KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

Passerinvest

OBSAH

I. ÚVOD

ROK 2021 POHLEDEM RADIMA PASSERA 7
VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2021 8
OCENĚNÍ 10
POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY 12
ORGANIGRAM 13

II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

PRAŽSKÉ BB CENTRUM (BRUMLOVKA) 14
BUDOVY BB CENTRA 22
PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S. 35
DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S. 35
STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST 36
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S. 37
OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE 53
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA 56
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2021 60
NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ 88

III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BB CENTRUM (BRUMLOVKA) – ROZVOJ LOKALITY A DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI 90
NOVÉ ROZTYLY 94

IV. ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST A OBLAST ESG 98
NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST 108
KONTAKT 112

I. ÚVOD

ROK 2021 POHLEDEM RADIMA PASSERA

Rok 2021 nezačal jednoduše, nakonec však předčil naše očekávání.

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

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

V naší práci se téměř třicet let věnujeme kvalitnímu městskému urbanismu, rozvoji staveb a práci s veřejným prostorem. I tak se neustále setkáváme se zkratkovitým a populistickým výkladem výstavby jako byznysu, kde developer je ten, kdo zdražuje bydlení, vydělává nehorázné prostředky a ničí životní prostředí. My si však uvědomujeme nebezpečí, že s touto nemoudrou rétorikou směřuje naše země přinejlepším mezi druhořadé evropské státy. Proto jsme se v roce 2021 věnovali vzniku iniciace, jíž se snažíme upozornit na nutnost stavebního rozvoje České republiky a potřebu změny postoje společnosti k výstavbě. V rámci této iniciace pod názvem „Rozvoj staveb pro republiku bohatší“ přibližujeme široké veřejnosti výsledky expertních studií, z nichž

vyplývá, jak rozsáhlý pozitivní přínos má výstavba budov pro státní rozpočet i rozvoj ekonomiky jako takové. Rozvoj výstavby navíc vytváří nová dočasná i trvalá pracovní místa a generuje prostředky pro zlepšení kvality života. Pokud se na téma developmentu podíváme objektivně a do větší hloubky, zjistíme, že bez rozvoje staveb, potažmo rozvoje měst a obcí, jako národ jen chudneme, a to ekonomicky, společensky, a nakonec i morálně. Obavy ze směřování naší země k úpadku nás vedly již v roce 2017 k přípravě koncepce řešení dopravní infrastruktury, tedy tzv. dopravní iniciace, na kterou navazujeme iniciací stavební. Výsledky stavební iniciace nás samotné překvapily. Každá stavba významnou měrou přispívá do státního rozpočtu a napomáhá tak posilování ekonomiky. Z každé investované koruny totiž díky multiplikaci doputuje nejméně 76 % do státního rozpočtu. Mimo to výstavba generuje nové pracovní úvazky, a to nejen v průběhu, ale i po svém dokončení. Z toho je patrné, jak neuvěřitelně moc trestáme sami sebe jako celý národ, když výstavbě z aktivistických důvodů bráníme. ČR se nemůže rozvíjet bez Prahy a ani Praha bez ČR. Plánujme tedy dlouhodobě naši republiku pro nejméně 15 milionů a Prahu pro nejméně dva a půl milionu obyvatel. Je to výzva jak pro naši státní správu, samosprávu, tak i pro celý soukromý sektor.

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

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

VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI ROKU 2021

1. Dokončení servisovaných kanceláří o ploše 3 300 m^2 v Budově B pod obchodním názvem FLEKSI a jejich kompletní pronájem společnosti Microsoft
2. Zahájení výstavby administrativní budovy Roztyly Plaza u stanice metra Roztyly
3. Zahájení výstavby bytového projektu Rezidence Oliva včetně prodeje všech 72 bytů a 6 obchodních jednotek v průběhu roku
4. Zahájení výstavby multifunkčního objektu Olivka v Parku Brumlovka
5. Prodej ostravského administrativního projektu Nová Karolina Park investiční skupině RT TORAX Group
6. Refinancování společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., která zahrnuje administrativní objekty Villas, Budova A, Budova B a Budova D
7. Pronájem kanceláří o ploše 2 360 m^2 společnosti Skype Czech Republic v budově Delta
8. Prodloužení nájemní smlouvy společnosti Thales DIS Czech Republic (4 500 m^2) v budově Villas do roku 2025

Pronajatost budov Koncernu Passerinvest v BB Centru činila v roce 2021 95 % (v roce 2020 byla pronajatost 92 %).

1

7

8

5

2

3

4

OCENĚNÍ ROKU 2021

Budova B

- 1. místo v soutěži Zelená střecha roku 2021
- 1. místo v soutěži CIJ Awards Česká republika 2021 v kategorii Best Legacy (Redevelopment) Development
- 1. místo v HOF Awards 2021 (Hall of Fame – Best of the Best) v kategorii Best of the Best Legacy (Redevelopment) Development jako nejlepší rekonstruovaná budova střední a jihovýchodní Evropy
- 3. místo v soutěži Best of Realty v kategorii Rekonstruované kanceláře

Veřejné parkoviště Za Brumlovkou

- 1. místo v soutěži Parkoviště roku 2021 pořádané Českou parkovací asociací

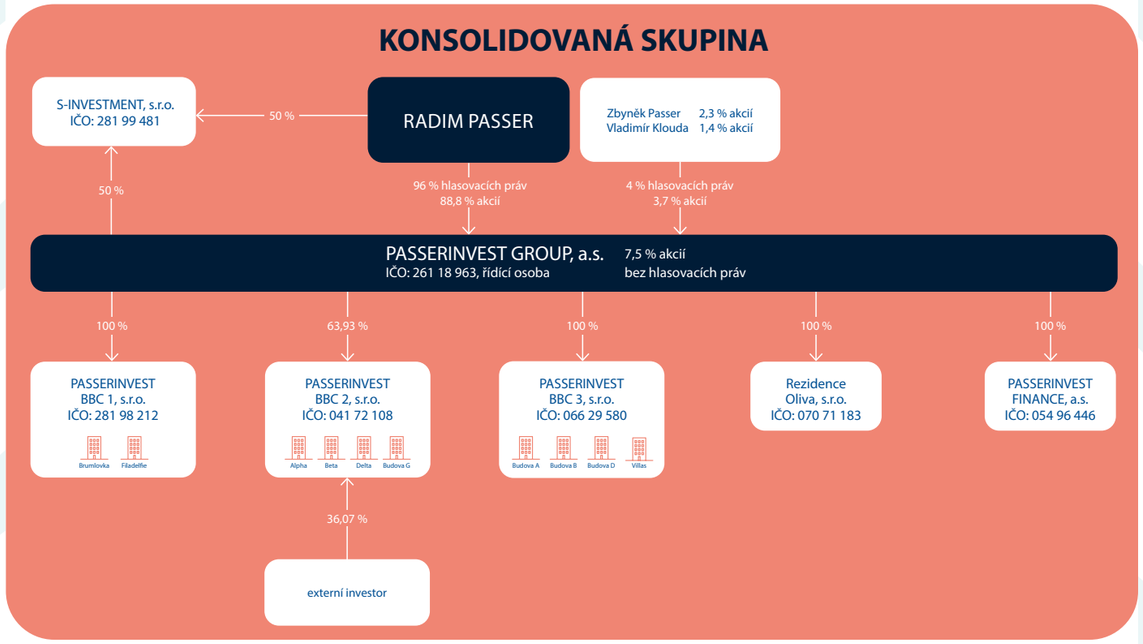
POPIS KONSOLIDOVANÉ SKUPINY

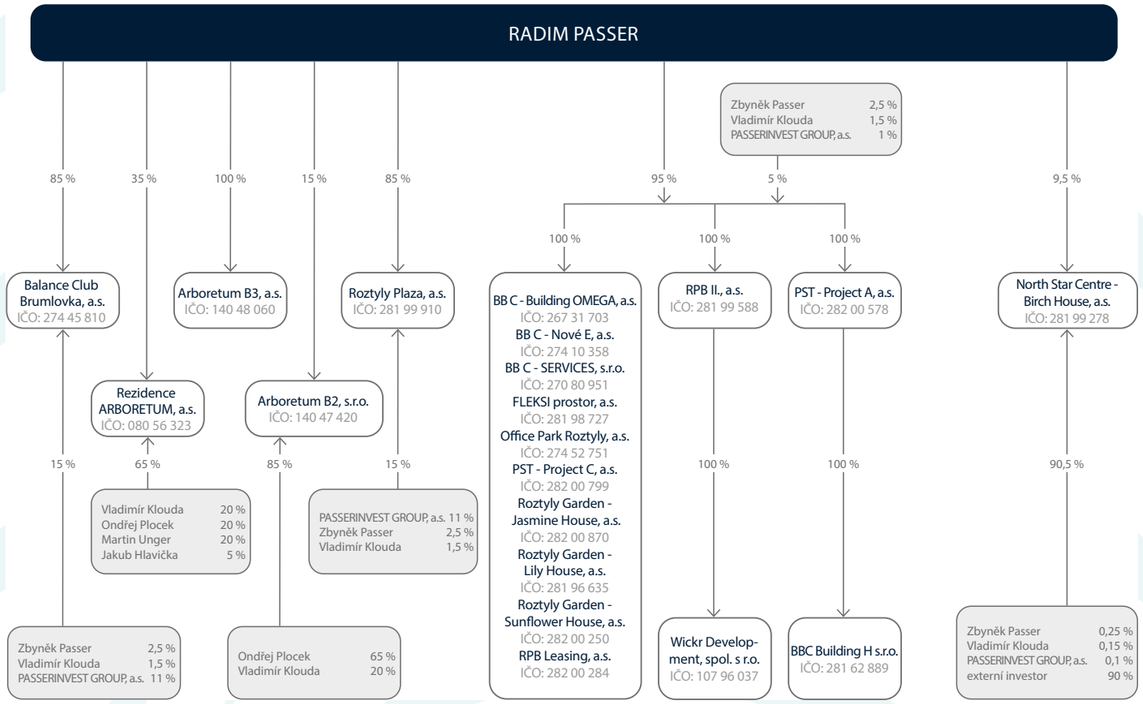
Společnosti konsolidované v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, a.s., za který je vydána tato výroční zpráva, jsou dále označovány jako Konsolidovaná Skupina nebo také jako konsolidační celek. Tyto společnosti jsou základem širšího podnikatelského uskupení pana Radima Passera, které je v této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

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

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

ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





II. KONSOLIDOVANÁ SKUPINA

PRAŽSKÉ BB CENTRUM (BRUMLOVKA)

„Z veliké vděčnosti vůči Pánu Bohu za Jeho dar spasení a věčného života se snažíme budovat naše stavby tak, aby to přinášelo jak slávu nebeskému Otci, tak přívětivé prostředí lidem. Je to pouze veliká Boží milost, která nás motivuje investovat tyto částky do vytváření krásného a dlouhodobě udržitelného prostředí. Za téměř čtvrt století, kdy postupně proměňujeme kdysi nevzhledný brownfield v reprezentativní a udržitelnou městskou čtvrť, jsme se mnohokrát přesvědčili, že jsou to právě nekomerční investice, které formují a tvoří přidanou hodnotu daného místa. BB Centrum může sloužit jako příklad úspěšného projektu, který s Boží pomocí přináší konzistentně významné částky do státního rozpočtu.“

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

BB CENTRUM

Multifunkční areál BB Centrum (Brumlovka) v Praze 4 se rozkládá na ploše 25 hektarů a v porovnání s podobnými projekty, za nimiž stojí jediný developer, se řadí k nejrozsáhlejším a nejúspěšnějším ve střední Evropě. Jedním ze základních stavebních kamenů tohoto úspěchu je princip udržitelného městského urbanismu, díky němuž BB Centrum vybudované Koncernem Passerinvest již od roku 1996 vytváří plnohodnotnou živou městskou čtvrť.

Vedle 12 administrativních budov je BB Centrum dále tvořeno 2 rezidenčními projekty, budovou Brumlovka s unikátním fitness a wellness centrem nebo Společenským centrem Bethany, v jehož křídle sídlí mateřská škola Elijáš. Patří sem i Křesťanská střední a základní škola Elijáš s přilehlým školním pavilonem pro stravování i volnočasové aktivity dětí a atletickým stadionem, který mohou využívat žáci školy i široká veřejnost. Součástí BB Centra (Brumlovky) jsou dva rozsáhlé parky, několik hřišť a venkovních sportovišť, relaxační prostory, situované zejména na Náměstí Brumlovka, či nově vybudované Náměstí Ellen G. Whiteové. V přípravě jsou další projekty rezidenčního i administrativního charakteru, které jako vždy zahrnují také budování a revitalizaci veřejného prostoru lokality.

Součástí Konsolidované Skupiny je v pražském BB Centru 9 administrativních budov, které nabízejí celkem 162 800 m^2 pronajímatelných ploch, a multifunkční budova Brumlovka s 6 700 m^2 pronajímatelné plochy. Do Koncernu patřil také ostravský administrativní projekt Nová Karolina Park s celkovou pronajímatelnou plochou 29 800 m^2, který byl však v průběhu března 2021 prodán skupině RT Torax Group. V Praze poskytují administrativní budovy pracovní místa až 15 tisícům lidí, ostravský projekt disponoval více než 2 000 místy pro zaměstnance zde sídlících firem. Příjemným benefitem naprosté většiny budov jsou rozlehlé střešní terasy či vnitrobloky s relaxačními místy bohatě osázené rostlinami a dřevinami. BB Centrum si za své sídlo zvolily významné lokální i mezinárodní firmy, jako jsou např. ČEZ, MONETA Money Bank, UniCredit Bank, Microsoft, HP, Škoda Auto, O2, Mars, ABB, Thales, Tchibo, Puma, DAS, AB InBev a další. Nájemci oceňují zejména výbornou dopravní obslužnost lokality a také bohatou nabídku obchodů, různorodých služeb i pestrých možností stravování – nachází se zde více než 20 restaurací a kaváren. Téměř každá administrativní budova má v přízemí retailové prostory, díky čemuž jsou na Brumlovce dostupné základní provozovny jako supermarket, drogerie, lékárna, trafika, obchod se zdravou výživou, pobočka České pošty i pobočky řady bank. Ve dvou parcích (Baarův park a Park Brumlovka) s přibližně hektarovou rozlohou jsou k dispozici také místa pro sportovní vyžití, hry a relaxaci, další možnosti poskytuje atletický stadion, řada hřišť i unikátní wellness a fitness Balance Club Brumlovka. Výše uvedené doplňuje dalších téměř 15 000 m^2 odpočinkových a zelených ploch a 11 000 m^2 střešních teras osázených zelení. V BB Centru se navíc pravidelně a zdarma konají vzdělávací, kulturní, sportovní, dětské a společenské akce pro širokou veřejnost.

Zcela novým projektem Koncernu Passerinvest bylo vybudování servisovaných kanceláří pod názvem FLEKSI na ploše 3 300 m^2 ve 3 nadzemních podlažích v administrativní Budově B, které byly dokončeny ke konci roku 2021. Pro Koncern Passerinvest se jedná o první projekt tohoto typu, jehož smyslem je nabídnout firmám i jednotlivcům designové a prvotřídně vybavené flexibilní kanceláře a coworkingové prostory. FLEKSI nabízejí svým uživatelům špičkové, plně klimatizované prostory s bezbariérovým přístupem, vlastní recepcí, vysokorychlostním internetem, samozřejmostí je nejmodernější vybavení a zařízené kuchyňky. Přístup je klientům zajištěn pomocí digitálního klíče (24/7), který je součástí mobilní aplikace. Projekt FLEKSI v Budově B již v průběhu příprav natolik zaujal významného nájemce BB Centra, společnost Microsoft, že uzavřela smlouvu na pronájem celého prostoru pro své zaměstnance. Zároveň byly během roku zahájeny přípravné práce na projektu dalších sdílených kanceláří FLEKSI v BB Centru, a to v budovách Filadelfie a Beta.

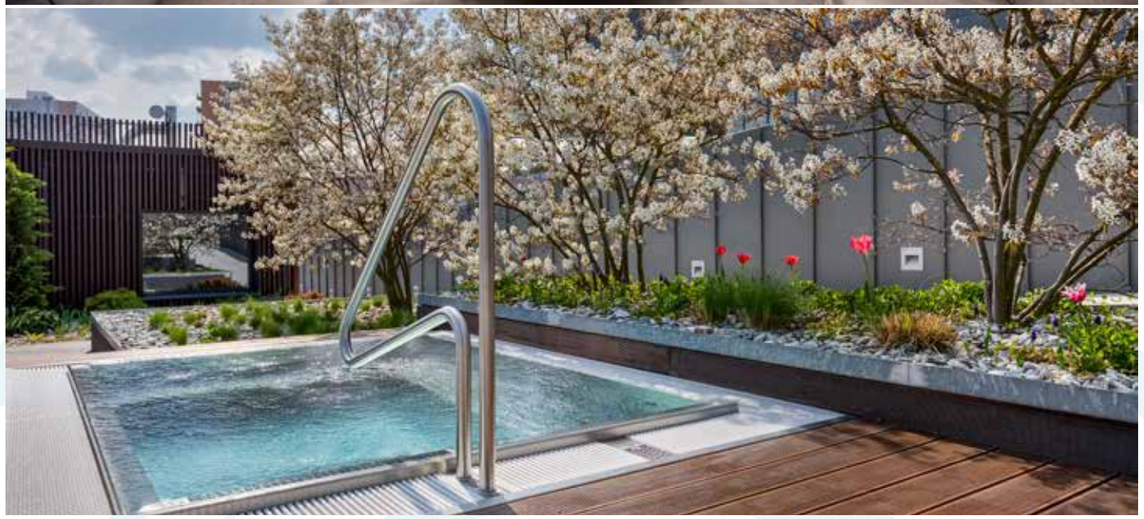
V oblasti pronájmu se dařilo i dalším budovám v BB Centru (na Brumlovce). V administrativním objektu Villas na Želetavské ulici došlo k prodloužení nájemní smlouvy společnosti Thales DIS Czech Republic na 4 500 m^2 do roku 2025, které si zapsalo prvenství jako největší realitní transakce posledního čtvrtletí 2021 v Praze. Dalším významným počinem v oblasti pronájmu pak bylo uzavření smlouvy na pronájem kanceláří o ploše 2 360 m^2 se společností Skype Czech Republic v budově Delta, která patří k největším a nejzelenějším administrativním projektům v lokalitě BB Centra.

„Zpětná vazba ohledně spokojenosti našich klientů je důkazem, že projekty, které připravujeme, jsou přidanou hodnotou pro jejich podnikání. Kanceláře totiž nevnímáme jen jako místo pro pracovní stůl, ale jako prostředí, kam se můžete těšit, kde je možné efektivně tvořit a navzájem se inspirovat. Zejména v době nástupu hybridních modelů práce z kanceláře a z domova jsou ze strany firem kladeny vysoké nároky na kvalitu pracovního prostředí. Zvýšená poptávka po našem novém konceptu servisovaných kanceláří s názvem FLEKSI pak potvrzuje další aktuální trend, kterým je flexibilita.“
Lenka Preslová, obchodní ředitelka, PASSERINVEST GROUP, a.s.

V roce 2021 probíhala u Parku Brumlovka výstavba bytového domu Rezidence Oliva se 72 byty a obchodními jednotkami v přízemí. Do konce roku byly všechny byty prodány, úspěch měla i nabídka retailových prostor – během krátkého časového úseku bylo všech šest obchodních jednotek také prodáno do osobního vlastnictví. Místní nabídka služeb se tak v budoucnu rozšíří mimo jiné o prádelnu, další lékárnu a stomatologickou ordinaci. V souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu probíhala vedle Olivy také výstavba menší Olivky, která veřejnosti po svém otevření nabídne kavárnu, mateřskou školu a unikátní výstavu modelu švýcarské železnice.

V roce 2021 byla dokončena také řada revitalizací a stavebních úprav, které byly v BB Centru (na Brumlovce) zahájeny v roce předchozím. Kompletní renovací prošlo fitness a wellness centrum Balance Club Brumlovka, které bylo po rekonstrukci znovu otevřeno na jaře. K dispozici je nyní členům klubu nový 25metrový bazén a vířivka, zcela nová saunová zóna, zrekonstruované šatny včetně sociálního zařízení i nová recepce. Další úpravy se týkaly vstupního lobby budovy Filadelfie, které se otevřelo směrem k obchodní pasáži, bylo vybaveno novým nábytkem a bohatě doplněno zelení, zejména v podobě vertikálních zahrad. V budově Beta přibylo nové vnitřní schodiště a zeleň v atriu. Na zelené střešní terase budovy Alpha došlo k instalaci stínících pergol a doplnění zeleně.

Dokončena byla také revitalizace Želetavské ulice, která se svou funkcí přiblížila pěší zóně. Původní asfalt zde byl nahrazen pražskou mozaikou a ulice pak kamennou dlažbou, které umožňují zasakování dešťové vody do spodních půdních vrstev, neakumulují teplo v letních měsících a zároveň působí estetičtěji. Došlo navíc k celkovému zklidnění provozu a zvýšení bezpečnosti chodců. Na Želetavské byly rovněž instalovány nové relaxační a pobytové prvky, především dřevěné sezení v pochozí části ulice. Prostor byl také doplněn vzrostlými stromy, které vytvářejí příjemný stín v horkých letních dnech. V rámci revitalizace vznikl zcela nový odpočinkový prostor pro veřejnost mezi Budovou D a Villas, který přirozeně navazuje na Baarův park. Příjemné zákoutí zejména v letních měsících tvoří otevřený altán s lehátky a posezením, které je vyrobeno z přírodních materiálů. Pro menší děti v témže místě vzniklo nové dětské hřiště s kostkami na hraní. Na autobusové zastávky přibyly lavičky. Některé z nich jsou navíc nově doplněné o zastřešení, které kromě praktických výhod dokazuje, že se v dnešní době dají dělat moderní a pěkné zastávky pro městkou hromadnou dopravu.



