	-1 779 733	34 000	4 948 296
Celkem 2017	4 436 427	2 398 279	-1 065 540	-34 000	5 735 166

Účetní jednotka vytvořila v minulém období opravnou položku k obchodnímu podílu v dceřiné společnosti na základě porovnání pořizovací hodnoty podílu a reálné hodnoty vlastního kapitálu, tzn. se zohledněním tržního ocenění nemovitosti vlastněné společností. Tato položka byla ve sledovaném období v plné výši rozpuštěna.

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2018 podíly v následujících obchodních korporacích:

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v %	Hodnota podílu v tis. Kč
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	81,82	767 635
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	63,93	1 177 817
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	130 500
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	7 000
BB C - Building A, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	310 997
BB C - Building B, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	400 029
BB C - Building D, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	119 469
PST - Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	725 848
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11,00	3 180
Office Park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	810
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	400
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden - Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
North Star Centre - Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Karolína Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	45
North Star Centre - Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST - Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	70
RPB II., a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	340
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	760
BB C - Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	9 590
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	30
CELKEM			3 654 700

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní prostřednictvím obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o. a BB C - Building D, s.r.o., komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centrum v Praze 4 – Michlí a prostřednictvím společnosti PST - Project E, a.s., administrativní budovu v Ostravě.

Dále vlastní společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny.

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

Přírůstek ve výši 910 417 tis. Kč představuje nákup akcií a podílů a dále příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině.

Přírůstky dlouhodobého finančního majetku v roce 2018:

Pořízení 99 % podílu v obchodní korporaci PST - Project E, a.s., (724 927 tis. Kč).

V období 11/2017 byla založena dceřiná obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., se základním kapitálem ve výši 500 tis. Kč.

V průběhu roku 2018 byly dále poskytnuty příplatky do ostatních kapitálových fondů níže uvedených společností:

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	130 000 tis. Kč
BB C - Building A, s.r.o.	55 000 tis. Kč
RPB II., a.s.	320 tis. Kč
Office Park Roztyly, a.s.	120 tis. Kč
PST - Project C, a.s.	50 tis. Kč

Úbytek ve výši 1 711 733 tis. Kč představuje zejména prodeje akcií a podílů a dále redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů.

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2018:

Prodej 36,07% podílu společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., v hodnotě 687 676 tis. Kč

V průběhu roku 2018 dále došlo k redukcí (výplatě) z ostatních kapitálových fondů níže uvedených společností:

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	992 419 tis. Kč
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	31 468 tis. Kč
BBC Investments, a.s.	170 tis. Kč

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, PSČ 140 00, IČO: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, IČ: 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, PSČ 140 00, IČO: 452 44 782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108 (dále jen Společnost), ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, Michle, PSČ 140 00, IČO: 261 18 963 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Finančním stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi, mimo jiné, Zástavcem a Společností jako dlužníky a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoliv Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmínečných, 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, PSČ 140 00, Česká republika, IČO: 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 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, PSČ 140 00, Česká republika, IČO: 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou

k podílu uzavřenou dne 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, PSČ 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.

B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2017	31. 12. 2018	Subordinace
PST - Project E, a.s.	593 000	593 000	N
PST - Project A, a.s.	283 000	284 000	N
Office Park Roztyly, a.s.	184 000	184 000	N
BB C - Building OMEGA, a.s.	73 000	65 000	N
North Star Centre - Birch House, a.s.	58 000	60 000	N
BB C - SERVICES, s.r.o.	35 000	35 000	N
Rezidence Oliva, s.r.o.	0	26 000	N
BB C - Building D, s.r.o.	0	20 596	A
PST - Project C, a.s.	25 000	20 000	N
BB C - Nové E, a.s.	0	6 000	N
RPB II., a.s.	32 000	0	-
BBC Investments, a.s.	30 000	0	-
D.H. spol. s r.o.	150	0	-
Celkem	1 313 150	1 293 596	

Zápůjčky a úvěry juniorní povahy, tj. pohledávky z těchto zápůjček, jsou podřízeny pohledávkám jiného věřitele (financující banky), který má zástavu na nemovitostech, a tyto jsou úročeny sazbou 7,5 % p.a., která reflektuje vyšší riziko nesplacení. Zápůjčky a úvěry do obchodní korporace seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů) jsou úročeny sazbou 0,1 % p.a.