Průběžně byly revitalizovány zelené plochy v parcích, psí louka v Parku Brumlovka byla doplněna o nové agility herní prvky, u dětské zóny přibylo mlhoviště a vylepšení získal i venkovní atletický stadion. V Baarově parku byla dřevo-plastová prkna nahrazena pražskou mozaikou a tropickým dřevem.

PASSERINVEST GROUP, a.s., kromě průběžných investic do rozvoje lokality investuje také do pravidelně pořádaných akcí přístupných široké veřejnosti zcela zdarma. Vzhledem k průběhu roku, který ještě zčásti ovládala pandemie, se akce, u nichž to bylo možné, přesunuly do online prostředí. Ve větší míře však program pro veřejnost již probíhal standardní formou, ať to byl tradiční dětský den, pravidelné sportovní lekce, výstavy a gastronomické akce na Náměstí Brumlovka či v letních měsících oblíbený Kinobus a víkendový festival architektury Open House.

MAPA BB CENTRA (BRUMLOVKY)

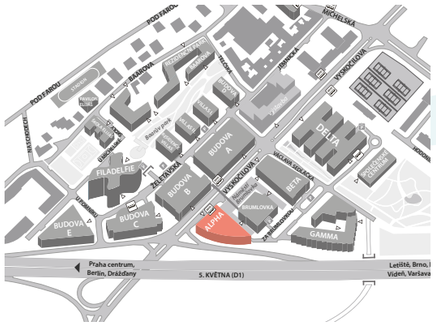
*** Podíl Konsolidované Skupiny na vlastnictví budovy v procentech**

ALPHA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	12 300
Počet podzemních parkovacích stání:	230
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2003/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	93 %

Osmipodlažní budova Alpha je jedním z nejatraktivnějších administrativních projektů BB Centra (Brumlovky). Je charakteristická svou obloukovou fasádou, která kopíruje sjezd z magistrály 5. května směrem k Vyskočilově ulici. Nájemci jsou v Alphě velice spokojení. Svědčí o tom mj. i prodloužení nájemní smlouvy lídra na trhu tiskových služeb společnosti XEROX CZECH REPUBLIC, která své kanceláře na ploše téměř 600 m² plánuje využívat několik dalších let. V atraktivní Alphě rozšířil své zázemí také další z významných nájemců, firma GORENJE, která patří k největším mezinárodním výrobcům domácích spotřebičů a kuchyňského nábytku. Oblíbeným místem nájemců budovy je střešní terasa, kde mají možnost během pracovního dne relaxovat v prostředí vzácných dřevin a rostlin. V průběhu roku 2021 byla terasa vybavena novými stínícími pergolami pro příjemné posezení a doplněna o další zeleň.

Nejen exteriér Alphy je architektonicky jedinečný, neméně zajímavá je budova i zevnitř. Pohled na prosklenou dvoranu s vertikálním sklonem přes všechna podlaží okouzlí každého návštěvníka jak při pohledu z nejvyššího patra, tak z přízemí. V přízemí objektu se vstupem z Vyskočilovy ulice je pro nájemce i veřejnost k dispozici kantýna a bistro PuzzlePasta se skvělou nabídkou čerstvě připravených salátů a těstovin. Významným benefitem je také výborná dopravní dostupnost – přímo před budovou je autobusová zastávka Brumlovka a ke stanici metra Budějovická lze pěšky dojít za několik minut.



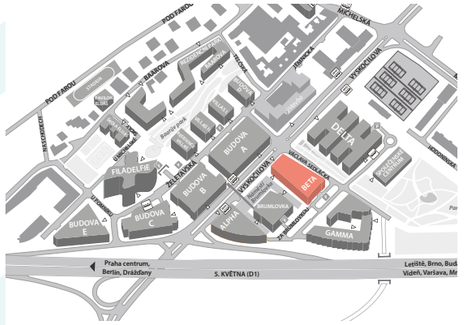
Významní nájemci: SKUPINA ČEZ · xerox · cebia · gorenje

BETA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	19 000
Počet podzemních parkovacích stání:	330
Počet nadzemních podlaží:	9
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	2005/2016
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	100 %

V roce 2021 se budova Beta díky pronájmu volných retailových ploch ve svém přízemí stala 100% pronajatým objektem. Původní obchod s drogistickým zbožím nahradil showroom společnosti GORENJE, která zde prezentuje nejnovější nabídku kuchyní a spotřebičů své značky ASKO. Dále byla v Betě otevřena netradiční vietnamská restaurace Dian, která hned od počátku zaujala svou moderní asijskou gastronomií a stala se vyhledávaným místem nejen místních obyvatel a nájemců. Současně zde prodloužila nájemní smlouvu indická restaurace Dhaba Beas, která je díky své skvělé vegetariánské nabídce oblíbeným obědovým cílem zaměstnanců zdejších firem. V atriu budovy také přibyla nová zeleň a bylo vybudováno nové vnitřní schodiště, které nájemcům usnadní a urychlí přístup z přízemí do 2. nadzemního podlaží.

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



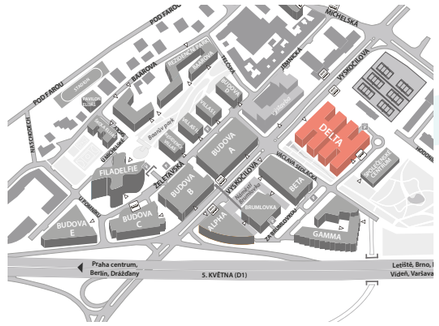
Významní nájemci: SAP · ups · O2 · DAS · SAVENCIA FROMAGE & DAIRY · PUMA

DELTA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	40 800
Počet podzemních parkovacích stání:	880
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2015
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	97 %

Pro administrativní budovu Delta, která je největším a zároveň nejzelenějším projektem BB Centra (Brumlovky), bylo nejvýznamnější událostí roku 2021 uzavření smlouvy na pronájem 2 360 m² kancelářských ploch s IT společností Skype Czech Republic. Ta, stejně jako i ostatní nájemci Delty, ke kterým patří významné české i zahraniční společnosti, bude využívat rozsáhlé střešní terasy na ploše téměř 1 900 m² s bohatou zelení a relaxačními místy. Nájemní smlouvu v budově také prodloužila společnost Trend Micro (EMEA) Limited, která patří k lídrům v oblasti IT bezpečnosti.

Deltu tvoří dvě samostatné stavby v půdorysu tvaru písmen H, které mohou být navíc na každém podlaží propojeny spojovací lávkou. Díky ní lze na jednom patře získat unikátní kancelářskou plochu dosahující až 4 500 m². V přízemí Delta nabízí kantýnu i restauraci, které slouží nejen nájemcům, ale i veřejnosti. Západní část budovy je lemována zeleným pásem s umělým říčním korytem, které využívá zachycenou dešťovou vodu. Na jižní stranu objektu volně navazuje Park Brumlovka.



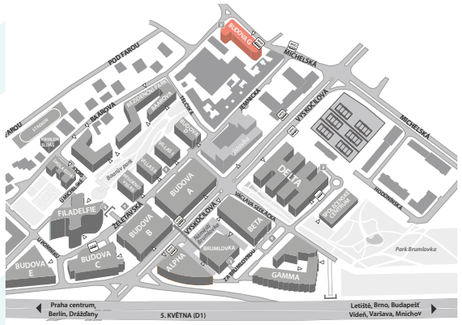
Významní nájemci:

BUDOVA G

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	6 700
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2013
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	94 %

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

Prvotřídní pracovní podmínky, které tato jinak komorně pojatá administrativní Budova G nabízí, vedou ke spokojenosti zdejších nájemců. V roce 2021 prodloužila nájemní smlouvu na své kancelářské prostory prestižní společnost poskytující komplexní zdravotní služby na českém trhu TeamPrevent-Santé. K dalším spokojeným nájemcům, kteří zde budou sídlit i v dalších letech, patří také Klüber Lubrication CZ, významná společnost vyvíjející speciální maziva pro všechna průmyslová odvětví. Nově byla uzavřena smlouva na pronájem téměř 500 m² s makléřskou pojišťovací společností LIKVID REAL. Také uvolněné retailové prostory o ploše téměř 500 m² na hlavní Michelské ulici přilákaly nového nájemce, který zde otevřel největší park virtuální reality v ČR s jedinečnými atrakcemi pod názvem Avatar VR Park. Nabídku služeb v lokalitě rozšíří i prodejna okenních, dveřních, protipožárních i fasádních systémů společnosti Aluprof, která patří k předním výrobcům hliníkových systémů v Evropě.



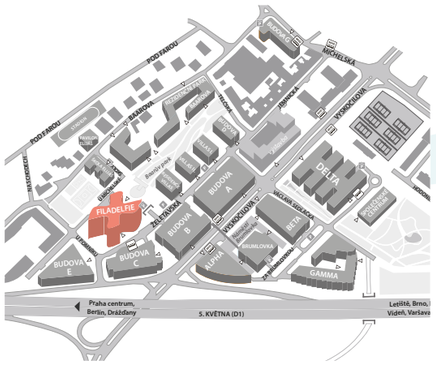
Významní nájemci:

FILADELFIE

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	34 000
Počet podzemních parkovacích stání:	940
Počet nadzemních podlaží:	17
Počet podzemních podlaží:	6
Rok dokončení:	2010
Architekt:	DAM architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	89 %

Unikátní architektonické pojetí, strategická poloha i jedinečné výhledy do všech světových stran – to vše řadí budovu Filadelfie ke špičkovým kancelářským projektům u nás. Se svou výškou 70 m tvoří dominantu celého BB Centra. Díky skleněnému plášti působí interiér vzdušně, proniká do něj velké množství světla a uživatelům nabízí panoramatické výhledy v podstatě z jakéhokoliv místa. Součástí budovy jsou dvě střešní terasy s bohatou zelení a relaxačními místy pro nájemce, kantýna, několik restaurací a obchodní pasáž v přízemí. Zde jsou nájemcům i veřejnosti k dispozici supermarket Albert, dm drogerie, čistírna, barbershop, květinářství, klenotnictví a mnohé další. Atraktivitu objektu ještě umocňuje přilehlý Baarův park s velkou vodní fontánou a relaxačními místy, např. v podobě pétanquového hřiště, kde se rádi odreagují v obědové pauze zaměstnanci zdejších firem. K největším nájemcům budovy Filadelfie patří UniCredit Bank, která zde má své sídlo na 23 700 m² kancelářské plochy.

V roce 2021 byla dokončena rekonstrukce vstupního lobby kancelářské části budovy včetně hlavní recepce. Došlo k většímu otevření prostor směrem k obchodní pasáži, proměně vstupní části od Želetavské ulice a rovněž ke zkvalitnění a zpříjemnění odpočinkových zón. V prostorách vznikly velkoplošné zelené stěny s živými rostlinami, tzv. vertikální zahrady. Stěna za recepcí je nově obložena velkoformátovým keramickým obkladem, jenž je nejen vysoce estetickým prvkem, ale slouží navíc jako projekční plocha pro vnitřní mapping, který je aktivním prvkem doplňujícím design celého interiéru. V rámci obchodní pasáže prodloužila nájemní smlouvu na další období čistírna We Hate Ironing s profesionálními službami praní, žehlení a čištění veškerého oblečení.



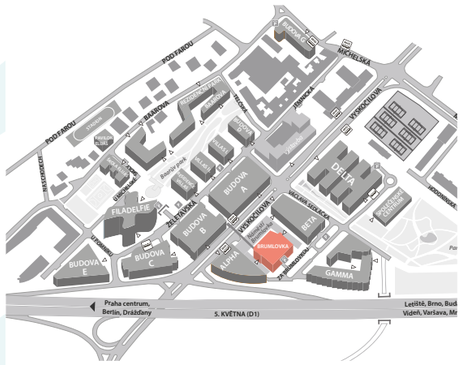
Významní nájemci: UniCredit Bank · ŠKODA · Passerinvest · albert

BRUMLOVKA

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	6 700
Počet podzemních parkovacích stání:	140
Počet nadzemních podlaží:	4
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení:	2007
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	100 %

Budova Brumlovka je jedinečná nejen svou polohou v centrální části BB Centra u nového Náměstí Brumlovka, ale také svou neobvyklou architekturou. V obchodní pasáži situované v přízemí budovy se nachází oblíbená italská restaurace Grosseto, vegetariánská restaurace Maranatha, obchody se zdravou výživou a italskými specialitami, kavárna, pobočka České pošty, prodejna tisku a tabákových výrobků a obchod se špičkovým plaveckým a sportovním zbožím Arena. Rovněž je zde umístěn multimediální prostor BB Centroom, který slouží jak k prezentaci projektů BB Centra, tak i k edukativní činnosti z pohledu urbanistické výstavby. Největším nájemcem v budově je ve 2. a 3. nadzemním podlaží unikátní wellness a fitness Balance Club Brumlovka s 25metrovým bazénem.

V roce 2021 byla dokončena rozsáhlá rekonstrukce klubu zahájená v roce předchozím, kdy byl z důvodu pandemie Balance Club Brumlovka dočasně uzavřen. Modernizováno bylo klientské centrum, fitness, recepce, šatny a sprchy, zázemí personálu, ale i celé wellness včetně střešní terasy. Nově byl osazen nerezový 25m bazén s pozvolným vstupem a vodou vyhřívanou na 28 °C a také prostornější nerezová vířivka. V rámci obchodní pasáže pak prodloužila nájemní smlouvu oblíbená vegetariánská restaurace Maranatha a stejnojmenný obchod se zdravou výživou. Dále zde bude v průběhu dalších let v provozu i hojně využívaná pobočka České pošty a obchod s prvotřídním plaveckým a sportovním zbožím Arena. Začátkem roku 2021 bylo také v obchodní pasáži otevřeno klientské centrum bytového projektu Rezidence Oliva, který vyrůstá nedaleko u Parku Brumlovka.

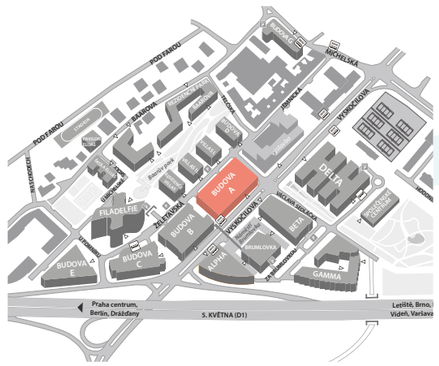


Významní nájemci: balance club BRUMLOVKA · MARANATHA · GROSSETO PIZZERIA RISTORANTE · arena

BUDOVA A

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	21 600
Počet podzemních parkovacích stání:	370
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	4
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	100 %

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



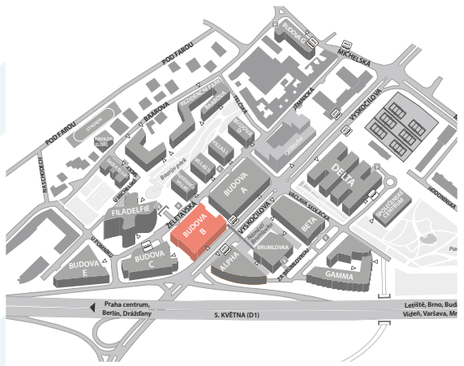
Významní nájemci: MONETA MONEY BANK

BUDOVA B

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	16 600
Počet podzemních parkovacích stání:	175
Počet nadzemních podlaží:	8
Počet podzemních podlaží:	3
Rok dokončení/modernizace:	1999/2020
Architekt:	Aulík Fišer architekti
Architekt modernizace:	A8000
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	88 %

Budova B leží v centrální části BB Centra na hlavní Vyskočilově ulici a je dobře viditelná také z pražské magistrály. V roce 2019 prošla kompletní rekonstrukcí, díky níž se stala opět vysoce reprezentativní administrativní budovou. V souvislosti s rekonstrukcí Budovy B vznikla i nová veřejná prostranství. U hlavního vstupu do objektu se nyní nachází nové Náměstí Ellen G. Whiteové se vzrostlými stromy, posezením a vodními prvky. Z druhé strany budovy pak mají nájemci i široká veřejnost možnost relaxovat v krásně upraveném atriu s přírodními prvky, lavičkami a vodními fontánkami. Střešní terasa s bohatou zelení a místy k odpočinku během pracovního dne je pak k dispozici výhradně nájemcům.

Poloha a moderní vzhled byly pravděpodobně zásadními atributy, proč si významné společnosti zvolily v roce 2021 za své sídlo právě tento projekt. Patří k nim bezesporu bezpečnostní agentura G4S, která náleží ke světové jedničce v poskytování komplexních bezpečnostních řešení a její zaměstnanci budou užívat kanceláře o ploše téměř 900 m². Dalším novým významným nájemcem Budovy B je společnost FLEKSI prostor, spadající pod Koncern Passerinvest, která na 3 nadzemních podlažích vybudovala prvotřídní designové flexibilní kanceláře o ploše 3 300 m² pod názvem FLEKSI. Ty zaujaly současného nájemce BB Centra, společnost Microsoft, natolik, že uzavřela nájemní smlouvu na celé prostory pro své zaměstnance. V průběhu roku otevřely také své obchody v přízemí budovy na hlavní Vyskočilově ulici značky Bikero s nabídkou jízdních kol a sportovních potřeb a Anthony's, luxusní butik s pánskými oděvy na míru. Dalším oblíbeným a vyhledávaným místem pro nákup skvělého pečiva či výborné kávy během dne je také nová pekárna s kavárnou Zrno Zrnko na rohu Vyskočilovy a Náměstí Ellen G. Whiteové.

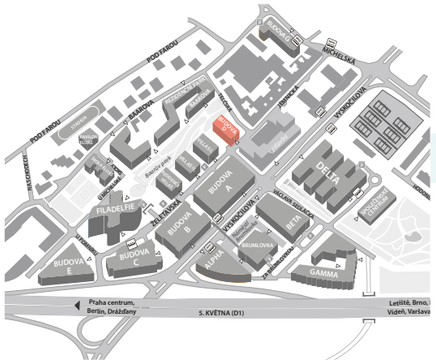


Významní nájemci: ABInBev Alcon NEWPS.CZ FLEKSI

BUDOVA D

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	4 000
Počet podzemních parkovacích stání:	60
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení/modernizace:	2002/2018
Architekt projektu:	Petr Kordovský
Architekt modernizace:	Michal Bernart a Igor Hobza, Momon
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	92 %

Administrativní Budova D nabízí svým nájemcům variabilní uspořádání a technologickou vybavenost. Všem nájemcům je k dispozici nová terasa s bohatou zelení a řadou relaxačních míst, další soukromá terasa je součástí kancelářských prostor v 6. nadzemním podlaží. Díky rekonstrukci v roce 2018 se může Budova D kromě nových teras pochlubit také zcela novou recepcí a vstupním lobby, zmodernizováno bylo i veškeré sociální zařízení a část budovy byla opláštěna tahokovem. Budova D patří ke komornějším projektům BB Centra a její významnou přidanou hodnotou je přilehlý Baarův park s velkou vodní fontánou. Nájemci využívají park k příjemné relaxaci například během obědové pauzy. Odpočinout si mohou se svými kolegy také při hře pétanque na zdejším hřišti.



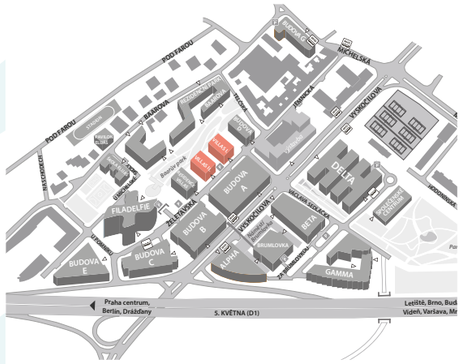
Významní nájemci: MARKS & SPENCER elanor O2 PROGRAM HEALTH PLUS

VILLAS

Vlastník budovy:	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	7 800
Počet podzemních parkovacích stání:	210
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	2
Rok dokončení:	2002
Architekt projektu:	Aulík Fišer architekti
Celková obsazenost k 31. 12. 2021:	100 %

Administrativní objekt Villas tvoří soubor dvou komorních budov stojících na společném přízemním podlaží. Do obou recepcí se vstupuje z ulice Želetavská, která v roce 2020 prošla kompletní proměnou a její funkce se více přiblížila pěší zóně se vzrostlými stromy a relaxačními místy. Z druhé strany projektu se nachází malebný Baarův park s velkou vodní fontánou. Lze v něm příjemně strávit pauzu na oběd či si s kolegy zahrát pétanque. Vizuální podobu objektu ozvláštňují skleněné slunolamy a dlouhé pásy oken, které do budovy propouštějí dostatek denního světla.

K nájemcům, kteří navíc oceňují uživatelsky funkční a zároveň architektonicky zajímavý charakter objektu, se v roce 2021 připojila agentura JT Group a nájemní smlouvu prodloužila společnost podnikající v oblasti nemovitostí Dobrov&Family Group. Nejvýznamnějším počinem roku pak bylo pro budovu Villas prodloužení nájemní smlouvy na bezmála 4 500 m² s IT bezpečnostním gigantem – společností Thales DIS Czech Republic. Tato událost se stala největší realitní transakcí posledního čtvrtletí 2021 v Praze.



Významní nájemci: Tchibo THALES s.Oliver

NOVÁ KAROLINA PARK, OSTRAVA

Projekt prodaný 10. 3. 2021

Vlastník budovy:	Nová Karolina Park, a.s.
Celková pronajímatelná plocha v m²:	29 800
Počet podzemních parkovacích stání:	280
Počet nadzemních podlaží:	6
Počet podzemních podlaží:	1
Rok dokončení:	2012
Architekt:	Vít Máslo a David R. Cisholm, CMC architects
Celková obsazenost k 10. 3. 2021:	95 %

Nová Karolina Park se nachází v centru Ostravy v blízkosti Masarykova náměstí a je hlavní vstupní branou od historického centra města do nové moderní části lokality Karolina. Přízemí budovy tvoří retailové jednotky – nechybí zde restaurace, kavárna, pobočky bank a pojišťoven, lékárna, kadeřnictví a mnohé další. Průchozí vnitroblok má podobu atria se zelení, vodními prvky a posezením. V rámci ostravského regionu lze tento architektonicky výjimečný projekt bezpochyby považovat za jedno z nejatraktivnějších míst pro sídla firem, a to nejen pro jeho ideální polohu, ale i bohatou nabídku obchodů a služeb v budově i jejím okolí.

V březnu 2021, tedy v době, kdy obsazenost budovy Nová Karolina Park činila 95 %, uskutečnil Koncern Passerinvest prodej tohoto objektu investiční skupině RT TORAX Group, která v ostravském regionu dlouhodobě působí. Tento významný obchod se tak stal největší realitní transakcí téhož roku.

„V souladu s naší dlouhodobou strategií jsme po dokončení pronájmů prodali náš ostravský projekt Nová Karolina Park. Budova byla oceněna investičním yieldem odpovídajícím kvalitě nemovitosti představujícím nový benchmark trhu. Jsme rádi, že tuto trofejní kancelářskou budovu získal investor, který v ostravském regionu dlouhodobě působí.“

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

Významní nájemci: ABB, AXA Assistance, Česká spořitelna, Slovensko, UniCredit Bank, verizon

PŘEDSTAVENSTVO PASSERINVEST GROUP, A.S.

Radim Passer
předseda představenstva

DOZORČÍ RADA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Tomáš Zimčík
předseda dozorčí rady

„Stabilní tým zaměstnanců, kteří jsou profesionálové ve svém oboru a práce jako taková je baví, je základním prvkem pro správné fungování společnosti. Jsem velmi rád, že v rámci celého Koncernu Passerinvest zaměstnáváme kolegyně a kolegy, kteří si své práce váží a zároveň uznávají naše principy podnikání.“

Tomáš Zimčík, předseda dozorčí rady, PASSERINVEST GROUP, a.s.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY OSTATNÍCH SPOLEČNOSTÍ KONSOLIDOVANÉ SKUPINY KONCERNU PASSERINVEST

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

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA PASSERINVEST GROUP, A.S.

Konsolidovaná Skupina PASSERINVEST

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., jako konsolidující entita, připravila účetní výkazy za konsolidační celek pro rok 2021 včetně doplňkových přehledů, které obsahují údaje o dceřiných společnostech, jejichž prostřednictvím PASSERINVEST GROUP, a.s., nepřímo vlastní deset moderních komerčních nemovitostí v administrativním komplexu BB Centrum (Brumlovka) v lokalitě Praha 4 – Michle.

Základní obchodní strategií Konsolidované Skupiny je budování a kvalitní management portfolia komerčních budov, zejména v lokalitě pražského BB Centra (Brumlovky), kterému je v této výroční zprávě věnována samostatná kapitola. K 31. 12. 2021 spravovala Konsolidovaná Skupina téměř 170 000 m^2 komerčních ploch. Prostřednictvím financování a projektového řízení je Konsolidovaná Skupina zapojena také do developerských aktivit Koncernu Passerinvest, které jsou primárně zaměřeny na oblast Prahy 4. Společnosti Koncernu Passerinvest rozvíjely BB Centrum v letech 1996–2008 obvyklým developerským postupem, dokončené a pronajaté projekty byly prodány dlouhodobým investorům, zpravidla zahraničním investičním fondům. Tímto způsobem do roku 2008 úspěšně realizovala devět kancelářských budov. Po roce 2007 již další realizované projekty v BB Centru nebyly prodávány, ale ponechávány ve vlastním portfoliu. Primárním důvodem byl pokles cen v důsledku realitního cyklu, obtížnost získávání nových pozemků pro výstavbu, prodlužování schvalovacích procesů u nových projektů v developerské části, strategické rozhodnutí z roku 2014 dlouhodobě alokovat kapitál v této prémiové lokalitě a synergie vlastnictví více budov v jedné lokalitě.

V souladu s touto strategií začala společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., zpětně nakupovat budovy prodané před rokem 2008 a již na konci roku 2014 byla dokončena akvizice budovy Alpha. V roce 2015 pak následovala koupě budovy Beta. V roce 2016 bylo zrealizováno zpětné pořízení Budovy A a Budovy B. Na počátku roku 2017 byla do portfolia přidána Budova D a v roce 2018 se podařilo společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., zařadit zpět do svého portfolia komplex dvou kancelářských budov pod obchodním názvem Villas a potvrdit tak pozici dlouhodobého vlastníka komerčních nemovitostí. Všechny budovy byly nabývány formou akvizice podílů v jednoúčelových společnostech vlastnících pouze příslušnou budovu. Většina zpětně pořízených budov prošla poté celkovou nebo alespoň částečnou rekonstrukcí tak, aby byla v plnohodnotném standardu třídy A. To je případ budov Alpha, Budova A, Budova B a Budova D. U budov Villas bude celková rekonstrukce teprve provedena, a to až poté, co skončí nájemní kontrakt hlavního nájemce.

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

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

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

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., prodala v roce 2016 18,18% obchodní podíl ve společnosti PASSERINVEST BBC 1 a v lednu 2018 navázala prodejem 36,07% podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., stejnému externímu investorovi. Takto si Konsolidovaná Skupina uvolnila část vlastních zdrojů vázaných v těchto investicích, aniž by ztratila kontrolu nad budovami soustředěnými v portfoliích BBC 1 a BBC 2.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., realizovala v rámci strategie zpětných akvizic v lednu 2018 nákup společnosti BB C – VILA DOMY, s.r.o., která je vlastníkem administrativních budov VILLAS s celkovou pronajímatelnou plochou 7 800 m^2.

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., uskutečnila v roce 2018 akvizici společnosti PST – Project E, a.s., která v té době byla 100% vlastníkem společnosti New Karolina Office Development, a.s. Tato společnost byla vlastníkem administrativní budovy v centru Ostravy s celkovou pronajímatelnou plochou 29 800 m^2. Tato interní akvizice v rámci Koncernu Passerinvest je součástí strategie koncentrovat dokončené a pronajaté budovy v konsolidačním celku. Následně byla v roce 2019 provedena fúze sloučením dceřiné společnosti New Karolina Office Development, a.s., do mateřské společnosti PST – Project E, a.s., a tato nástupnická společnost byla zároveň přejmenována na New Karolina Park, a.s. V roce 2021 byla tato budova zcela pronajata a jako nestrategické aktivum prodána ostravské skupině RT TORAX.

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

V roce 2020 průběžně probíhaly intenzívní činnosti směřující k zajištění obsazenosti Budovy B po komplexní rekonstrukci. Ve sledovaném období byly podepsány nájemní smlouvy na kancelářské prostory se společnostmi Anheuser-Busch InBev Czech s.r.o., NEWPS.CZ s.r.o., a Alcon Pharmaceuticals (Czech Republic) s.r.o., a dále smlouvy na obchodní prostory se společnostmi bikero.cz s.r.o., a Coshile & Co, s.r.o. Tyto nájemní smlouvy představovaly cca 63 % obsazenosti objektu podle pronajímatelných ploch.

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

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

Nejvýznamnější transakce a skutečnosti v aktuálním období (rok 2021)

Hlavní činností společností Konsolidované Skupiny byl ve sledovaném období, stejně jako v minulých letech, pronájem vlastních nemovitostí. I přes obecně velmi specifické a nepříliš příznivé ekonomické podmínky roku 2021 související s výskytem pandemie COVID-19 se na vlastněných objektech podařilo udržet velmi vysoké procento obsazenosti a potažmo bylo dosaženo obdobného provozního výsledku hospodaření jako v minulém období. Tento stav svědčí o kvalitě nabízených prostor a zároveň o intenzívní a profesionální práci s klienty. Dalším důvodem relativně nízkého negativního dopadu pandemie je poměrně nízký podíl maloobchodních ploch v budovách v portfoliu.

Zásadní vliv na výsledek hospodaření Konsolidované Skupiny má prodej 100 % akcií společnosti Nová Karolina Park, a.s., v období 03/2021 externímu investorovi. Tento obchod se výrazně promítá do meziročního úbytku celkové hodnoty dlouhodobého majetku, zvýšení stavu finančních prostředků, snížení stavu bankovního úvěru a z hlediska výsledovky do snížení tržeb, souvisejících provozních nákladů a odpisů majetku.

Z majetkových transakcí má dále významný dopad zpětný nákup 18,18 % akcií společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., od externího investora (původní prodej se uskutečnil v roce 2016).

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

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

Obdobným způsobem byla zjednodušena také vlastnická struktura společností mimo Konsolidovanou Skupinu.

Pozitivní vliv na provozní hospodaření ve sledovaném období dále sehrává zejména navýšení obsazenosti Budovy B po komplexní rekonstrukci dokončené v roce 2020. V průběhu roku se obsazenost navýšila z 63 % na 88 % (stav k 31. 12. 2021), zejména v souvislosti s podpisem nájemní smlouvy se společností FLEKSI prostor, a.s., která je součástí Koncernu Passerinvest a v prostorách Budovy B bude provozovat krátkodobé pronájmy servisovaných kancelářských prostor na ploše 3 160 m^2 pod obchodní značkou FLEKSI. Cílovou zákaznickou skupinou pro FLEKSI kanceláře jsou především korporace, hledající dočasná nebo přechodná řešení pro svoje pracovní skupiny nebo týmy ve zkušebních režimech. Výhodou pro uživatele je možnost okamžitého fungování v prostorách bez nutnosti budovat vlastní fitout. Na rozdíl od klasických kanceláří nájemci také nemusí na vlastní účet zajišťovat podpůrné služby jako je například recepce, provoz tiskáren a zasedacích místností. FLEKSI kanceláře však mohou využívat i jednotlivci a malé skupiny na denní bázi. Prvním zákazníkem, který obsadil 100 % ploch FLEKSI kanceláří v Budově B, je společnost Microsoft.

Mateřská společnost v období 04/2021 realizovala v rámci konsolidačního celku interní prodej podílů ve společnostech BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o., a BB C – Building D, s.r.o. Kupujícím byla společnost PASSSERINVEST BBC 3, s.r.o. Transakce byla součástí následné fúze sloučením společností BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o., BB C – Building D, s.r.o., a BB C – Building VILLAS, s.r.o., do mateřské společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., Nástupnickou společností se stala společnost PASSSERINVEST BBC 3, s.r.o., rozhodný den byl stanoven na 1. 7. 2021 a zápis fúze do obchodního rejstříku proběhl k datu 1. 11. 2021. Na dokončenou realizaci fúze navazovalo refinancování bankovního úvěru s významným navýšením úvěrové hodnoty. Uvolněné finanční prostředky budou průběžně použity na další rozvojové aktivity Koncernu Passerinvest.

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

V roce 2021 významně pokročily stavební práce na rezidenčním objektu Oliva a menším multifunkčním objektu Olivka s plánovaným dokončením na podzim 2022. Současně se do konce roku 2021 podařilo uzavřít kupní smlouvy na všech 72 bytových jednotek a 6 nebytových jednotek.

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

Financování společností Koncernu Passerinvest mimo konsolidační celek

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., průběžně financuje formou poskytování zápůjček do společností mimo Konsolidovanou Skupinu v rámci developerské větve Koncernu společnosti Office Park Roztyly, a.s., Rezidence ABRORETUM, a.s., Roztyly Plaza, a.s., Arboretum B2, s.r.o., a Arboretum B3, a.s., Hila Brumlovka, a.s., a RPB II, a.s.

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

Infrastrukturní investice

Některé společnosti z Koncernu Passerinvest realizovaly celou řadu infrastrukturních investic do areálu BB Centra, které vhodným způsobem dotvářejí výjimečnost této lokality. Jedná se zejména o Náměstí Brumlovka, parky Baarův park a Park Brumlovka za Společenským centrem Bethany, multifunkční sportovní areál s atletickou dráhou, vodní prvky, umělecký prvek Brouk, autobusovou zastávku Vyskočilova, nový přechod pro chodce a semafory pod lávkou přes ul. Vyskočilova. Další významnou investicí tohoto druhu byla rekonstrukce Želetavské ulice zahrnující např. úpravu geometrie stávající komunikace, rozšíření chodníků, položení kamenné dlažby či rekonstrukce prostoru mezi Budovou D a Villas zahrnující zastřešení vjezdu, vybudování nového vstupu do Baarova parku a realizaci nových povrchů. Cílem je celková kultivace veřejného prostoru, zlepšení environmentálních parametrů z hlediska zasakování vody a eliminace tepelných ostrovů, zklidnění provozu a přiblížení ulice funkci pěší zóny. Tato revitalizace byla dokončena v průběhu jara 2021. Většinu investic realizovala společnost mimo Konsolidovanou Skupinu BB C – SERVICES, s.r.o., jejíž náplní je právě správa, údržba a poskytování dalších služeb v areálu Brumlovky. Finanční prostředky na realizaci těchto investic jí poskytuje společnost PASSERINVEST GROUP, a.s. Některé investice realizovaly společnosti PASSERINVEST BBC1, s.r.o., a PASSERINVEST BBC3, s.r.o.

Řízení rizik

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

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

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

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

Základní finanční ukazatele

Rozvaha k 31. prosinci 2021 (v tis. Kč)	*31. 12. 2021*	*31. 12. 2020*
Aktiva (v tis. Kč)	***19 265 399***	***19 316 924***
Pozemky	*1 083 057*	*1 126 826*
Budovy	*11 595 992*	*13 502 618*
Půjčky a úvěry – ovládající a řídící osoba	*1 914 000*	*1 595 000*
Účty v bankách	*3 565 001*	*1 905 543*
Ostatní položky aktiv	*1 107 349*	*1 186 937*
Pasiva (v tis. Kč)	***19 265 399***	***19 316 924***
Vlastní kapitál	*4 405 018*	*5 494 940*
Závazky – ovládající a řídící osoba	*1 128 000*	*112 294*
Vydané dluhopisy	*2 633 600*	*2 000 000*
Odložený daňový závazek	*1 209 657*	*1 294 972*
Bankovní úvěry a výpomoci	*9 087 822*	*9 594 135*
Ostatní položky pasiv	*801 302*	*820 583*

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

Nejvýznamnější aktiva Konsolidované Skupiny tvoří deset prvotřídních komerčních nemovitostí se souvisejícími pozemky, které se nachází na Praze 4. Tyto budovy představují téměř 170 tis. m^2 pronajmutelných ploch. Budovy Filadelfie, Brumlovka, Delta a Budova G jsou v majetku Koncernu Passerinvest nepřetržitě od své kolaudace. Budovy Alpha, Beta, Budova A, Budova B, Budova D a Villas byly získány v rámci strategie zpětných nákupů vybraných budov BB Centra v letech 2014 až 2018 od zahraničních vlastníků.

Základní údaje o budovách v portfoliu

Společnost	Budova	Rok dokončení (modernizace)	Pronajímatelná plocha (v m²)	Obsazenost k 31. 12. 2021	Obsazenost k 31. 12. 2020
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Filadelfie	2010	34 000	89,00 %	89,00 %
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Brumlovka	2007 (2020)	6 700	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Alpha	2003 (2016)	12 300	93,00 %	95,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Beta	2005 (2016)	19 000	100,00 %	99,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Delta	2015	40 800	97,00 %	99,00 %
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Budova G	2013	6 700	94,00 %	83,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova A	2002 (2018)	21 600	100,00 %	100,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova B	1999 (2020)	16 600	88,00 %	63,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Budova D	2002 (2018)	4 000	92,00 %	92,00 %
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Villas	2002	7 800	100,00 %	93,00 %
Celkem			**169 500**		

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

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 19 900 tis. EUR (3,04 %), meziroční snížení hodnoty v přepočtu na CZK je dáno razantním posílením CZK vůči EUR v průběhu porovnávaných období.

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

Srovnání vývoje tržních hodnot nemovitostí v portfoliu mezi roky 2020 a 2021

Budova	tis. EUR			%	tis. Kč				
	Ocenění 2021	Ocenění 2020	Rozdíl 2021 x 2020	Změna ocenění	Kurz 2021	Ocenění 2021	Kurz 2020	Ocenění 2020	Rozdíl 2021 x 2020
Alpha	45 800	44 200	1 600	103,62 %	24,860	1 138 588	26,245	1 160 029	-21 441
Beta	65 700	64 300	1 400	102,18 %	24,860	1 633 302	26,245	1 687 554	-54 252
Delta	162 500	159 700	2 800	101,75 %	24,860	4 039 750	26,245	4 191 327	-151 577
Budova G	21 500	20 500	1 000	104,88 %	24,860	534 490	26,245	538 023	-3 533
Budova A	85 900	84 000	1 900	102,26 %	24,860	2 135 474	26,245	2 204 580	-69 106
Budova B*	57 500	53 500	4 000	107,48 %	24,860	1 429 450	26,245	1 404 108	25 343
Budova D	11 900	11 800	100	100,85 %	24,860	295 834	26,245	309 691	-13 857
Filadelfie	179 200	173 700	5 500	103,17 %	24,860	4 454 912	26,245	4 558 757	-103 845
Brumlovka	22 200	21 900	300	101,37 %	24,860	551 892	26,245	574 766	-22 874
Villas	22 000	20 700	1 300	106,28 %	24,860	546 920	26,245	543 272	3 649
Celkem	**674 200**	**654 300**	**19 900**	**103,04 %**		**X 16 760 612**	**X**	**17 172 104**	**-411 492**

Tržní cena je stanovena na základě znaleckých posudků k datu 31. 12. 2021 vypracovaných společností Jones Lang LaSalle.

* Meziroční navýšení ocenění Budovy B je ovlivněno postupným nárůstem obsazenosti budovy v průběhu roku 2021 na 88 %.

Společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., a PASSERINVEST FINANCE, a.s., poskytují v rámci Koncernu Passerinvest zápůjčky do ostatních projektových společností stojících mimo konsolidační celek, které tvoří developerskou část Koncernu Passerinvest. Zdroje pro tyto zápůjčky jsou tvořeny primárně z vlastního kapitálu těchto dvou společností a z dluhopisových emisí. Hodnota těchto zápůjček k datu 31. 12. 2021 činí 1 914 000 tis. Kč (minulé období 1 595 000 tis. Kč). Struktura zmíněných zápůjček je uvedena v následujícím přehledu.

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	*31. 12. 2021*	*31. 12. 2020*	*Rozdíl*
PST – Project A, a.s.	*284 000*	*284 000*	*0*
BB C - SERVICES, s.r.o.	*220 000*	*95 000*	*125 000*
North Star Centre – Birch House, a.s.	*85 000*	*70 000*	*15 000*
BB C Bulding OMEGA, a.s.	*84 000*	*77 000*	*7 000*
FLEKSI prostor, a.s.	*60 000*	*0*	*60 000*
PST – Project C, a.s.	*20 000*	*20 000*	*0*
Radim Passer	*10 000*	*0*	*10 000*
BB C - Nové E, a.s.	*7 000*	*6 000*	*1 000*
Celkem	***770 000***	***552 000***	***218 000***

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	*31. 12. 2021*	*31. 12. 2020*	*Rozdíl*
Roztyly Plaza, a.s.	*430 000*	*360 000*	*70 000*
Office Park Roztyly, a.s.	*250 000*	*215 000*	*35 000*
Rezidence ARBORETUM, a.s.	*240 000*	*235 000*	*5 000*
RPB II., a.s.	*141 000*	*71 000*	*70 000*
BB C - Building H, s.r.o.	*55 000*	*30 000*	*25 000*
Arboretum B2, s.r.o.	*20 000*	*0*	*20 000*
Arboretum B3, a.s.	*8 000*	*0*	*8 000*
Balance Club Brumlovka, a.s.	*0*	*32 000*	*-32 000*
BB C - SERVICES, s.r.o.	*0*	*100 000*	*-100 000*
Celkem	***1 144 000***	***1 043 000***	***101 000***

Celkem	***1 914 000***	***1 595 000***	***319 000***

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., financovala formou poskytnutí zápůjčky ve výši 430 000 tis. Kč do společnosti Roztyly Plaza, a.s., akvizici pozemků v lokalitě Praha 11 v bezprostředním okolí stanice metra Roztyly. V souvislosti s tímto projektem jsou financovány zejména v probíhající stavební práce.

Obdobným způsobem jsou financovány i projektové práce v souvislosti s budoucí výstavbou administrativní budovy v téže lokalitě prostřednictvím společnosti Office Park Roztyly, a.s. (zápůjčka ve výši 250 000 tis. Kč).