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

5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 5 917 tis. Kč (minulé období 338 973 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 1 694 tis. Kč (minulé období 2 307 tis. Kč) – pohledávky z fakturace služeb v rámci skupiny. Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 0 tis. Kč (minulé období 326 975 tis. Kč)

V minulém období se jedná původně o dlouhodobé zápůjčky převzaté do společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., v rámci fúze sloučením ze zanikajících společností BB C - Building ALPHA, s.r.o. a BB C - Building G, a.s. Původní splatnost byla k datu 31. 12. 2016 a zápůjčky byly úročeny sazbou 7,5 % p.a. V rámci refinancování bankovního úvěru nástupnické společnosti byly tyto zápůjčky zcela splaceny k datu 4. 1. 2018 a z tohoto důvodu byly v minulém období vykazovány jako krátkodobé.

Stát – daňové pohledávky ve výši 1 375 tis. Kč (minulé období 2 870 tis. Kč) – pohledávky ze záloh na daň z příjmů právnických osob.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 1 855 tis. Kč (minulé období 2 253 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby.

Dohadné účty aktivní ve výši 5 tis. Kč (minulé období 4 268 tis. Kč) – v minulém období zejména dohadná položka na zprostředkovatelské provize za prodej bytů ze společnosti BBC Investments, a.s., vyfakturovaná v roce 2018.

Jiné pohledávky ve výši 988 tis. Kč (minulé období 300 tis. Kč) – přecenění derivátů na reálnou hodnotu ve výši 988 tis. Kč a dále pohledávka ze zápůjčky externímu subjektu, na kterou je vytvořena opravná položka v plné výši.

6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni opravnou položku k jiným pohledávkám z titulu obtížné vymahatelnosti zápůjčky k externímu subjektu ve výši 301 tis. Kč.

7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 1 170 161 tis. Kč (minulé období 571 969 tis. Kč).

8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 4 935 tis. Kč (minulé období 2 045 tis. Kč).

9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018
Počet akcií	8 000			8 000			8 000
Základní kapitál	4 000 000			4 000 000			4 000 000
Rezervní fond	5 394		5 394	0			0
Výsledek hospodaření minulých let	54 660	87 734		142 394	680 919		823 313
Výsledek hospodaření běžného účetního období	82 340			680 919			47 383
Vlastní kapitál	4 142 394			4 823 313			4 870 696

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

Základní kapitál společnost 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.

Výsledek hospodaření za rok 2017 ve výši 680 919 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Vedení společnosti doporučí valné hromadě rozdělení výsledku hospodaření za rok 2018 následovně. Hospodářský výsledek roku 2018 ve výši 47 383 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

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

10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2018
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

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

11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 1 264 913 tis. Kč (minulé období 1 817 608 tis. Kč) v následující struktuře:

Jedná se o dlouhodobou zápůjčku od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., ve výši 916 000 tis. Kč a dlouhodobé zápůjčky a úvěry od akcionářů společnosti ve výši 348 913 tis. Kč. Zápůjčky jsou podrobněji specifikovány v bodu 20 této přílohy.

12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 9 731 tis. Kč (minulé období 12 811 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 1 557 tis. Kč (minulé období 2 634 tis. Kč) – zejména závazky běžného provozních charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky z pracovně právní vztahů ve výši 4 432 tis. Kč (minulé období 3 986 tis. Kč) – běžné závazky k zaměstnancům a institucím sociálního zabezpečení za období 12/2018. Společnost nemá v této oblasti žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 1 805 tis. Kč (minulé období 4 967 tis. Kč) – závazky plynoucí zejména z daňové povinnosti k DPH za období 12/2018 a dále závazky z titulu daně z příjmů ze závislé činnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 1 635 tis. Kč (minulé období 1 222 tis. Kč) – především odhad nevyfakturovaných služeb a energií.