Další součástí financování v této lokalitě je projekt výstavby bytových jednotek k prodeji a pronájmu, který zastřešuje společnost Rezidence ARBORETUM, a.s. (zápůjčka ve výši 240 000 tis. Kč). Tato společnost vznikla v roce 2019 odštěpením ze společnosti Office Park Roztyly, a.s., právě za účelem oddělení kancelářského a bytového projektu. V roce 2021 došlo k odštěpení společností Arboretum B2, s.r.o., (zápůjčka ve výši 20 000 tis. Kč) a Arboretum B3, a.s., (zápůjčka ve výši 8 000 tis. Kč) ze společnosti Rezidence Arboretum, a.s. Účelem je rozdělení na další dílčí projekty. Všechny zmíněné projekty jsou součástí širších developerských aktivit Koncernu Passerinvest v této atraktivní lokalitě okolí stanice metra Roztyly. U odštěpených společností následně došlo ke změně majetkových účastí na společnostech mezi původními akcionáři.

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

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

Vlastní kapitál Konsolidované Skupiny je tvořen zejména základním kapitálem PASSERINVEST GROUP, a.s., který byl do roku 2016 průběžně navyšován až na hodnotu 4 000 000 tis. Kč. Součástí procesu zvyšování základního kapitálu byla rovněž kapitalizace významné části zápůjček od jejích akcionářů. V roce 2021 došlo ke snížení základního kapitálu mateřské společnosti o 1 200 000 tis. Kč na 2 800 000 tis. Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu. Účelem snížení základního kapitálu je výplata nadbytečného vlastního kapitálu společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování. V rámci změny vlastnické struktury dále došlo k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč.

Dalšími položkami tvořícími vlastní kapitál Konsolidované Skupiny jsou ostatní kapitálové fondy ve výši 1 205 417 tis. Kč (vznik zejména v důsledku přeskupení položek vlastního kapitálu v rámci uskutečněných fúzí), oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků ve výši 399 499 tis. Kč (vliv zajišťovacího účetnictví) a zbývající část je tvořena výsledkem hospodaření z minulých let a výsledkem hospodaření běžného období. Celková výše vlastního kapitálu k 31. 12. 2021 činí 4 405 018 tis. Kč (minulé období 5 494 940 tis. Kč) a meziročně došlo ke snížení vlastního kapitálu o 1 089 922 tis. Kč, což je dáno zejména vlivem snížení základního kapitálu na straně jedné a meziroční změnou kurzu EUR/CZK a s tím souvisejícími kurzovými rozdíly, zejména z bankovních úvěrů, na straně druhé.

Projektové společnosti Konsolidované Skupiny jsou financovány zejména seniorními bankovními úvěry, kde Konsolidovaná Skupina těží z dlouhodobých a dobrých vztahů s řadou významných bank poskytujících nemovitostní financování. Strukturu bankovních úvěrů zobrazuje níže uvedený přehled. Dalšími cizími zdroji financování jsou také korporátní dluhopisy veřejné i neveřejné, emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., v celkové výši 2 633 600 tis. Kč.

Stav k 31. 12. 2021

Společnost	Věřitel	EUR	Kč	z toho krátkodobé (splatnost v roce 2021)	z toho dlouhodobé (splatnost od roku 2022)
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	UniCredit Bank	93 660	2 328 388	2 328 388	0
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Česká spořitelna	151 900	3 776 234	143 567	3 632 667
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	UniCredit Bank	120 000	2 983 200	83 902	2 899 298
CELKEM		**365 560**	**9 087 822**	**2 555 857**	**6 531 965**

Meziročně došlo ke snížení stavu bankovních úvěrů o 506 313 tis. Kč. K této změně došlo v důsledku několika operací, z nichž hlavní je úbytek bankovního úvěru ve výši -1 114 510 tis. Kč v důsledku prodeje společnosti Nová Karolina Park, a.s., v období 03/2021. Dále došlo k navýšení bankovního úvěru společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., v rámci refinancování o 1 267 064 tis. Kč. Běžné splátky úvěrů činily v sledovaném období -285 624 tis. Kč. Dále se zde projevuje významný vliv kurzových rozdílů (snížení úvěrů) ve výši -373 243 tis. Kč. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.).

Dalším cizím zdrojem financování jsou veřejné i neveřejné emise korporátních dluhopisů, emitované společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., v celkové výši 2 633 600 tis. Kč. Strukturu vydaných dluhopisů zobrazuje níže uvedený přehled.

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

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

Výkaz zisku a ztráty za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Položka	2021	2020
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb (detail níže)	1 091 053	1 186 805
Výkonová spotřeba	-289 341	-282 036
Osobní náklady	-82 148	-78 660
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – trvalé	-436 002	-472 381
Úpravy hodnot dlouhodobého majetku – dočasné	0	0
Ostatní položky provozní výnosů a nákladů	-10 190	-7 991
Provozní výsledek hospodaření	**273 372**	**345 737**
Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	1 057 655	0
Náklady vynaložené na prodané podíly	-639 790	0
Výnosové úroky	77 140	60 325
Nákladové úroky	-279 268	-279 435
Ostatní položky finančních výnosů a nákladů	58 159	18 839
Finanční výsledek hospodaření	**273 896**	**-200 271**
Daň z příjmů	-34 140	-25 551
Výsledek hospodaření za účetní období	**513 128**	**119 915**

Konsolidovaná Skupina hospodařila ve sledovaném období s kladným výsledkem hospodaření ve výši 513 128 tis. Kč (minulé období 119 915 tis. Kč).

Meziroční snížení provozního výsledku hospodaření o 72 365 tis. Kč je dáno zejména snížením tržeb po prodeji budovy Nová Karolina Park v období 03/2021. Tento výpadek je částečně kompenzován nižšími odpisy majetku na prodaném objektu a zvýšením obsazenosti na Budově B.

Součástí výkonové spotřeby jsou přefakturace provozních nákladů („služeb“) budov nájemcům. Z celkové hodnoty této položky ve výši 289 341 tis. Kč je na nájemce přeúčtováno cca 232 345 tis. Kč. Zbývající část představují provozní náklady připadající na neobsazené prostory a režie vlastníka.

Finanční výsledek hospodaření zásadně ovlivňuje zisk z prodeje 100 % akcií společnosti Nová Karolina Park, a.s.

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

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

Tržní ocenění nemovitostí	16 760 612 tis. Kč
Účetní hodnota nemovitostí	12 679 049 tis. Kč
Rozdíl	4 081 563 tis. Kč

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

Činnost	*2021*	*2020*	*Rozdíl*
Pronájem včetně časového rozlišení nájemních prázdnin	*828 740*	*897 432*	*-68 692*
Služby spojené s pronájmem	*232 345*	*255 896*	*-23 551*
Project management	*21 216*	*21 021*	*195*
Zprostředkování pronájmu	*310*	*3 370*	*-3 060*
Asset management	*3 000*	*3 225*	*-225*
Ostatní	*5 442*	*5 861*	*-419*
Celkem	***1 091 053***	***1 186 805***	***-95 752***

Tržby za prodej služeb meziročně vykazují pokles o 95 752 tis. Kč. Meziroční snížení ovlivňuje zejména prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s. Toto snížení pak částečné kompenzuje vyšší obsazenost Budovy B a indexace nájemného. Výše uvedené tržby za project management, zprostředkování pronájmu a asset management jsou vykázány pouze za výkony směřující mimo Konsolidovanou Skupinu do developerské větve skupiny, které představují menší část tržeb za tyto služby. Převážná část těchto služeb míří do společností v rámci Konsolidované Skupiny a jsou v konsolidované účetní závěrce eliminovány.

Hlavní provozní činnosti společností zahrnutých do konsolidačního celku

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

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

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

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

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

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

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

Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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

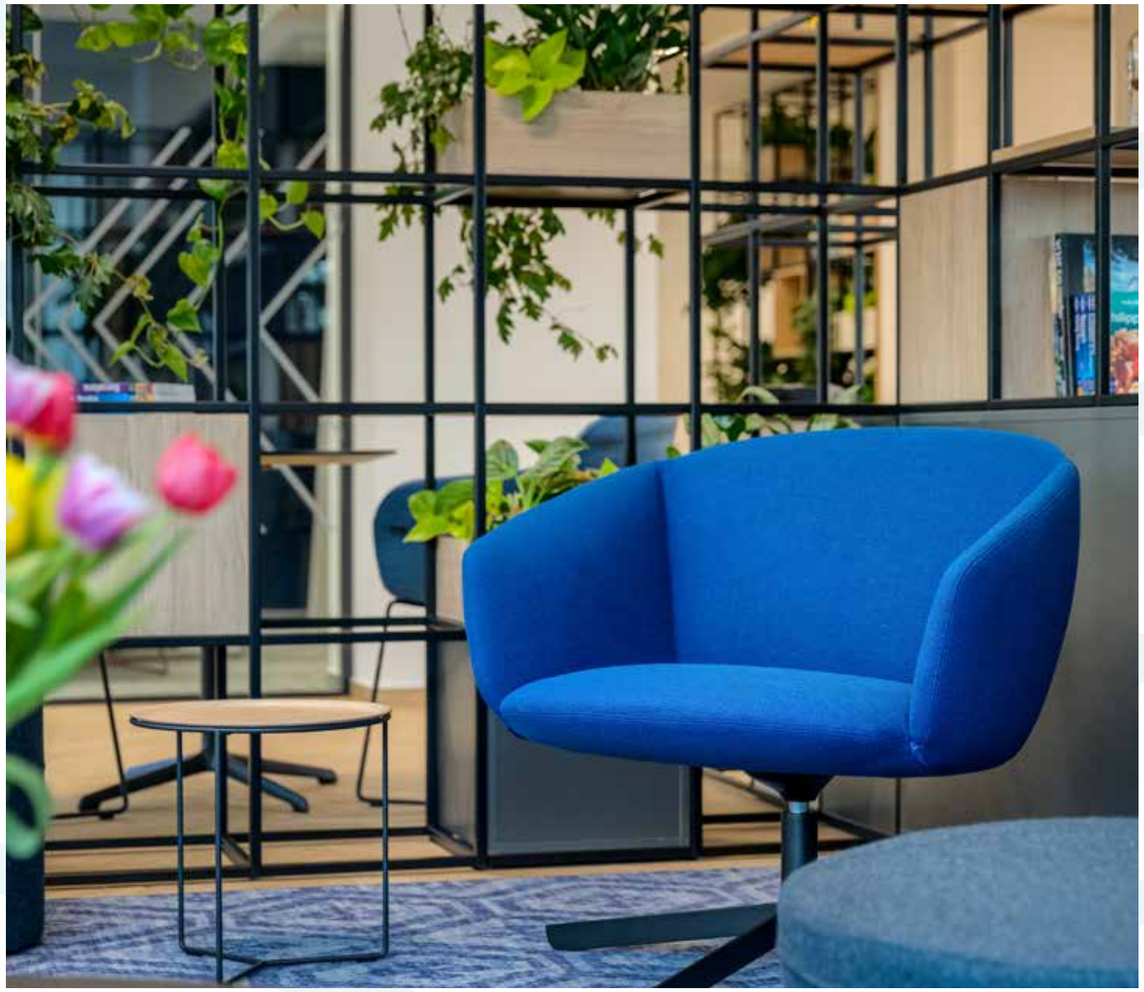
PASSERINVEST GROUP, a.s., se dále formou projektového řízení a financování podílí na přípravě developerských projektů majoritního akcionáře Koncernu Passerinvest pana Radima Passera stojících mimo konsolidační celek. Zájmovou oblastí Koncernu Passerinvest je BB Centrum a další lokality na území Prahy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

PASSERINVEST GROUP, a.s., dosud získal formou zpětných akvizic šest z devíti projektů postavených v BB Centru a prodaných zahraničním fondům do roku 2007. Společnost je připravena zvážit také akvizici zbývajících třech budov, pokud by se ocitly na trhu za příznivých podmínek. Tyto budovy však nejsou již nutné pro realizaci strategie dominantního vlastníka v území. Koncern Passerinvest zamýšlí dále investovat do infrastruktury BB Centra a rovněž plánuje v této lokalitě výstavbu dalších nových budov. Strategickým cílem je, díky pečlivé a promyšlené správě areálu spočívající v udržování technického standardu vlastněných budov na nejvyšší možné úrovni, celoareálových infrastrukturních

investic (například rekonstrukce ulice Želetavská, viz níže) a na míru šité nabídce služeb, etablovat BB Centrum jako nejlepší místo pro práci, bydlení a volný čas v České republice. Pro naplnění této vize se taková koncentrace vlastnictví v rukách jediného majitele ukazuje být nespornou výhodou a v podstatě nutnou podmínkou. Společnosti Konsolidované Skupiny jsou v pozici dominantního vlastníka schopny dosáhnout řady synergií a poskytnout svým nájemcům služby, které solitérní pronajímatel nabídnout nedokáže. Tyto výhody vycházející z komplexního urbanistického řešení a jednotné správy centra zahrnují především oblast sdílených areálových služeb, cílený retailový mix a především flexibilitu nabídky ploch získanou kombinací prostor v různých budovách BB Centra.

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

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



OSTATNÍ POVINNÉ INFORMACE

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

K datu 31. 1. 2022 došlo k zápisu snížení základního kapitálu mateřské společnosti do obchodního rejstříku.

V období 04/2022 byla v Koncernu Passerinvest mimo Konsolidovanou Skupinu realizována akvizice společnosti Real Capital Group s.r.o., (nyní South Star Centre – Maple House, s.r.o.), což je jednoúčelová společnost vlastnící objekt administrativní budovy Čerčanská 2023/12 v lokalitě Kačerov. Financování akvizice bylo poskytnuto formou zápůjčky od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s.

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

Vliv pandemie COVID-19

Management mateřské společnosti dospěl k závěru, že pandemie COVID-19 neměla zásadní vliv na hospodaření Konsolidované Skupiny. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k žádným úpravám účetních výkazů za rok 2021. Ze strany managementu však bude situace dále monitorována a v případě potřeby budou podniknuty adekvátní kroky.

U dokončených objektů je dominantní položkou pronájem kancelářských prostor, a to zejména klientům ze segmentu bankovnictví či IT služeb, kde Konsolidovaná Skupina nezaznamenala zásadní dopad na poptávku po kancelářských prostorách. Konsolidovaná Skupina bude i nadále průběžně vyhodnocovat tyto trendy tak, aby byla připravena nabízet svým klientům odpovídající řešení v dokončených i plánovaných budovách. Určité slevy či úlevy z nájemného byly během posledních dvou let poskytnuty retailovým nájemcům, jejichž podíl je však v hlediska celkového objemu minoritní.

Zásadnější dopad na příjmy byl zaznamenám pouze u společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., stojící mimo Konsolidovanou Skupinu a provozující stejnojmenné fitness a wellness centrum. Balance Club Brumlovka, a.s., musel být po většinu roku 2020 a část roku 2021 zcela uzavřen pro návštěvníky, a tím došlo k zásadnímu výpadku příjmů. Uzavření klubu společnost využila k dokončení kompletní rekonstrukce vnitřních prostor klubu, zejména vnitřního bazénu a relaxačních zón a šaten, což tomuto klubu v roce 2021 zajistilo pozici nejprestižnějšího fitness a wellness klubu v Praze.

Finanční zdroje a rezervy Koncernu jako celku pro financování jak rozpracovaných projektů, tak i pokrytí případných výpadků příjmů z nájemného, jsou v současné době stále dostatečné.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnosti vzhledem ke svému předmětu podnikání nevyvíjejí aktivní činnost v oblasti výzkumu a vývoje. PASSERINVEST GROUP, a.s., sleduje trendy v komerčním a rezidenčním stavitelství a tyto poznatky promítá do svých projektů. Společnosti Koncernu Passerinvest v roce 2021 začaly připravovat komplexní ESG strategii. Oblasti udržitelnosti podnikání se věnuje další část této výroční zprávy.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

V rámci změny vlastnické struktury společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., došlo k nákupu vlastních akcií v hodnotě 495 000 tis. Kč.

Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., eviduje k 31. prosinci 2021 níže uvedený počet zaměstnanců v tomto rozložení:

Celkový počet zaměstnanců	*62*	*%*
z toho ženy	*30*	*47,5 %*
z toho muži	*32*	*52,5 %*

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

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

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

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

Organizační složka podniku v zahraničí

Společnosti nemají žádnou organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení osoby odpovědné za výroční zprávu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2021 a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 8. 6. 2022

Radim Passer
Předseda představenstva PASSERINVEST GROUP, a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. a jejích dceřiných společností („Skupina") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31.12.2021, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021, a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Skupiny k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

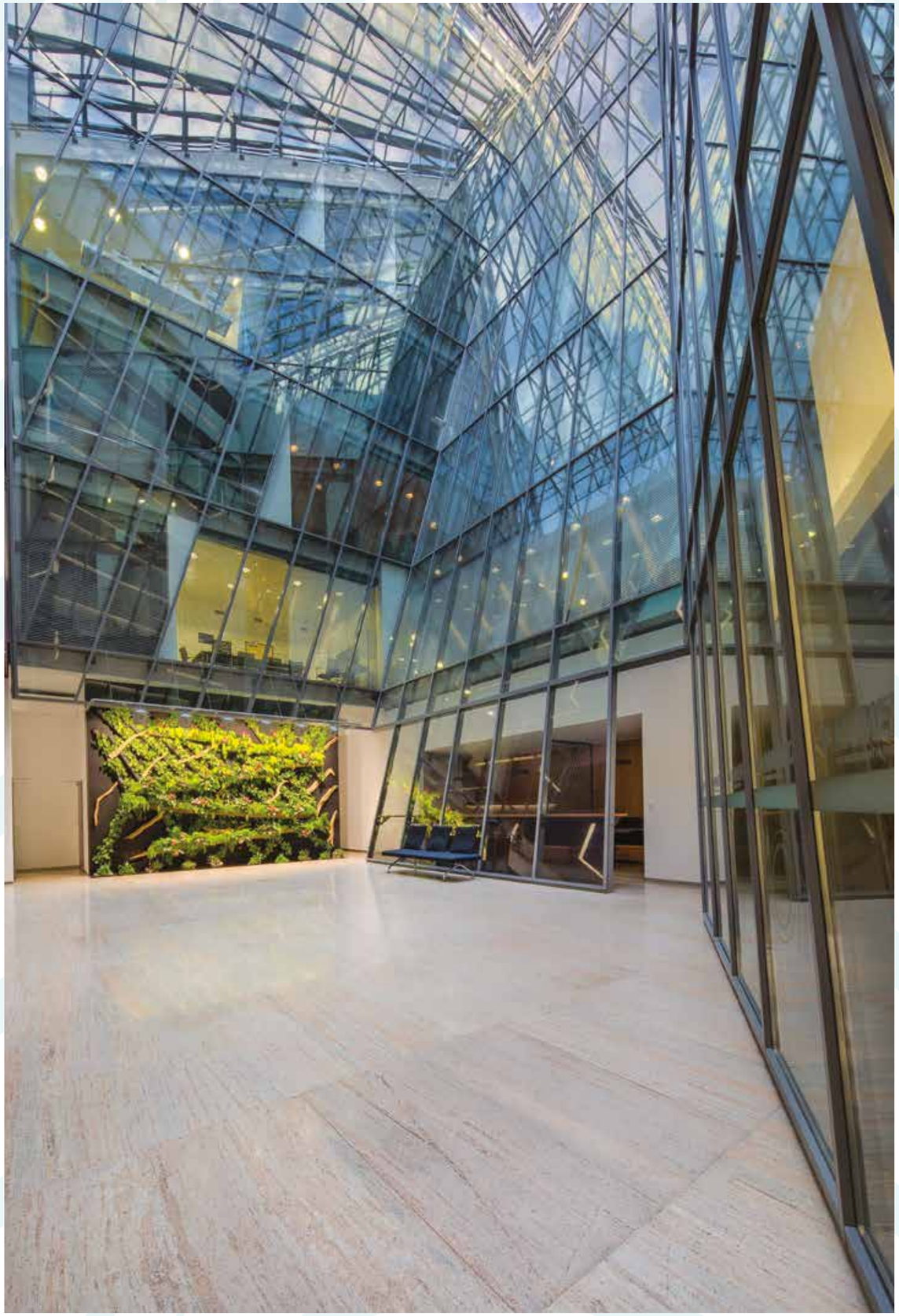
Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 22 -06- 2022

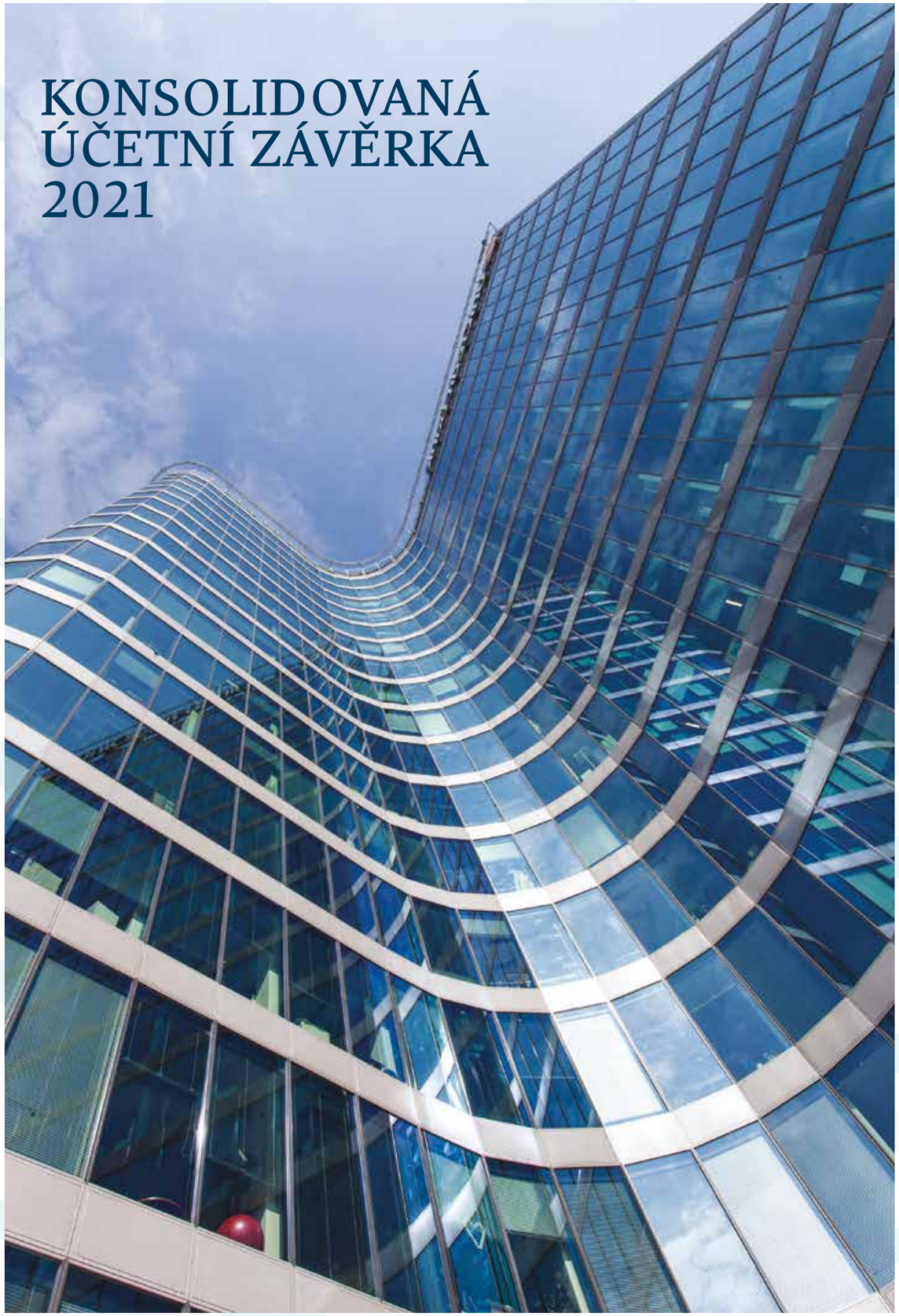
AUDITOR - Č. LIC. 340 KA ČR SP Audit, s.r.o.

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

Ing. Lenka Filipová
auditor
Evidenční číslo auditora 2269



KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2021



OBSAH

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA 62
KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY 64
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH 65
KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU 66
1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU 67
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 68
3. ÚČETNÍ METODY 69
   a) Dlouhodobý nehmotný majetek 69
   b) Dlouhodobý hmotný majetek 70
   c) Finanční majetek 70
   d) Pohledávky 70
   e) Deriváty 70
   f) Zajištění nederivátem 71
   g) Vlastní kapitál 71
   h) Cizí zdroje 71
   i) Devizové operace 71
   j) Použití odhadů 72
   k) Účtování výnosů a nákladů 72
   l) Daň z příjmů 72
   m) Následné události 72
   n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období 72
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK 73
   Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč) 73
   Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč) 75
   Podíly ve společnostech 75
   Zápůjčky a úvěry (v tis. Kč) 77
5. ZÁSOBY 77
6. POHLEDÁVKY 77
7. OPRAVNÉ POLOŽKY 78
8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK 78
9. OSTATNÍ AKTIVA 78
10. VLASTNÍ KAPITÁL 78
11. REZERVY 79
12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY 79
13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY 80
14. DERIVÁTY 80
15. BANKOVNÍ ÚVĚRY 82
16. OSTATNÍ PASIVA 82
17. DAŇ Z PŘÍJMŮ 83
18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE 83
19. VÝNOSY 85
20. OSOBNÍ NÁKLADY 85
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY 86
22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH 86
23. SOUDNÍ SPORY 86
24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ 86
25. VLIV PANDEMIE COVID-19 86
26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI 87

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Označení	AKTIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2021)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2020)
	AKTIVA CELKEM	**19 265 399**	**19 316 924**
B.	**Dlouhodobý majetek**	**14 804 988**	**16 499 559**
B.I.	**Dlouhodobý nehmotný majetek**	**15 961**	**6 419**
B.I.2.	Ocenitelná práva	**3 663**	5 866
B.I.2.1.	Software	**3 663**	5 866
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	**6 692**	553
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	**5 606**	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	**5 606**	0
B.II.	**Dlouhodobý hmotný majetek**	**12 846 209**	**14 883 820**
B.II.1.	Pozemky a stavby	**12 679 049**	14 629 444
B.II.1.1.	Pozemky	**1 083 057**	1 126 826
B.II.1.2.	Stavby	**11 595 992**	13 502 618
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	**112 471**	131 122
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	**869**	869
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	**869**	869
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	**53 820**	122 385
B.II.5.1	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	**0**	13 124
B.II.5.2	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	**53 820**	109 261
B.III.	**Dlouhodobý finanční majetek**	**1 942 818**	**1 609 320**
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	**28 818**	14 320
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	**1 914 000**	1 595 000
B.IV.	**Konsolidační rozdíl**	**9 069**	**52 990**
C.	**Oběžná aktiva**	**4 095 262**	**2 299 567**
C.I.	**Zásoby**	**156 025**	**0**
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	**156 025**	0
C.II	**Pohledávky**	**374 026**	**393 643**
C.III.2.	**Krátkodobé pohledávky**	**374 026**	**393 643**
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	**106 025**	139 654
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	**16**	0
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	**267 985**	253 989
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	**13 008**	1 346
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	**4 645**	5 365
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	**214 333**	243 846
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	**35 999**	3 432
C.IV.	**Peněžní prostředky**	**3 565 211**	**1 905 924**
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	**210**	381
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	**3 565 001**	1 905 543
D.	**Časové rozlišení aktiv**	**356 080**	**464 808**
D.1.	Náklady příštích období	**85 274**	104 655
D.3.	Příjmy příštích období	**270 806**	360 153

Označení	PASIVA	Běžné účetní období (k 31. 12. 2021)	Minulé účetní období (k 31. 12. 2020)
	PASIVA CELKEM	**19 265 399**	**19 316 924**
A.	**Vlastní kapitál**	**4 405 018**	**5 494 940**
A.I.	**Základní kapitál**	**2 305 000**	**4 000 000**
A.I.1.	Základní kapitál	**4 000 000**	4 000 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	**-495 000**	0
A.I.3.	Změny základního kapitálu	**-1 200 000**	0
A.II.	**Ážio a kapitálové fondy**	**702 965**	**417 574**
A.II.2.	Kapitálové fondy	**702 965**	417 574
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	**384 208**	402 722
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	**318 757**	14 852
A.IV.	**Výsledek hospodaření minulých let**	**30 458**	**-83 986**
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	**30 458**	-83 986
A.V.	**Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)**	**507 395**	**102 322**
	Menšinový vlastní kapitál	**859 200**	1 059 030
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	**821 209**	1 061 158
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	**80 742**	11 404
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	**-48 484**	-31 125
A.V.	**Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)**	**5 733**	**17 593**
B.+C.	**Cizí zdroje**	**14 636 323**	**13 596 049**
B.	**Rezervy**	**2 005**	**2 407**
B.4.	Ostatní rezervy	**2 005**	2 407
C.	**Závazky**	**14 634 318**	**13 593 642**
C.I.	**Dlouhodobé závazky**	**11 634 082**	**12 803 183**
C.I.1.	Vydané dluhopisy	**2 633 600**	2 000 000
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	**2 633 600**	2 000 000
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	**6 531 965**	9 251 729
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	**106 613**	136 275
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	**7 267**	106
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	**1 128 000**	112 294
C.I.8.	Odložený daňový závazek	**1 209 657**	1 294 972
C.I.9.	Závazky – ostatní	**16 980**	7 807
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	**16 980**	7 807
C.II.	**Krátkodobé závazky**	**3 000 236**	**790 459**
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	**2 555 857**	342 406
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	**321 890**	251 092
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	**31 560**	36 584
C.II.8.	Závazky ostatní	**90 929**	160 377
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	**3 533**	3 168
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	**1 805**	1 761
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	**50 619**	62 717
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	**751**	275
C.II.8.7.	Jiné závazky	**34 221**	92 456
D.	**Časové rozlišení**	**224 058**	**225 935**
D.1.	Výdaje příštích období	**55 163**	50 470
D.2.	Výnosy příštích období	**168 895**	175 465

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Stav v běžném účetním období (k 31. 12. 2021)	Stav v minulém účetním období (k 31. 12. 2020)
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	1 091 053	1 186 805
A.	Výkonová spotřeba	289 341	282 036
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	128 089	131 044
A.3.	Služby	161 252	150 992
D.	Osobní náklady	82 148	78 660
D.1.	Mzdové náklady	60 720	58 204
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	21 428	20 456
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	20 190	19 373
D.2.1.	Ostatní náklady	1 238	1 083
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	436 679	474 429
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	436 002	472 381
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	436 002	472 381
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	677	2 048
E.4.	Odpisy konsolidačního rozdílu	3 235	2 428
III.	Ostatní provozní výnosy	9 714	5 293
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	482	910
III.3.	Jiné provozní výnosy	9 232	4 383
F.	Ostatní provozní náklady	22 462	13 664
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	577	177
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	1 738	1 726
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	-403	-663
F.5.	Jiné provozní náklady	20 550	12 424
*	**Provozní výsledek hospodaření**	273 372	345 737
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	1 057 655	0
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	1 057 655	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	639 790	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	77 140	60 325
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	64 264	56 655
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	12 876	3 670
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	279 268	279 435
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	1	126
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	279 267	279 309
VII.	Ostatní finanční výnosy	136 431	101 403
K.	Ostatní finanční náklady	78 272	82 564
*	**Finanční výsledek hospodaření**	273 896	-200 271
**	**Výsledek hospodaření před zdaněním**	547 268	145 466
L.	Daň z příjmů	34 140	25 551
L.1.	- splatná	63 962	68 180
L.2.	- odložená	-29 822	-42 629
**	**Výsledek hospodaření po zdanění**	513 128	119 915
***	**Výsledek hospodaření za účetní období**	513 128	119 915
	Výsledek hospodaření za účetní období připadající na akcionáře	507 395	102 322
	Menšinový podíl na výsledku hospodaření za účetní období	5 733	17 593
*	Čistý obrat za účetní období	2 375 228	1 356 254

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KE DNI 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Označení	VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (Cash-Flow)	1. 1. 2021– 31. 12. 2021	1. 1. 2020– 31. 12. 2020
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 905 924	2 089 241
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním	547 268	145 466
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	221 021	702 786
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv	436 002	472 381
	Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	274	1 385
A.1.3.	Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv (+/-)	-417 770	-733
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+)		
	Vyúčtované výnosové úroky (-)	202 128	219 110
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	387	10 643
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	768 289	848 252
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-18 385	-39 105
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	95 855	12 313
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	41 786	-51 418
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	-156 025	0
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	749 904	809 147
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majektu (-)	-279 268	-279 435
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů (+)	77 140	60 325
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-82 034	-45 907
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	465 742	544 130
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-126 374	-291 632
	Investice do obchodních podílů	-362 621	-46 909
	Čistý příjem z pozbytí investice	1 004 945	0
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	910
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-319 000	-237 000
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	196 950	-574 631
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	1 578 606	-122 039
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-582 011	-30 777
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-555 520	0
C.2.5.	Přímé platby na vrub fondů (-)	-26 491	-30 777
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	996 595	-152 816
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	1 659 287	-183 317
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	3 565 211	1 905 924

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

KE DNI 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

Položka	Základní kapitál	Vlastní akcie	Změny základního kapitálu	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přeceně-ní majektu a závazků	Neroz-dělené výsledky hospoda-ření	Vlastní kapitál připadající na akcio-náře	Minoritní podíly	Vlastní kapitál celkem
1. 1. 2020	**4 000 000**	**0**	**0**	**402 722**	**208 617**	**-83 987**	**4 527 352**	**1 125 028**	**5 652 380**
Efekt zajišťovacího účetnictví					-193 764		**-193 764**	**-52 813**	**-246 577**
Výsledek hospodaření běžného období						102 322	**102 322**	**17 593**	**119 915**
Výplata OKF							**0**	**-30 778**	**-30 778**
31. 12. 2020	4 000 000	0	0	402 722	14 853	18 335	**4 435 910**	**1 059 030**	**5 494 940**
1. 1. 2021	4 000 000	0	0	402 722	14 853	18 335	**4 435 910**	**1 059 030**	**5 494 940**
Efekt zajišťovacího účetnictví					**301 642**		**301 637**	**71 656**	**373 293**
Výsledek hospodaření běžného období						**503 271**	**503 271**	**9 854**	**513 125**
Efekt prodeje podílu v dceřiné společnosti				-18 514	2 262	16 252	**0**		**0**
Výplata OKF							**0**	**-26 491**	**-26 491**
Odkup minoritních podílů							**0**	**-254 849**	**-254 849**
Nákup vlastních akcií		-495 000					**-495 000**		**-495 000**
Snížení základního kapitálu			**-1 200 000**				**-1 200 000**		**-1 200 000**
31. 12. 2021	**4 000 000**	**-495 000**	**-1 200 000**	**384 208**	**318 757**	**537 858**	**3 545 818**	**859 200**	**4 405 018**

PŘÍLOHA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31. 12. 2021

1. VYMEZENÍ KONSOLIDAČNÍHO CELKU

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

Rozhodující vliv – plná metoda konsolidace

2) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., (IČO 281 98 212) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Filadelfie a Brumlovka. Obě budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BB1").
3) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., (IČO 041 72 108) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní budovy Alpha, Beta, Delta a Budova G. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BB2").
4) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., (IČO 066 29 580) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá pronájmem vlastních nemovitostí. Vlastní Budovu A, Budovu B, Budovu D a Villas. Uvedené budovy se nachází v areálu BB Centra v Praze 4 (dále jen „BB3").
5) PASSERINVEST FINANCE, a.s., (IČO 054 96 446) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace byla zřízena za účelem financování Koncernu (dále jen „FIN").
6) Rezidence Oliva, s.r.o., (IČO 070 71 183) se sídlem Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Česká republika. Tato obchodní korporace se zabývá developerskou činností a v současné době realizuje výstavbu nových bytových jednotek v blízkosti BB Centra v Praze 4 (dále jen „OLV").

Společný vliv – poměrná metoda konsolidace

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

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

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

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

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

Konsolidující jednotky k datu 31. 12. 2021, dle § 22a, odst.1) zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou Konsolidovanou Skupinu, k datu 31. 12. 2021 sestavena.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:
K 31. 12. 2021 byl akcionářem mateřské společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 % – podíl na hlasovacích právech).

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

Členové statutárních orgánů mateřské společnosti k 31. 12. 2021:

Představenstvo	
Předseda	*Radim Passer*
Dozorčí rada	
Předseda	*Tomáš Zimčík*

Orgány mateřské společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

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

2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Metoda konsolidace

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

Společnosti pod společným vlivem jsou konsolidovány poměrnou metodou.

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

Úpravy
Úpravami se rozumí zejména sladění účetních metod v rámci konsolidačního celku v případech, kdy odlišné metody by podstatným způsobem ovlivnily pohled na ocenění majetku a závazků v konsolidované účetní závěrce a na vykázaný výsledek hospodaření, dále jsou upravovány individuální účetní závěrky společností, pokud se jejich účetní období odlišuje od účetního období, za něž je konsolidace zpracovávána, a to o částky za období přesahující stanovené účetní období, pouze pokud se jedná o významné částky.
Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví ovládaných a řízených osob od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky ovládané a řízené osoby v tomto upraveném ocenění.

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

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

Záporný konsolidační rozdíl vykazovaný v konsolidované účetní závěrce v netto výši 119 047 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společností BBC – Building ALPHA, s.r.o., a BBC – Building BETA, s.r.o., (právní předchůdci společnosti BBC2) v roce 2015, BBC – Building A, s.r.o., a BBC – Building B, s.r.o., v roce 2016. Odpisy záporného konsolidačního rozdílu činí ve sledovaném období 13 650 tis. Kč.

Kladný konsolidační rozdíl v netto výši 128 118 tis. Kč byl vyčíslen v souvislosti s akvizicí společnosti BBC – Building G, a.s., (právní předchůdce společnosti BBC2) a BBC – Building D, s.r.o., v roce 2018, Villas v roce 2018 a z akvizice minoritního podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., v roce 2021. Odpisy kladného konsolidačního rozdílu ve sledovaném období činí 10 653 tis. Kč.

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

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

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

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

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

3. ÚČETNÍ METODY

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

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

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

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

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

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

b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Finanční majetek

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

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

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

d) Pohledávky

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

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

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

e) Deriváty

Deriváty se prvotně oceňují jmenovitou hodnotou (v případě nakoupených derivátů pořizovací cenou).
V přiložené rozvaze jsou deriváty vykázány jako součást jiných krátkodobých/dlouhodobých pohledávek, resp. závazků.

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

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

f) Zajištění nederivátem

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

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

g) Vlastní kapitál

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

h) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

i) Devizové operace

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

j) Použití odhadů

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

k) Účtování výnosů a nákladů

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

l) Daň z příjmů

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.).

Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

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

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

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

m) Následné události

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

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

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

4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	*Počáteční zůstatek*	*Přírůstky*	*Změna stavu v kons. celku*	*Vyřazení*	*Převody*	*Konečný zůstatek*
Software	*10 074*	*1 404*		*0*	*0*	*11 478*
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	*3 992*	*6 984*		*0*	*0*	*10 976*
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	*0*	*12 823*		*0*	*-7 217*	*5 606*
Celkem 12/2021	***14 066***	***21 211***		***0***	***-7 217***	***28 060***
Celkem 12/2020	*12 274*	*5 536*	*0*	*0*	*-809*	*17 001*

OPRÁVKY

Položka	*Počáteční zůstatek*	*Odpisy*	*Změna stavu v kons. celku*	*Prodeje, likvidace*	*Vyřazení*	*Převody*	*Konečný zůstatek*	*Opravné položky*	*Účetní hodnota*
Software	*-6 344*	*-1 471*		*0*	*0*	*0*	*-7 815*	*0*	*3 663*
Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	*-3 496*	*-788*		*0*	*0*	*0*	*-4 284*	*0*	*6 692*
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	*0*	*0*		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*5 606*
Celkem 12/2021	***-9 840***	***-2 259***		***0***	***0***	***0***	***-12 099***	***0***	***15 961***
Celkem 12/2020	*-6 887*	*-3 695*	*0*	*0*	*0*	*0*	*-10 582*	*0*	*6 419*

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

POŘIZOVACÍ CENA

Položka	*Počáteční zůstatek*	*Přírůstky*	*Změna stavu v kons. celku*	*Vyřazení*	*Převody*	*Konečný zůstatek*
Pozemky	*1 126 826*	*2 108*	*-45 346*	*-531*	*0*	*1 083 057*
Stavby	*16 175 235*	*160 438*	*-1 766 805*	*-80*	*0*	*14 568 788*
Hmotné movité věci a jejich soubory	*252 924*	*16 523*	*-13 158*	*0*	*0*	*256 289*
Umělecká díla	*869*	*0*		*0*	*0*	*869*
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	*13 124*	*13 091*		*0*	*-26 215*	*0*
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	*109 261*	*306 804*		*-72*	*-362 173*	*53 820*
Celkem 12/2021	***17 678 239***	***498 964***	***-1 825 309***	***-683***	***-388 388***	***15 962 823***
Celkem 12/2020	*17 294 227*	*898 310*		*-280*	*-599 108*	*17 678 239*

OPRÁVKY

Položka	Počáteční zůstatek	Odpisy	Změna stavu v kons. celku	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	0	0		0	0	0	0	0	1 083 057
Stavby	-2 672 617	-408 184	107 925	0	80	0	-2 972 796		11 595 992
Hmotné movité věci a jejich soubory	-121 801	-25 480	3 463	0	0	0	-143 818	0	112 471
Umělecká díla	0	0		0	0	0	0	0	869
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	0	0		0	0	0	0		53 820
Celkem 12/2021	**-2 794 418**	**-433 664**	**111 388**	**0**	**80**	**0**	**-3 116 614**	**0**	**12 846 209**
Celkem 12/2020	-2 325 828	-468 871		0	280	0	-2 794 419	0	14 883 820

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

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

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

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

Položky uvedené v Změně stavu v konsolidaci představují dekonsolidaci položek dlouhodobého majetku spojeného s prodejem podílu ve společnosti Nová Karolina Park, a.s.

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

Pro ověření hodnot nemovitého majetku nechaly společnosti konsolidačního celku k datu 31. 12. 2021 ocenit tento majetek nezávislým znalcem. V následujícím přehledu jsou uvedeny hodnoty dle znaleckých posudků.

Ocenění na reálnou hodnotu probíhá 1x ročně, vždy ke konci kalendářního roku. V níže uvedeném přehledu je uváděno porovnání hodnot ke konci roku 2021 a 2020.