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

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Výdaje příštích období jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o faktury došlé v roce 2019, které nákladově patří do roku 2018. Hodnota účtu k rozvahovému dni činí 627 tis. Kč (minulé období 925 tis. Kč).

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

15. DERIVÁTY

Společnost eviduje deriváty oceněné na reálnou hodnotu k rozvahovému dni ve výši 988 tis. Kč. Deriváty jsou evidovány v jiných pohledávkách.

16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla uplatněna v daňovém přiznání roku 2018 a bude převedena do dalších let činí 62 390 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

Společnost eviduje odloženou daňovou pohledávku z titulu uplatnitelné daňové ztráty, které z důvodu opatrnosti neúčtuje.

17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

A. PLATEBNÍ GARANCE

1) PASSERINVEST GROUP a.s. x New Karolina Office Development a.s.

„Project Support Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., („sponzor PSG“), PST - Project E, a.s., („sponzor PST“), New Karolina Office Development, a.s., („dlužník“) a Raiffeisenbank, a.s., („banka“) ze dne 24. 5. 2012 – zajištění úvěru ve výši 715 900 tis. Kč poskytnutého bankou dlužníkovi ve formě závazku sponzora PSG uhradit případné vícenáklady s výstavbou budovy Nová Karolina Park. Záruka je až do výše 116 800 tis. Kč.

2) RADIM PASSER x BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o. x UniCredit Bank Czech Republic, a.s.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s., („banka“) ze dne 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 65 000 tis. EUR.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s., („banka“) ze dne 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 26 316 tis. EUR.

„Dohoda o poskytnutí zajištění“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., („dlužník“) a UniCredit Bank Czech Republic, a.s., („banka“) ze dne 16. 12. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 28 576 tis. EUR.

Jedná se o ručení za úvěry společností BB C - Building A, s.r.o., a BB C - Building B, s.r.o., ze strany hlavního akcionáře mateřské společnosti pana Radima Passera.

3) PASSERINVEST GROUP a.s. x BB C - Building D, s.r.o. x České spořitelna, a.s.

„DSCR Guarantee Agreement“ mezi PASSERINVEST GROUP, a.s., BB C - Building D, s.r.o., a Českou spořitelnou, a.s., („banka“) ze dne 6. 3. 2017 – zajištění bankovního úvěru. Záruka do výše 2 000 tis. EUR.

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 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 tis. 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 související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami do maximální částky odpovídající 150 % celkové jmenovité hodnoty vydaných dluhopisů.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 3 automobily. Měsíční splátka činí celkem 140 tis. Kč bez DPH.

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ŠkoFIN s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 6 automobilů. Měsíční splátka činí celkem 151 tis. Kč bez DPH.

18. VÝNOSY

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

	2017		2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Třžby z prodeje služeb	104 954	0	107 045	0
Třžby z prodeje majetku	83	0	7	0
Ostatní provozní výnosy	12	0	31 740	0
Třžby z prodeje CP a podílů*	1 329 780	0	765 846	0
Výnosové úroky	30 381	0	4 378	0
Ostatní finanční výnosy	19 123	0	24 753	0
Výnosy celkem	1 484 333	0	497 338	0

* V roce 2017 se jedná o interní prodej 100% podílů na společnostech BB C - Building ALPHA, s.r.o., a BB C - Building BETA, s.r.o.

*V roce 2018 se jedná o prodej 36,07 % podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi.