Přehled tržních cen nemovitostí dle znaleckého posudku

	tis. EUR			%	tis. CZK				
Budova	Ocenění 2021	Ocenění 2020	Rozdíl 2021 x 2020	Změna ocenění	Kurz 2021	Ocenění 2021	Kurz 2020	Ocenění 2020	Rozdíl 2021 x 2020
Alpha	45 800	44 200	1 600	103,62 %	24,860	1 138 588	26,245	1 160 029	-21 441
Beta	65 700	64 300	1 400	102,18 %	24,860	1 633 302	26,245	1 687 554	-54 252
Delta	162 500	159 700	2 800	101,75 %	24,860	4 039 750	26,245	4 191 327	-151 577
Budova G	21 500	20 500	1 000	104,88 %	24,860	534 490	26,245	538 023	-3 533
Budova A	85 900	84 000	1 900	102,26 %	24,860	2 135 474	26,245	2 204 580	-69 106
Budova B	57 500	53 500	4 000	107,48 %	24,860	1 429 450	26,245	1 404 108	25 343
Budova D	11 900	11 800	100	100,85 %	24,860	295 834	26,245	309 691	-13 857
Filadelfie	179 200	173 700	5 500	103,17 %	24,860	4 454 912	26,245	4 558 757	-103 845
Brumlovka	22 200	21 900	300	101,37 %	24,860	551 892	26,245	574 766	-22 874
Villas	22 000	20 700	1 300	106,28 %	24,860	546 920	26,245	543 272	3 649
Celkem	**674 200**	**654 300**	**19 900**	**103,04 %**	**X**	**16 760 612**	**X**	**17 172 104**	**-411 492**

Jak je patrné z následujícího meziročního srovnání tržního ocenění majetku, celková hodnota uvedených nemovitostí v rámci Konsolidované Skupiny vzrostla v porovnání s minulým obdobím o 19 900 tis. EUR (3,04 %), meziroční snížení hodnoty v přepočtu na CZK je dáno razantním posílením CZK vůči EUR v průběhu porovnávaných období.

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

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

Podíly ve společnostech

Mateřská společnost vlastní prostřednictvím obchodních korporací BBC 1, BBC 2 a BBC 3 komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centra v Praze 4 – Michli. Dále vlastnila společnost NKP, která je vlastníkem administrativní budovy v Ostravě. Mateřská společnost je dále jediným akcionářem společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., založené v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny prostřednictvím vydané emise dluhopisů.

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

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

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

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu 12/2021	Výše podílu v % 12/2021	Výše podílu 12/2020	Výše podílu v % 12/2020
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	10 000	11,00	2 520	11,00
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	9 405	1,00	9 405	1,00
Roztyly Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	7 960	11,00	940	1,00
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	605	1,00	605	1,00
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	560	1,00	560	1,00
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	70	1,00	70	1,00
RPB II, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50	1,00	50	1,00
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	30	1,00	30	1,00
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	0,10	20	0,10
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	20	1,00	20	1,00
Celkem		**28 820**		**14 320**	

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

Mateřská společnost v období 04/2021 realizovala interní prodej podílů ve společnostech BBA, BBB a BBD. Kupujícím je společnost BB3. Transakce je součástí připravované fúze ve druhé polovině roku 2021. Dopady této transakce jsou předmětem vyloučení vzájemných vztahů v rámci konsolidačního celku.

Mateřská společnost poskytla příplatek do ostatních kapitálových fondů společnosti Balance Club Brumlovka ve výši 7 480 tis. Kč. Důvodem poskytnutí tohoto příplatku bylo vyřešení záporného vlastního kapitálu společnosti.

Mateřská společnost ve sledovaném období dále realizovala nákup 10 % akcií společnosti Roztyly Plaza, a.s., od minoritních akcionářů.

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.
Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 21. 4. 2029. Datum vzniku zástavního práva: 16. května 2015.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.
Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Česká spořitelna, a.s., se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČO: 452 44 782 (dále jen Zástavní věřitel), na základě zástavní smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108 (dále jen Společnost), ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a PASSERINVEST GROUP, a.s., se sídlem Praha 4, Želetavská 1525/1, Michle, PSČ 140 00, IČO: 261 18 963 (dále jen Zástavce), jako zástavcem (dále jen Zástavní smlouva), za účelem zajištění veškerých existujících a budoucích peněžitých dluhů Povinných (jak jsou definováni v Zástavní smlouvě), které mají být uhrazeny Financujícím stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi, mimo jiné, Zástavcem a Společností jako dlužníky a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23. 11. 2037. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 23. 11. 2017 zřízen zákaz zatížení a zcizení bez předchozího písemného souhlasu jako věcné právo ve prospěch Zástavního věřitele, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 23. 11. 2037. Datum vzniku zástavního práva: 28. listopadu 2017.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.
Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČO: 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 14. října 2021. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu ani podíl zcizit jinak než v souladu s takovou zástavní smlouvou. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 14. října 2041 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 14. října 2021. Den vzniku zástavního práva: 14. října 2021.

Zápůjčky a úvěry (v tis. Kč)

Věřitel: PASSERINVEST GROUP, a.s.

Dlužník	*31. 12. 2021*	*31. 12. 2020*	*Subordinace*
PST – Project A, a.s.	*284 000*	*284 000*	*0*
BB C - SERVICES, s.r.o.	*220 000*	*95 000*	*125 000*
North Star Centre – Birch House, a.s.	*85 000*	*70 000*	*15 000*
BB C Bulding OMEGA, a.s.	*84 000*	*77 000*	*7 000*
FLEKSI prostor, a.s.	*60 000*	*0*	*60 000*
PST – Project C, a.s.	*20 000*	*20 000*	*0*
Radim Passer	*10 000*	*0*	*10 000*
BB C - Nové E, a.s.	*7 000*	*6 000*	*1 000*
Celkem	***770 000***	***552 000***	***218 000***

Věřitel: PASSERINVEST FINANCE, a.s.

Dlužník	*31. 12. 2021*	*31. 12. 2020*	*Subordinace*
Roztyly Plaza, a.s.	*430 000*	*360 000*	*70 000*
Office Park Roztyly, a.s.	*250 000*	*215 000*	*35 000*
Rezidence ARBORETUM, a.s.	*240 000*	*235 000*	*5 000*
RPB II., a.s.	*141 000*	*71 000*	*70 000*
BB C - Building H, s.r.o.	*55 000*	*30 000*	*25 000*
Arboretum B2, s.r.o.	*20 000*	*0*	*20 000*
Arboretum B3, a.s.	*8 000*	*0*	*8 000*
Balance Club Brumlovka, a.s.	*0*	*32 000*	*-32 000*
BB C - SERVICES, s.r.o.	*0*	*100 000*	*-100 000*
Celkem	***1 144 000***	***1 043 000***	***101 000***

Celkem	*1 914 000*	*1 595 000*	*319 000*

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

5. ZÁSOBY

Společnost Rezidence Oliva, s.r.o., eviduje k rozvahovému dni zásoby v podobě nedokončené výroby ve výši 156 025 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč). Předmětem stavu nedokončené výroby je rozestavěný bytový komplex Oliva a Olivka, kdy dominantní objem představují byty v objektu Oliva určené k prodeji. Poměrná část výdajů souvisejících s těmito byty byla přesunuta z nedokončeného majetku do nedokončené výroby. Na účtech dlouhodobého majetku nadále zůstává část výdajů souvisejících s doplňkovým objektem Olivka, kde bude umístěna mateřská škola a veřejně přístupný model železnice. Objekt Olivka není momentálně určen k prodeji a po dokončení bude provozován společností.

6. POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky
Konsolidovaná Skupina neeviduje žádné dlouhodobé pohledávky.

Krátkodobé pohledávky
Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 374 026 tis. Kč (minulé období 393 643 tis. Kč).

Na účtech pohledávek z obchodních vztahů ve výši 106 025 tis. Kč (minulé období 139 654 tis. Kč) eviduje konsolidační celek pohledávky z nesplacených faktur z běžného obchodního styku. Pohledávky po lhůtě splatnosti tvoří zanedbatelnou část. Dále jsou zde evidovány pohledávky z titulu nadměrného odpočtu DPH a přeplatků záloh na DPPO a nadměrných odpočtů DPH ve výši 13 008 tis. Kč (minulé období 1 346 tis. Kč) a krátkodobé provozní zálohy ve výši 4 645 tis. Kč (minulé období 5 365 tis. Kč). Jiné pohledávky ve výši 35 999 tis. Kč (minulé období 3 432 tis. Kč) představují zejména kladnou reálnou hodnotu uzavřených derivátových obchodů.

Na Dohadných účtech aktivních je zachycen především odhad služeb poskytovaných k nájemnému, který bude přeúčtován na nájemce v jednotlivých budovách, a to celkem ve výši 214 333 tis. Kč (minulé období 243 846 tis. Kč). K této položce se váže zůstatek na krátkodobých přijatých zálohách, které budou vyúčtované v následujícím účetním období.

7. OPRAVNÉ POLOŽKY

V minulém období byly vytvořeny opravné položky k nedobytným pohledávkám ve výši 405 tis. Kč. Stav opravných položek k pohledávkám k rozvahovému dni činí 2 453 tis. Kč.

8. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku konsolidační celek eviduje běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 3 565 211 tis. Kč (minulé období 1 905 924 tis. Kč).

9. OSTATNÍ AKTIVA

Náklady příštích období konsolidačního celku v sobě zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o časové rozlišení provizí za zprostředkování pronájmu nemovitostí, časové rozlišení pronájmu reklamních ploch a významnou hodnotu též představují náklady na emisi dluhopisů, které jsou průběžně rozpouštěny do finančních nákladů do data splatnosti emise. Hodnota k rozvahovému dni činí 85 274 tis. Kč (minulé období 104 655 tis. Kč).

Příjmy příštích období jsou obecně účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší. Na účtech Příjmů příštích období je zachyceno především časové rozlišení tržeb z dlouhodobých nájemních smluv dle směrnice Národní účetní rady I-17 v jednotlivých budovách (resp. v jednotlivých obchodních korporacích vlastnících budovy). Hodnota k rozvahovému dni činí 270 806 tis. Kč (minulé období 360 153 tis. Kč).

10. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2019	*Zůstatek k 31. 12. 2020*	*Zůstatek k 31. 12. 2021*
Základní kapitál	*4 000 000*	*4 000 000*	*4 000 000*
Vlastní akcie a podíly	*0*	*0*	*-495 000*
Změny základního kapitálu	*0*	*0*	*-1 200 000*
Ostatní kapitálové fondy	*402 722*	*402 722*	*384 208*
Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	*208 617*	*14 852*	*318 757*
Výsledek hospodaření minulých let	*-147 625*	*-83 986*	*30 458*
Výsledek hospodaření běžného účetního období	*63 638*	*102 322*	*507 395*
Vlastní kapitál	***4 527 352***	***4 135 910***	***5 545 818***
Menšinový podíl	***1 125 028***	***1 059 030***	***859 200***
Vlastní kapitál celkem	***5 652 380***	***5 494 940***	***4 405 018***

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

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

Rozdíly z přecenění majetku a závazků zahrnují k datu účetní závěrky nerealizované kurzové rozdíly a související odloženou daň vyplývající z uplatňování zajišťovacího účetnictví zajištění nederivátem ve výši 318 757 tis. Kč (minulé období 14 852 tis. Kč). Významné zvýšení je dáno zejména propadem české koruny k EUR během sledovaného období.

Menšinový vlastní kapitál představuje níže uvedené podíly externího investora:
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., podíl ve výši 36,07 %, prodej podílu v roce 2018

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

11. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	*Zůstatek k 31. 12. 2019*	*Zůstatek k 31. 12. 2020*	*Zůstatek k 31. 12. 2021*
Zákonné	*0*	*0*	*0*
Ostatní	*3 070*	*2 407*	*2 005*

Konsolidovaná Skupina eviduje k rozvahovému dni na svých účtech rezervy na vratky DPH z majetku, který není určitou částí využíván ke generování plnění (tržeb) zdaněných daní z přidané hodnoty. Aktualizace a následná vratka části daně z přidané hodnoty z takto využívaného majetku je prováděna vždy za kalendářní rok. Ve sledovaném období došlo k meziročnímu snížení této položky o 402 tis. Kč. Stav rezerv k rozvahovému dni vykazuje hodnotu ve výši 2 005 tis. Kč.

12. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky konsolidačního celku k rozvahovému dni činí 11 634 082 tis. Kč (minulé období 12 803 183 tis. Kč).

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., emitovala v roce 2017 dluhopisy v celkové hodnotě 2 000 000 tis. Kč (po odpočtu dluhopisů vydaných na účet emitenta ve výši 250 000 tis. Kč) za účelem financování obchodních aktivit Koncernu. Dluhopisy PSG 5,25/23 byly vydány 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč. Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB čj. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. března 2017, které nabylo právní moci dne 11. března 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

S emisí dluhopisů jsou spojeny emisní podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů na úrovni konsolidačního celku. Tyto podmínky byly k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 splněny.

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., dále emitovala v období 08/2021 dvě nové emise dluhopisů v celkové výši 385 000 tis. Kč a 10 000 tis. EUR. Věřiteli jsou fyzické osoby. Dluhopisy mají pevný úrokový výnos 4,00 % p.a. Stejně jako u předchozí emise dluhopisů poskytla společnost finanční prostředky formou zápůjček v rámci Koncernu Passerinvest za účelem rozvojových aktivit. Splatnost dluhopisů je stanovena na rok 2028. Úrokovým obdobím je kalendářní čtvrtletí.

Nejvýznamnější položkou dlouhodobých závazků je nesplacená výše bankovních úvěrů ve výši 6 531 965 tis. Kč (minulé období 9 251 729 tis. Kč). Bližší specifikace je uvedena v kapitole 13.

Konsolidační celek eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky z titulu snížení základního kapitálu vůči akcionářům (společníkům) s rozhodujícím podílem na konsolidačním celku, kteří jednají ve shodě, v celkové výši 1 128 000 tis. Kč. Dále byly evidovány závazky k akcionáři (společníkovi) s nepodstatným vlivem ve výši 16 980 tis. Kč.

Konsolidovaná Skupina na dlouhodobých závazcích eviduje rovněž přijaté kauce od nájemců v jednotlivých budovách. Jedná se o záruku za úhradu nájemného a s tím souvisejících služeb na období tří měsíců. K rozvahovému dni byly evidovány složené kauce ve výši 106 613 tis. Kč (minulé období 136 275 tis. Kč).

Konsolidovaná Skupina eviduje na svých účtech rovněž odložený daňový závazek ve výši 1 209 657 tis. Kč (minulé období 1 294 972 tis. Kč) plynoucí především z rozdílných zůstatkových účetních a daňových cen majetku.

13. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

K rozvahovému dni eviduje Konsolidovaná Skupina krátkodobé závazky ve výši 3 000 236 tis. Kč (minulé období 790 459 tis. Kč).

V krátkodobých závazcích je mimo jiné evidovaná část nesplacených bankovních úvěrů splatná do jednoho roku od rozvahového dne, tedy do 31. 12. 2022, v hodnotě 2 555 857 tis. Kč (minulé období 342 406 tis. Kč). Většina z této hodnoty byla v druhé polovině roku 2022 refinancována s prodloužením splatnosti.

Dále jsou zde evidovány běžné závazky k dodavatelům z objednaných a vyfakturovaných služeb ve výši 31 560 tis. Kč (minulé období 36 584 tis. Kč). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

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

V této kategorii závazků jsou i závazky ke státu. Jedná se zejména o závazky z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů fyzických osob ze závislé činnosti v celkové hodnotě 50 619 tis. Kč (minulé období 62 717 tis. Kč).

Na účtech krátkodobých závazků konsolidační celek eviduje také přijaté zálohy. Jedná se o zálohy vybrané, ale nevyúčtované nájemcům v jednotlivých budovách. Vyúčtování probíhá až březnu/dubnu následujícího účetního období. Celkem je zde evidováno 321 890 tis. Kč (minulé období 251 092 tis. Kč).

Na dohadných účtech pasivních skupina eviduje především spotřebované, ale nevyfakturované dodávky služeb v hodnotě 751 tis. Kč (minulé období 275 tis. Kč).

Na účtech jiných krátkodobých závazků v celkové výši 34 221 tis. Kč (minulé období 92 456 tis. Kč) eviduje konsolidační celek především závazky z krátkodobých derivátových operací, resp. zápornou reálnou hodnotu derivátů oceněnou a potvrzenou konfirmací protistrany.

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

Konsolidovaná Skupina neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

14. DERIVÁTY

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

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

Společnost	Položka	k 31. 12. 2021			k 31. 12. 2020		
		Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Reálná hodnota Záporná (tis. Kč)	Smluvní/ Nominální (tis. EUR)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Reálná hodnota Záporná (tis. Kč)
BB3	*IRS – úrokový swap (od 31. 1. 2017 do 31. 7. 2022)*	*0*	*0*	*0*	*18 684*	*0*	*-6 277*
BB3	*IRS – úrokový swap (od 31. 7. 2018 do 31. 7. 2022)*	*0*	*0*	*0*	*10 000*	*0*	*-3 919*
BB3	*IRS – úrokový swap (od 30. 8. 2019 do 31. 10. 2022)*	*0*	*0*	*0*	*11 355*	*0*	*-521*
BB3	*IRS – úrokový swap (od 31. 1. 2017 do 31. 7. 2022)*	*0*	*0*	*0*	*12 316*	*0*	*-4 138*
BB2	*IRS – úrokový swap (od 2. 1. 2018 do 30. 12. 2022)*	*175 000*		*-33 510*	*175 000*		*-70 461*
BB3	*IRS – úrokový swap (od 28. 4. 2017 do 7. 3. 2022)*	*0*	*0*	*0*	*3 600*	*0*	*-855*
NKP	*IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2019 do 29. 7. 2022)*	*0*	*0*	*0*	*43 688*	*0*	*-4 338*
BB3	*IRS – úrokový swap (od 4. 11. 2022 do 31. 10. 2022)*	*36 000*	*0*	*-1 262*	*0*	*0*	*0*
BB3	*IRS – úrokový swap (od 31. 10. 2022 do 31. 10. 2028)*	*84 000*	*3 468*	*0*	*0*	*0*	*0*
IRS celkem		***295 000***	***3 468***	***-34 772***	***274 643***	***0***	***-90 509***

Společnost	Položka	k 31. 12. 2021			k 31. 12. 2020		
		Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Reálná hodnota Záporná (tis. Kč)	Smluvní/ Nominální (tis. Kč)	Reálná hodnota Kladná (tis. Kč)	Reálná hodnota Záporná (tis. Kč)
BB3	*FX – forward (09/2020-01/2021)*	*0*	*0*	*0*	*683*	*608*	*0*
BB3	*FX – forward (11/2020-02/2021)*	*0*	*0*	*0*	*1 383*	*0*	*-40*
PSG	*FX – forward (03/2020-03/2021)*	*0*	*0*	*0*	*10 000*	*0*	*-1 947*
PSG	*FX – forward (11/2021-03/2022)*	*8 000*	*4 193*	*0*	*0*	*0*	*0*
PSG	*FX – forward (11/2021-03/2022)*	*20 000*	*12 598*	*0*	*0*	*0*	*0*
PSG	*FX – forward (03/2021-12/2022)*	*10 000*	*2 661*	*0*	*0*	*0*	*0*
PSG	*FX – forward (03/2021-12/2022)*	*10 000*	*2 630*	*0*	*0*	*0*	*0*
PSG	*FX – forward (03/2021-12/2022)*	*10 000*	*3 416*	*0*	*0*	*0*	*0*
BB3	*FX – forward (11/2021-03/2022)*	*7 000*	*3 669*	*0*	*0*	*0*	*0*
BB3	*FX – forward (11/2021-12/2022)*	*5 000*	*1 661*	*0*	*0*	*0*	*0*
FX celkem		***70 000***	***30 828***	***0***	***12 066***	***608***	***-1 987***

15. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Přehledy úvěrů přijatých jednotlivými obchodními korporacemi v rámci Konsolidované Skupiny.

Stav k 31. 12. 2021

Společnost	*Věřitel*	*částka v EUR k 31. 12. 2021 (v tis. EUR)*	*částka v CZK k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)*	*Splátky do 31. 12. 2022 (v tis. Kč)*	*Splátky do 31. 12. 2026 (v tis. Kč)*	*Splátky v následujících obdobích (v tis. Kč)*
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	*UniCredit*	*93 660*	*2 328 388*	*2 328 388*	*0*	*0*
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	*Česká spořitelna*	*151 900*	*3 776 234*	*143 567*	*574 266*	*3 058 401*
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	*UniCredit*	*120 000*	*2 983 200*	*83 902*	*447 480*	*2 451 818*
CELKEM		***365 560***	***9 087 822***	***2 555 857***	***1 021 746***	***5 510 219***

Stav k 31. 12. 2020

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

Meziročně došlo ke snížení stavu bankovních úvěrů o 506 313 tis. Kč. Tato změna nastala v důsledku několika operací, z nichž hlavní je úbytek bankovního úvěru ve výši -1 114 510 tis. Kč v důsledku prodeje společnosti Nová Karolina Park, a.s., v období 03/2021. Dále došlo k navýšení bankovního úvěru společnosti PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., v rámci refinancování o 1 267 064 tis. Kč. Běžné splátky úvěrů činily v sledovaném období -285 624 tis. Kč. Dále se zde projevuje významný vliv kurzových rozdílů (snížení úvěrů) ve výši -373 243 tis. Kč. Bankovní úvěry jsou zajištěny obvyklými instrumenty (zástavy nemovitostí a pohledávek (obchodní pohledávky, bankovní účty), vinkulace pojistného plnění, zástava obchodních podílů, podřízení úvěrů apod.).

S bankovními úvěry jsou spojeny specifické podmínky v podobě plnění finančních ukazatelů (kovenantů). Tyto podmínky byly k 31. 12. 2021 a k 31. 12. 2020 plněny.

16. OSTATNÍ PASIVA

Výdaje příštích období zahrnují především časové rozlišení plateb a nákladů do období, do kterého věcně a časově přísluší. K rozvahovému dni eviduje konsolidační celek na těchto účtech zůstatky ve výši 55 163 tis. Kč (minulé období 50 470 tis. Kč). Jedná se o časové rozlišení nezaplacených úroků z úvěrů, časové rozlišení nevyfakturovaných služeb spojených s nájmem (elektřina, teplo atd.).

Výnosy příštích období jsou účtovány do výnosů období, do kterého věcně a časově přísluší, a zahrnují především časově rozlišené příjmy z nájemného. Celkový stav k rozvahovému dni činí 168 895 tis. Kč (minulé období 175 465 tis. Kč).

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Společnosti v konsolidovaném celku vykazují v úhrnu kumulovanou daňovou ztrátu ve výši 224 594 tis. Kč.

Žádná ze společností nemá daňové závazky po lhůtě splatnosti.

Odložená daň

Položky odložené daně	*31. 12. 2021*		*31. 12. 2020*	
	Odložená daňová pohledávka	*Odložený daňový závazek*	*Odložená daňová pohledávka*	*Odložený daňový závazek*
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku	*0*	*1 159 405*	*0*	*1 329 993*
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	*404*	*0*	*327*	*0*
OP k dlouhodobému majetku	*0*	*0*	*0*	*0*
Rezervy	*381*	*0*	*457*	*0*
SWAP	*0*	*0*	*0*	*0*
Zajištění nederivátem	*0*	*93 710*	*0*	*6 159*
Daňová ztráta z minulých let	*42 673*	*0*	*40 396*	*0*
Celkem	*43 458*	*1 253 115*	*41 180*	*1 336 152*
Netto		*1 209 657*		*1 294 972*

Konsolidační celek vykazuje k rozvahovému dni odložený daňový závazek ve výši 1 209 657 tis. Kč (minulé období 1 294 972 tis. Kč), který plyne především z rozdílů účetních a daňových zůstatkových cen nemovitostí a dalšího dlouhodobého majetku. Za sledované období došlo ke snížení této položky o 85 315 tis. Kč, a to převážně vlivem souvisejícím s rozdílem účetních a daňových zůstatkových cen majetku zejména v důsledku vyřazení společnosti NKP z konsolidačního celku, a dále nárůstem odloženého daňového závazku z titulu aplikace zajišťovacího účetnictví.

18. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnosti konsolidačního celku neměly k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost měla k 31. 12. 2021 následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financující projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku, nebo obchodní korporace se shodnou akcionářskou strukturou, jako má PASSERINVEST GROUP, a.s., a dále pak závazky z leasingových smluv.

A. PLATEBNÍ GARANCE

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

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

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

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

Ručitelské prohlášení v souvislosti s emisemi dluhopisů

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

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

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

Zajištění

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

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

Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Zajištění

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

Předčasné splacení

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

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí dluhopisy předčasně splatit. Den předčasné splatnosti však nemůže nastat dříve než 17. 8. 2027.

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

Dluhopisy nejsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

Zajištění

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

Předčasné splacení

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

Emitent je oprávněn na základě svého rozhodnutí dluhopisy předčasně splatit. Den předčasné splatnosti však nemůže nastat dříve než 31. 12. 2027.

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

B. JINÉ ZÁVAZKY

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

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

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

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

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

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

19. VÝNOSY

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

	2021		*2020*	
	Domácí	*Zahraniční*	*Domácí*	*Zahraniční*
Tržby z prodeje služeb	*1 091 053*	*0*	*1 186 805*	*0*
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	*482*	*0*	*910*	*0*
Ostatní provozní výnosy	*9 232*	*0*	*4 383*	*0*
Zúčtování konsolidačního rozdílu	*3 235*	*0*	*2 428*	*0*
Výnosy z dlouhodobého finančního majetku	*1 057 655*	*0*	*0*	*0*
Výnosové úroky a podobné výnosy	*77 140*	*0*	*60 325*	*0*
Ostatní finanční výnosy	*136 431*	*0*	*101 403*	*0*
Výnosy celkem	***2 375 228***	***0***	***1 356 254***	***0***

Celkovou hodnotu výnosů zásadně ovlivňuje jednorázový výnos z prodeje dlouhodobého finančního majetku, který představuje kupní cenu za prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s., v období 03/2021. Tímto prodejem jsou významně ovlivněny i tržby z prodeje služeb. Výnosové úroky a podobné výnosy představují úroky ze zápůjček v rámci koncernu společnostem mimo konsolidační celek. Ostatní finanční výnosy plynou především z přecenění derivátů a kurzových zisků.

20. OSOBNÍ NÁKLADY (v tis. Kč)

	2021	*2020*
Průměrný počet zaměstnanců	*62*	*61*
Mzdové náklady	*60 720*	*58 204*
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	*20 190*	*19 373*
Ostatní náklady	*1 238*	*1 083*
Osobní náklady celkem	***82 148***	***78 660***

21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Tržby za prodej služeb v porovnání s minulým obdobím klesly o 95 752 tis. Kč. Meziroční pokles zásadně ovlivňuje prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s., který je částečně kompenzován nárůstem vyplývajícím z postupného obsazování Budovy B po dokončení komplexní rekonstrukce a dále valorizací nájemného.

Položka Služby v celkové výši 161 252 tis. Kč (minulé období 150 992 tis. Kč) obsahuje zejména náklady na správu a administraci jednotlivých budov, náklady na propagaci a reklamu a zprostředkovatelské provize. Za meziročním navýšením stojí především zvýšení cen nakupovaných služeb. Dalšími významnými položkami jsou zejména odpisy ve výši 436 002 tis. Kč (minulé období 472 381 tis. Kč) a nákladové úroky ve výši 279 268 tis. Kč (minulé období 279 435 tis. Kč) související především s úvěry na financování nemovitostí a emisí dluhopisů. Dále se do nákladů promítá náklad na prodané podíly ve výši 639 790 tis. Kč související s již zmíněným prodejem společnosti Nová Karolina Park, a.s.

V důsledku výše popsaných vlivů došlo k meziročnímu snížení provozního výsledku hospodaření o 72 365 tis. Kč.

22. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

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

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

23. SOUDNÍ SPORY

Společnosti v konsolidačním celku nevedou žádné soudní spory.

24. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Konsolidační celek vykazuje k 31. 12. 2021 hospodářský výsledek (zisk) ve výši 513 128 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 405 018 tis. Kč. Lze předpokládat, že společnosti v konsolidačním celku budou pokračovat ve své činnosti i v dalších letech.

Konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2021 byla zpracována za předpokladu, že všechny obchodní korporace v konsolidačním celku budou nadále působit jako společnosti s neomezenou dobou trvání.

25. VLIV PANDEMIE COVID-19

Management mateřské společnosti dospěl k závěru, že pandemie COVID-19 neměla zásadní vliv na hospodaření Konsolidované Skupiny. Z tohoto důvodu nebylo v této souvislosti přistoupeno k žádným úpravám účetních výkazů za rok 2021. Ze strany managementu však bude situace dále monitorována a v případě potřeby budou podniknuty adekvátní kroky.

U dokončených objektů je dominantní položkou pronájem kancelářských prostor, a to zejména klientům ze segmentu bankovnictví či IT služeb, kde Konsolidovaná Skupina nezaznamenala zásadní dopad na poptávku po kancelářských prostorách. Konsolidovaná Skupina bude i nadále průběžně vyhodnocovat tyto trendy tak, aby byla připravena nabízet svým klientům odpovídající řešení v dokončených i plánovaných budovách. Určité slevy či úlevy z nájemného byly během posledních dvou let poskytnuty retailovým nájemcům, jejichž podíl je však v hlediska celkového objemu minoritní.

Zásadnější dopad na příjmy byl zaznamenám pouze u společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., stojící mimo Konsolidovanou Skupinu a provozující stejnojmenné fitness a wellness centrum. Balance Club Brumlovka, a.s., musel být po většinu roku 2020 a část roku 2021 zcela uzavřen pro návštěvníky, a tím došlo k zásadnímu výpadku příjmů. Uzavření klubu společnost využila k dokončení kompletní rekonstrukce vnitřních prostor klubu, zejména vnitřního bazénu a relaxačních zón a šaten, což tomuto klubu v roce 2021 zajistilo pozici nejprestižnějšího fitness a wellness klubu v Praze.

Finanční zdroje a rezervy koncernu jako celku pro financování jak rozpracovaných projektů, tak i pokrytí případných výpadků příjmů z nájemného, jsou v současné době stále dostatečné.

26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

K datu 31. 1. 2022 došlo k zápisu snížení základního kapitálu mateřské společnosti do obchodního rejstříku.

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

Sestaveno dne: 8. 6. 2022

Radim Passer
předseda představenstva
PASSERINVEST GROUP, a.s.

NAŠE PRINCIPY PODNIKÁNÍ

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

- Spravovat vlastní i svěřený kapitál osvědčenou konzervativní cestou. Naším cílem je směřovat investice disciplinovaně do projektů, které mají dlouhodobý potenciál návratnosti vloženého kapitálu.

- Posilovat naše investice a vytvářet i rozvíjet nové příležitosti ve všech oblastech našeho podnikání, tj. v administrativních a rezidenčních projektech, v rozvoji služeb v lokalitě, kde působíme, ale i v budování veřejných prostranství a zelených ploch, to vše z pohledu dlouhodobé udržitelnosti.

- Maximalizovat hodnotu našich dokončených projektů prostřednictvím aktivního asset managementu průběžnou modernizací objektů včetně využívání energeticky šetrných materiálů a nových technologií.

- Dlouhodobě udržovat vysokou úroveň služeb směrem k zákazníkům.

- Nadále vytvářet přidanou a dlouhodobou hodnotu ve všem, co děláme. Počínaje navrhováním projektů přes jejich realizaci až po jejich správu tak, aby byly vždy přínosem nejen pro zákazníky, ale pro celou společnost.

- Zajišťovat a udržovat vysokou kvalitu našich projektů, vytvářet podnikatelské fair-play prostředí a neustále podporovat pozitivní zákaznickou zkušenost. Svými podnikatelskými projekty a interním zapojením zaměstnanců podporovat aktivity vedoucí k dalšímu rozvoji celé České republiky.

III. PROJEKTY MIMO KONSOLIDAČNÍ CELEK

BB CENTRUM (BRUMLOVKA) – ROZVOJ LOKALITY A DEVELOPERSKÉ PŘÍLEŽITOSTI

PASSERINVEST GROUP, a.s., investiční společnost a český stavitel stojící za vznikem BB Centra, rozvíjí tuto lokalitu jako svébytnou městskou čtvrť. Filozofií společnosti je budovat udržitelné, k přírodě šetrné a uživatelsky přátelské prostředí, klade proto velký důraz na kultivaci veřejného prostoru. Veškerou výstavbu administrativního či rezidenčního charakteru pojímá v rámci konceptu „města krátkých vzdáleností" a doplňuje ji tak vždy o další prvky občanské vybavenosti.

V roce 2021 byla u Parku Brumlovka zahájena výstavba bytového domu Rezidence Oliva se 72 byty a obchodními jednotkami v přízemí. Místní nabídka služeb se tak v budoucnu rozšíří mimo jiné o prádelnu, stomatologickou ordinaci a další lékárnu. V souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu probíhá vedle Olivy také výstavba menší Olivky, která po svém otevření nabídne veřejnosti mateřskou školu, kavárnu a unikátní výstavu modelu švýcarské železnice na ploše přes 100 m^2.

„Stavebnictví je silným motorem ekonomiky. Je třeba si uvědomit, že například u výstavby budov z každé investované koruny doputuje díky multiplikačnímu efektu 76 haléřů do státního rozpočtu. V případě BB Centra bylo doposud investováno přes 16 mld. Kč, tudíž stát a jeho občané zbohatli jen díky této výstavbě o více než 12 mld. Kč. Nadto čistě z odvodů zaměstnanců v BB Centru do veřejné pokladny doputovalo bezmála 55 mld. Kč, přičemž každoročně částka vystoupala již na 5 mld. Kč. S ostravským projektem Nová Karolina Park tak jenom investiční činnost Koncernu Passerinvest v ČR obohatila veřejné rozpočty za téměř třicet let svého působení částkou 71 mld. Kč."
Eduard Forejt, Development Director, PASSERINVEST GROUP, a.s.

V roce 2021 se pracovalo na dalším zvelebování veřejného prostoru a současně byla dokončena řada revitalizací započatých v předchozím roce. Po kompletní rekonstrukci byl otevřen unikátní wellness a fitness Balance Club Brumlovka s novým 25metrovým bazénem, v moderním designu bylo pojato vstupní lobby v budově Filadelfie s nepřehlédnutelnou živou zelení v podobě vertikálních zahrad. Dokončena byla revitalizace Želetavské ulice, která nyní díky bezpečnějšímu provozu, vzrostlým stromům a místům k posezení připomíná pěší zónu. V rámci této revitalizace vznikl u vstupu do Baarova parku mezi objekty Villas a Budovou D nový veřejný relaxační prostor s lehátky a místy k posezení, jehož součástí je i dětské hřiště. Přibyly také nové lavičky na autobusových zastávkách, některé z nich jsou navíc doplněné o zastřešení. Psí louka v Parku Brumlovka byla vybavena dalšími agility herními prvky, u dětského hřiště bylo instalováno mlhoviště pro teplé letní dny a vylepšení získal i venkovní atletický stadion.

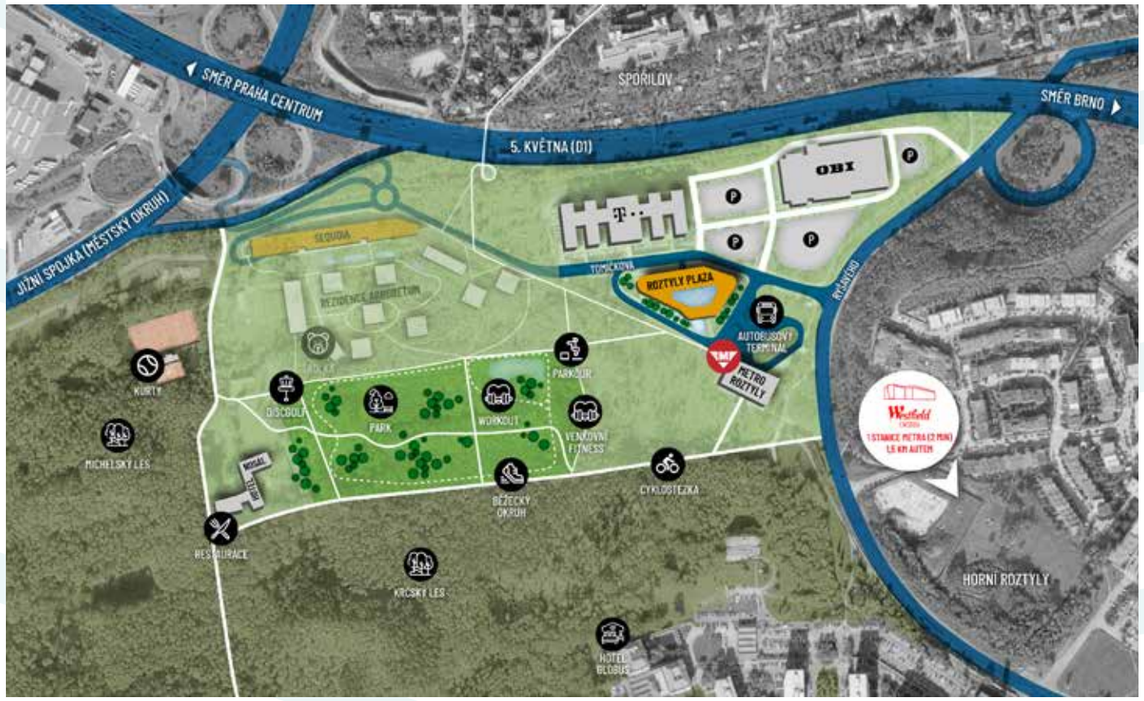
Došlo k podstatnému posunu v přípravě multifunkčního projektu Hila v prostoru křižovatky Vyskočilova/Želetavská/Jemnická, který nabídne administrativní, obchodní i rezidenční možnosti. Proces změny územního plánu se dostal do finální fáze – byla již projednána v tzv. veřejném projednání a na úrovni městské části Praha 4 a Výboru pro územní rozvoj hl. m. Prahy doporučena ke schválení. Současně byla k projektu multifunkčního objektu dopracována projektová dokumentace pro sloučené územní a stavební řízení.

Stejně intenzivně probíhaly přípravné práce na projektu Orion v prostoru stávajících tenisových kurtů na rohu ulic Vyskočilova a Michelská, jehož nedílnou součástí je výstavba nového tenisového areálu, který celý záměr podmiňuje. Vybudování nových tenisových kurtů v prostoru původních Michelských pekáren uvolní stavební parcelu pro záměr objektu Orion. V průběhu roku 2021 bylo vydáno povolení pro přeložky inženýrských sítí k tomuto areálu a zároveň probíhalo projednávání dokumentace pro vydání společného územního rozhodnutí a stavebního povolení, které je očekáváno v roce 2022. Současně byly realizovány projekční práce a proces projednávání změny územního plánu pro multifunkční objekt Orion, který v sobě zahrnuje kromě administrativy podstatný podíl nájemního bydlení. Proces změny ÚP již absolvoval veřejné projednání i vyhodnocení a přípravu podkladů pro finální schválení v roce 2022. Podstatná je podpora městské části Praha 4, která s vědomím zapracování bytové funkce v záměru projekt podporuje. U projektu RPB II se zatím nacházíme v rovině prověřování akvizičních možností a formování celkové strategie záměru.

NOVÉ ROZTYLY

Lokalita Nové Roztyly je po multifunkčním areálu BB Centrum (Brumlovka) v pražské Michli druhým nejvýznamnějším projektem Koncernu Passerinvest. Rozkládá se na území Prahy 11, přímo na severní hranici Krčského lesa. Jako majitel pozemků se Passerinvest zasazuje o rozsáhlou revitalizaci brownfieldu v této lokalitě s původním názvem Interlov. Od roku 2006, kdy se uskutečnily první akvizice pozemků, patří Nové Roztyly do prioritních strategických plánů Koncernu. Příprava urbanistického projektu zahrnujícího možnosti bydlení, pracovní příležitosti, občanskou vybavenost i nabídku trávení volného času probíhá již více než 15 let. Výše uvedený development zahrnuje proměnu neutěšeného brownfieldu bývalých jatek Interlov v atraktivní lokalitu s bydlením v zeleni, doplněnou o širokou škálu služeb a nabídku pracovního uplatnění. Jedná se o výstavbu administrativní budovy Sequoia s retailovými jednotkami, na niž naváže park a rezidenční projekt s přibližně 400 byty k prodeji a dalšími 200 bytovými jednotkami k pronájmu. Plán počítá nejen s velkoryse pojatou sadovou úpravou a několika přírodními vodními prvky, ale také s výstavbou mateřské školy a klubovny. Zahájení výstavby bude navazovat na projednání záměru se státní správou a získání všech potřebných povolení. V současné době ještě probíhá dílčí změna územního plánu v rámci lokality, Koncern Passerinvest však již pracuje s veřejným prostorem. Celá jižní část pozemků je společností již několik let přetvářena ve veřejně přístupný park.

Park Nové Roztyly se postupně stává pro místní obyvatele i Pražany stále oblíbenějším místem k trávení volného času. V průběhu roku 2021 Koncern Passerinvest zkultivoval a rozšířil park o další téměř dva tisíce metrů čtverečních, přibyly lavičky a vzniklo zde moderní parkourové hřiště. Atraktivní



pro všechny generace návštěvníků parku jsou také v předchozích letech vybudovaná sportoviště, jako např. outdoorové fitness, workoutové hřiště či běžecký okruh v délce 650 metrů. Oblíbenou aktivitou je i netradiční discgolf. Všechna sportoviště jsou k dispozici široké veřejnosti celoročně a zdarma. V letních měsících 2021 probíhaly v parku mimo jiné bezplatné pravidelné lekce jógy pro veřejnost i seniory, lekce běhu a nově i lekce fitness a parkouru.

„Koncern Passerinvest plánuje v místě zanedbaného brownfieldu na pražských Roztylech v několika etapách vytvořit kvalitní podmínky pro práci, bydlení i volný čas. Vedle vznikající první fáze s revitalizací parku se v další etapě počítá s výstavbou administrativního projektu Sequoia, který svým umístěním vytvoří přirozenou bariéru chránící celou lokalitu před hlukem z Jižní spojky a magistrály. Závěrečnou třetí etapu by měla tvořit rezidenční výstavba s 600 byty k prodeji i k pronájmu a mateřskou školou s klubovnou v příjemném prostředí v blízkosti Krčského lesa. Počítá se také s dalším rozvojem parků, hřišť, sportovišť a kultivací zeleně."
Vladimír Klouda, výkonný ředitel, PASSERINVEST GROUP, a.s.