Ostatní provozní výnosy představují výnos z postoupení pohledávky jistiny úvěru vůči společnosti RPB II. ve výši 31 680 tis. Kč

19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců	
	2017	2018
Průměrný počet zaměstnanců	57	58
Mzdy	47 108	52 694
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15 249	17 494
Sociální náklady	778	951
Osobní náklady celkem	63 135	71 139

20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2017	31. 12. 2018
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	1 717 000	916 000
Celkem		1 717 000	916 000

Jedná se o dlouhodobou zápůjčku od dceřiné společnosti. Úroková sazba činí 5,88 % p.a. Společnost využívá prostředky z této zápůjčky na pořízení podílů, případně na jiné rozvojové aktivity v rámci Koncernu PASSERINVEST. Část uvedených prostředků byla dále v minulém období použita na úhradu závazku z emise dluhopisů.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2017	31. 12. 2018
Radim Passer	31. 12. 2026	83 670	296 230
Ing. Jan Malik	31. 12. 2026	6 799	19 565
Ing. Marie Passerová	31. 12. 2026	5 422	18 187
Zbyněk Passer	31. 12. 2026	2 688	9 071
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2026	2 029	5 860
Celkem		100 608	348 913

Jedná se o dlouhodobé zápůjčky akcionářů do společnosti. Zápůjčky jsou úročeny sazbou 0,1% p.a.

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

Společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám viz. bod č. 4 – Dlouhodobý majetek – související úroky jsou evidované dle charakteru jako krátkodobé, případně dlouhodobé pohledávky viz bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou provozních výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 104 954 tis. Kč (minulé období 94 715 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí. Dominantní jednorázovou výnosovou položkou jsou tržby z prodeje podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi ve výši 765 846 tis. Kč. V minulém období byl uskutečněn prodej podílů společností BB C - Building ALPHA, s.r.o., a BB C - Building BETA, s.r.o., v rámci skupiny ve výši 1 329 780 tis. Kč.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2017	2018
Povinný audit účetní závěrky	213	325
Účetní a daňové poradenství	203	213
Jiné neauditorské služby	221	0
Celkem	637	538

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

	2017	2018
Služby spojené s nájmem	1 106	1 766
Nájemné	9 017	9 981
Právní služby	6 267	6 324
Operativní leasing vozidel	3 579	3 938
Marketing	5 294	5 687
Úroky z dluhopisů	26 477	0
Ostatní provozní náklady (postoupení pohledávky z jistiny úvěru RPBI.)	0	31 680

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

	2017	2018
Projektové řízení	19 547	21 597
Property management (správní služby)	19 085	20 239
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	13 720	8 852
Asset management	50 328	54 505
Kurzové zisky	248	23 700
Výnosové úroky	30 381	4 378

22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2018 zisk před zdaněním ve výši 47 383 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 870 696 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2018 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

Po rozvahovém dni do data vyhotovení účetní závěrky nenastaly žádné zásadní události, který by měla významný dopad na hospodaření společnosti.

24. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

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

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

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

	31. 12. 2018	31. 12. 2017
Peníze v hotovosti a ceniny	463	35
Účty v bankách	1 169 698	571 934
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech		
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 170 161	571 969

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované, kromě položky Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv, které zahrnují mimo jiné výdaje z titulu příplatků do ostatních kapitálových fondů a příjmy z redukce ostatních kapitálových fondů dceřiných společností, které v roce 2018 činily 1 024 057 tis. Kč (v roce 2017 45 826 tis. Kč).

Sestaveno dne: 28. 2. 2019



Radim Passer, předseda představenstva

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

Označ.	Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow)	2018	2017
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	571 969	303 354
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	47 383	680 919
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-53 453	-702 784
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umožňování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	2 958	2 205
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-33 699	34 000
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv (-/+))	-78 177	-811 962
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	55 465	72 973
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	-6 070	-21 865
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-1 988	-1 547
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	1 390	229
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-3 378	-1 776
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	-8 058	-23 412
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-59 538	-103 301
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	3 782	7 530
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	1 500	-2 353
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-62 314	-121 536
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	100 528	-1 734 668
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	765 853	1 329 863
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	347 125	-409 134
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	1 213 506	-813 939
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	-553 000	1 204 090
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-553 000	1 204 090
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A*** + B*** + C***)	598 192	268 615
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	1 170 161	571 969



KONTAKT

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

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

PASSERINVEST GROUP, a.s.