Tradičně v červnu Koncern Passerinvest uspořádal dětské odpoledne pro rodiny s dětmi, spojené s komentovanými prohlídkami a představením urbanistického záměru v této lokalitě. O aktuálním dění, zajímavých historických faktech i kuriozitách byla veřejnost pravidelně informována prostřednictvím online magazínu Krčák žije provozovaného Koncernem Passerinvest, který tímto způsobem přispívá k rozšíření povědomí občanů o budoucích záměrech s touto lokalitou i o ní samotné.

Na podzim 2021 získal Koncern Passerinvest stavební povolení a na pozemcích mezi stanicí metra Roztyly a stávající budovou T-Mobile zahájil plánovanou výstavbu administrativní budovy Roztyly Plaza. Architektonicky výjimečný objekt s celkovou pronajímatelnou plochou 23 000 m^2 z dílny architektonického studia Aulík Fišer architekti nabídne po svém dokončení kromě prvotřídních kancelářských ploch v sedmi nadzemních podlažích také 1 600 m^2 obchodních prostor v přízemí, které tak významně rozšíří místní občanskou vybavenost. Do budoucna se zde počítá se supermarketem, drogerií, veřejnou kantýnou a dalšími službami pro každodenní využití. Součástí objektu budou také podzemní garáže s 330 parkovacími místy pro nájemce a dalších 100 stání poskytne parkoviště P+R. Díky své poloze bude Roztyly Plaza výborně dostupná nejen MHD, ale vzhledem k přilehlým dopravním tepnám (magistrála, Jižní spojka, dálnice D1) i automobilem. Kromě komfortního a inspirativního pracovního prostředí pak nájemci budovy jistě ocení i unikátní vnitřní atrium s odpočinkovými zónami, vodními prvky i prostory pro setkávání a střešní terasu s posezením, pergolami a zelení. Roztyly Plaza bude stejně jako ostatní budovy Koncernu Passerinvest samozřejmě splňovat veškerá kritéria udržitelného urbanismu s důrazem na úsporné technologie a disponovat příslušnými certifikáty.

IV. ZÁVĚR

SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST A OBLAST ESG

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

ESG strategie

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

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

Oblast E

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

Oblast S

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

Oblast G

- etika řízení společnosti
- řízení dodavatelského řetězce

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

„Pro nás jako urbanistického městského developera je dlouhodobá udržitelnost ve výstavbě a kultivaci veřejného prostoru automatickou a přirozenou součástí naší práce. Je to koncepce, ve které budeme pokračovat a nadále ji rozvíjet, ať už se jedná jak o výstavbu s těmi nejvyššími nároky na environmentální parametry včetně unikátních střešních zahrad, tak o budování veřejných prostranství, odpočinkových zón a parků, nový městský mobiliář nebo výstavbu sportovišť a sportovních prvků."
Martin Unger, technický ředitel, PASSERINVEST GROUP, a.s.

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

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

Mimo to se Passerinvest zabývá povrchy ulic, chodníků a komplexní úpravou okolí svých objektů. Vše je řešeno tak, aby povrch umožňoval zasakování dešťové vody a neakumuloval teplo. Toho se dociluje především nahrazením asfaltových povrchů chodníků a komunikací kamennou dlažbou, resp. pražskou mozaikou, a také výsadbou, revitalizací a pravidelnou údržbou zelených ploch i vzrostlých keřů a stromů. V BB Centru (na Brumlovce) se nachází parky na ploše 2 ha, téměř 15 000 m^2 otevřených relaxačních a zelených ploch s vodními prvky a 11 000 m^2 zelených střešních teras. Konkrétně v Baarově parku i Parku Brumlovka každoročně dochází k obnově a osazování záhonů i ošetření stromů a keřů.

Součástí Baarova parku je i velká vodní fontána a herní prvky pro malé i velké. V Parku Brumlovka využívá veřejnost zejména velké dětské hřiště, pejskaři pak oddělenou louku pro venčení mazlíčků, a v blízké budoucnosti bude park rozšířen o zázemí v nově postavené budově Olivka. V té bude také vystaven velký funkční model švýcarské železnice. Společnost Passerinvest buduje a udržuje veřejná prostranství Brumlovky a spravuje i další veřejné plochy jako Náměstí Brumlovka a Náměstí Ellen G. Whiteové, atletický stadion a veřejná parkoviště.

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

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

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

Podpora zdravého životního stylu

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

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

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

Podpora společenského a kulturního života

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

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

Passerinvest se pravidelně, a v době pandemie obzvlášť, zapojuje v charitativní oblasti. V posledních letech společnost poskytla konkrétní finanční pomoc a přispěla také aktivitou samotných zaměstnanců. Finanční podpora směřovala např. do Domu seniorů Michelská v Praze 4, nadaci Sirius, která pomáhá dětem v sociálně slabých rodinách, Letokruhu, zajistila distribuci hygienických potřeb Domovu pro seniory v Praze 11 apod. Společnost Passerinvest navíc pravidelně a dlouhodobě podporuje organizaci ADRA, několik hospiců, a další pomoc trvale nabízí prostřednictvím Asociace rodičů dětí s DMO nebo ji směřuje přímo do konkrétních rodin. Dobrovolná firemní finanční sbírka pak pomohla například Armádě spásy.

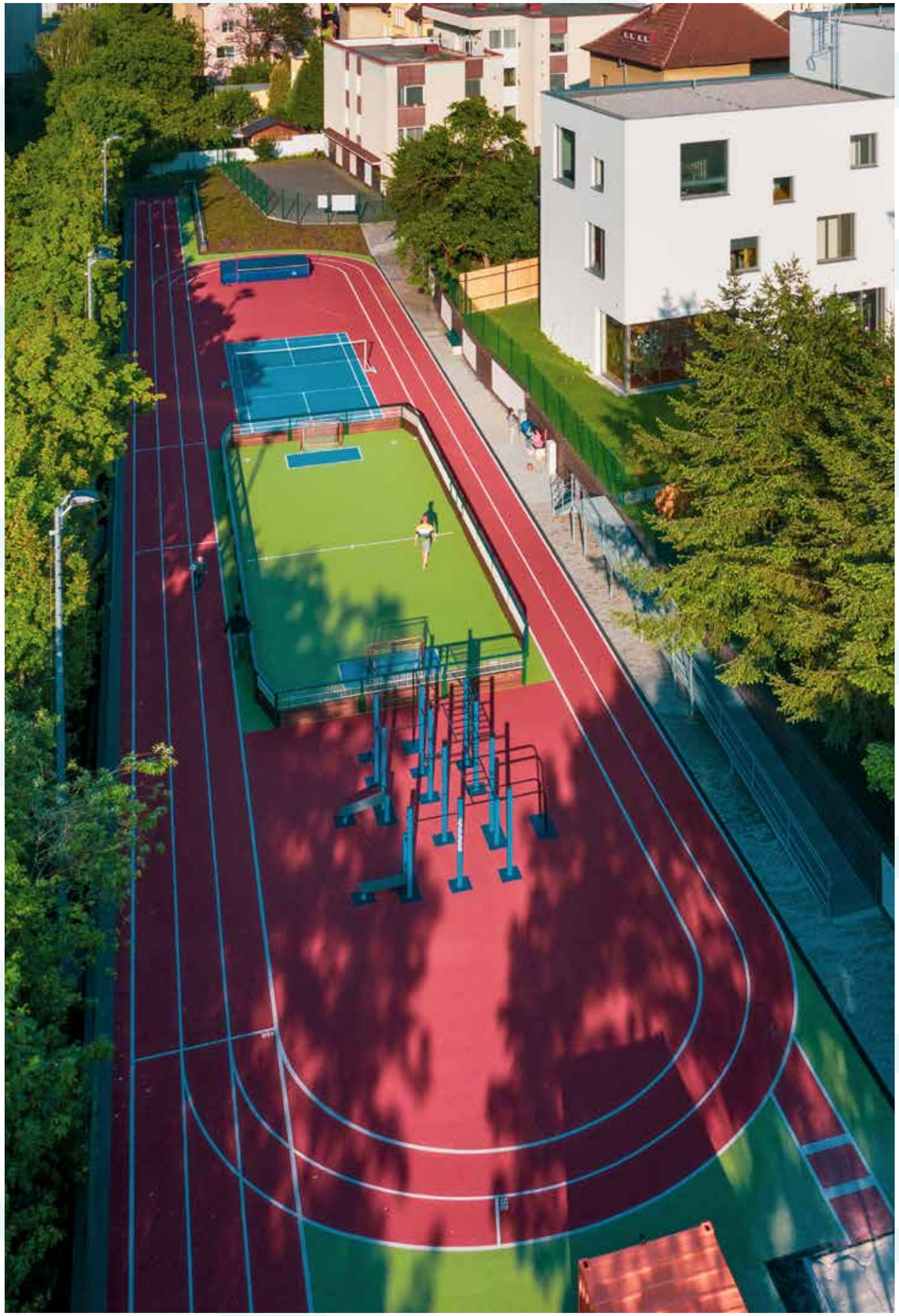
Kromě okamžité pomoci se obvykle nejvýrazněji projevuje nadační aktivita Radima Passera, zakladatele společnosti Passerinvest, prostřednictvím neziskové organizace Maranatha, která si klade za svůj nejdůležitější cíl napomáhat dalším lidem na cestě k Pánu Bohu a k věčnému životu. To zahrnuje i praktickou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

Odpovědný stavitel v městském prostředí a ekonomický přínos

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

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

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



V roce 2021 společnost Passerinvest zveřejnila další studii týkající se významného společenského tématu zásadního pro budoucí rozvoj státu a ekonomiky, konkrétně všeobecné podpory výstavby „Rozvoj staveb pro republiku bohatší". Z této nové stavební iniciace mimo jiné vyplývá, že každá stavba významnou měrou přispívá do státního rozpočtu a napomáhá tak posilování ekonomiky. Z každé investované koruny totiž díky multiplikaci doputuje bezmála 76 % do státního rozpočtu, tedy z každé tisícikoruny investované do výstavby budov státní rozpočet „zbohatne" o 760 Kč. Mimo to výstavba generuje nové pracovní úvazky, a to nejen v průběhu, ale i po svém dokončení. Tím ale funkce stavby jako generátoru bohatství společnosti nekončí. Například po uvedení kancelářské budovy do chodu stát získává ročně do státního rozpočtu bezmála 4x tolik prostředků, než vybere pronajímatel na nájmu. Státu tak každoročně putuje téměř 20 tis. Kč z každého m^2 moderní kancelářské budovy v Praze. V polovině roku 2021 společnost Passerinvest výsledky této odborné studie představila a poskytla široké i odborné veřejnosti včetně státní správy, samosprávy a oborových zástupců.

Budování férového obchodního prostředí

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

NEZISKOVÉ AKTIVITY ZAKLADATELE KONCERNU PASSERINVEST

Rok 2021 byl, stejně jako větší část předchozího roku, poznamenán pandemií covidu, která zasáhla do všech oblastí života. Pro mnohé lidi se stal obdobím, které změnilo jejich pohled na svět kolem nás, ovlivnilo vztah k práci, rodině i vlastnímu zdraví. Nejednoho člověka napadaly myšlenky, kterými se do té doby nikdy nezabýval.

Křesťansky orientovaná organizace Maranatha z.s., založená Radimem Passerem, již téměř 20 let nabízí pomoc při hledání odpovědí na různé otázky a nabízí cestu k plnohodnotnému životu.

Ve spolupráci s nezávislou agenturou STEM/MARK proběhl v roce 2021 mezi obyvateli ČR nejrozsáhlejší průzkum duchovního vidění světa s názvem Čemu Češi věří v rozsahu 1511 účastníků a 4 focus group. Z průzkumu vyplynulo, že třetina (34 %) respondentů se považuje za duchovně založené lidi, kteří přemýšlejí nad hlubšími životními otázkami a vnitřně řeší morální a vztahové hodnoty v každodenním životě. Dále je 49 % lidí přesvědčeno, že víra v Boha vede člověka k lepším morálním zásadám. Celých 18 % Čechů Bibli četlo a dalších 18 % by to rádo někdy v budoucnu udělalo.

Na průzkum Čemu Češi věří navazuje aktivita Genesis Era aneb věda a víra bez předsudků. Jedná se o česko-slovenský osvětový a vzdělávací projekt zaměřený na existenciální otázky týkající se původu a historie vesmíru, života a člověka ve vztahu s přírodními vědami, historií a biblickou křesťanskou vírou. Nový web genesisera.cz obsahuje inspirativní citáty pro každý den, filmy a seriály, animované filmy pro děti, články a publikace nejen o původu a historii vesmíru, přírody i člověka a mnoho dalšího.

V e-shopech Maranatha a Genesis Era je možné zakoupit nově vydanou knihu Achillovy paty evoluce, zpracovanou devíti vědci, kteří srozumitelně a atraktivní formou provázejí světem vědeckých teorií a pohledů na stvoření světa. Obsahuje 8 kapitol: Přirozený výběr; Genetika a DNA; Původ života; Fosilní záznam; Geologický záznam; Radiometrické datování; Kosmologie a Etika a morálka.

Další příležitost k zamyšlení představuje podcastová série s názvem Století 21. Jedná se o rozhovory s výjimečnými lidmi, kteří žijí kolem nás. Pozvaní hosté sdílí způsoby svého uvažování i to, jak žijí, v co věří, co je naplňuje... Od dubna 2021 bylo zveřejněno více než 21 podcastů, které byly vysílány na Evropě 2 a Frekvenci 1.

Mezi klíčové dlouhodobé projekty patří „Světem Bible“. Jde o multimediální seminář, který představuje hlavní body biblického poselství. Radim Passer tento seminář již několik let prezentuje ve dvou formách. První je klasická, kdy účastníci mají možnost navštěvovat přednášky večer co večer po dobu 3-4 týdnů. Pod názvem Ježíš – Tvá naděje proběhla na podzim ve Společenském centru Bethany. Druhou formou s titulem Ježíš – naděje i pro majetné a vlivné je koncept tohoto misijního projektu pro ty, kteří jsou pracovně velmi vytíženi. Účastníci mají možnost vyslechnout 27 přednášek Světem Bible během 3 dnů. V roce 2021 proběhl v hotelu Monínec již 7. ročník.

V tomtéž roce bylo v areálu BB Centra díky projektu Knihy zdarma distribuováno téměř 11 tisíc knih s křesťanskou, dětskou a zdravotní tématikou. Maranatha z.s. navíc významně podpořila rozdávání knih v rámci celé České republiky, kde bylo za pomoci dobrovolníků darováno více než 300 tisíc knih, DVD a brožurek.

Dalším dlouhodobým projektem je Youth for Jesus, jímž organizace podporuje iniciativu mladých lidí, kteří se snaží být užiteční pro své okolí a jsou odhodláni šířit dobrou zprávu, evangelium Ježíše Krista mezi lidmi na území České a Slovenské republiky. Díky projektu proběhly v roce 2021 dobrovolnické aktivity v Plzni a v Lučenci na Slovensku. Kromě celoročních akcí probíhají i víkendovky YFJ, kde se účastníci znovu setkávají.

Nezastupitelné místo mezi aktivitami Maranatha z.s. má od roku 2016 sociální pomoc a služby v terénu. Jedná se o organizovanou praktickou každodenní podporu jednotlivců i celých rodin v těžkých životních situacích na Sedlčansku a okolí v dojezdové vzdálenosti cca 30 km. Tam, kde pomoc státu či sociálních institucí nestačí, začíná ta naše: denní péče a asistence; nákupy potravin a drogerie; potravinová banka; finanční pomoc; asistence u lékařů; poradenství a praktická pomoc; pomoc při hledání bydlení a zaměstnání; komunikace a spolupráce s institucemi; poskytování duchovní útěchy i podpory a následné propojení se sborem…

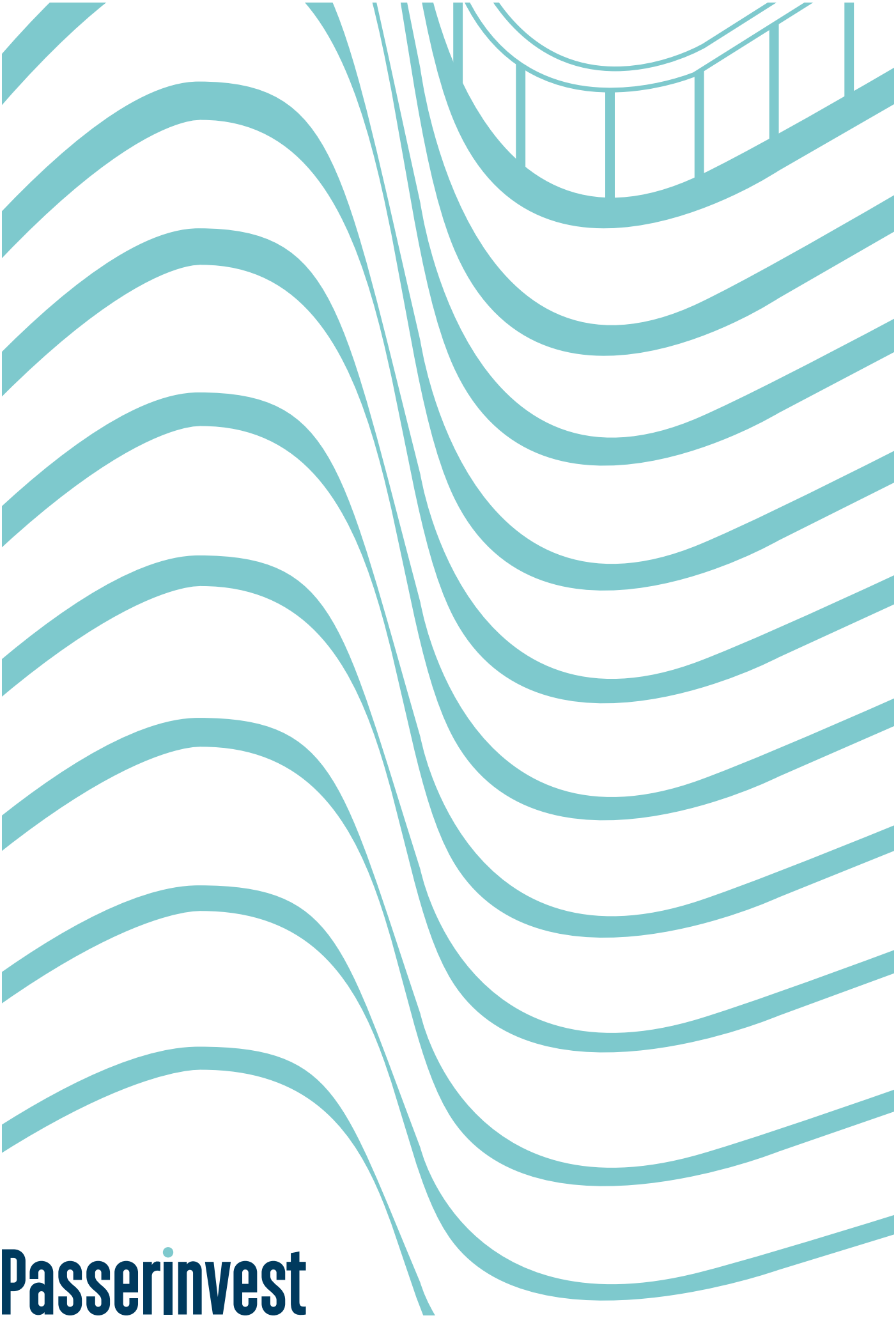
Potřební lidé žijí nejenom u nás. Maranatha z.s. se proto dlouhodobě zapojuje do charitativních, misijních a veřejně prospěšných projektů i v zahraničí. Již 20 let podporuje prostřednictvím humanitární organizace ADRA projekt BanglaKids, který je zaměřený na adresnou podporu vzdělávání dětí a mladých lidí v Bangladéši – v roce 2021 jich bylo 228. Zasazuje se o vzdělávání dětí a zvěstování evangelia místním lidem, poskytuje finanční pomoc určenou na pěstování zemědělských produktů pro zajištění finanční soběstačnosti této stanice. Další projekty byly podpořeny v řadě zemí všech kontinentů – Bangladéš, Slovensko, Rakousko, Německo, Rumunsko, Keňa, Zambie, Bolívie, Peru, Kyrgyzstán a Indie.

V roce 2021 Maranatha z.s. aktivně podporovala i své klíčové dlouhodobé projekty: vegetariánskou restauraci a obchod se zdravou výživou Maranatha, které se nacházejí v budově Brumlovka, různorodou činnost pražského Společenského centra Bethany a rovněž Křesťanskou střední, základní a mateřskou školu Elijáš v BB Centru v Praze 4.

KONTAKT

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

„V roce 1998 milující Bůh změnil můj život a odevzdání se Pánu Ježíši Kristu považuji za nejlepší rozhodnutí mého života. Vědomí, že vše, co vlastním a buduji, patří Pánu Bohu, mě naplňuje vděčností a pokorou. BB Centrum neodmyslitelně patří k celému mému podnikatelskému životu a Roztyly k tomu mají nakročeno. Aby bylo možné zajistit fungování města i pro příští generace, musí se rozvíjet. Jsem si jistý, že kvalitní výstavba včetně kultivace širšího okolí a jistá forma velkorysosti, kterou k našim projektům přidáváme, je jednou z cest, jak zajistit budoucí prosperitu jak samotného místa, tak celého města.“
Radim Passer, zakladatel a CEO, PASSERINVEST GROUP, a.s.



Passerinvest