



2017

VÝROČNÍ ZPRÁVA PASSERINVEST GROUP, a.s.





# OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO RADIMA PASSERA	04
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	05
PŘEDSTAVENSTVO	07
DOZORČÍ RADA	08
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	09
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	11
Zhodnocení roku 2017	11
Předpokládaný vývoj činnosti společnosti	11
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	12
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	13
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	16
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	34
KONTAKT	57



# ÚVODNÍ SLOVO RADIMA PASSERA

Rok 2017 hodnotím jako úspěšný a jsem za něj Pánu Bohu nesmírně vděčný. Dobře se dařilo ekonomice, což se u nás projevilo zvýšením poptávky ze strany našich klientů, nájemců. I v roce 2017 jsme se drželi naší obchodní strategie, kterou je dlouhodobé vlastnictví administrativních budov v našem klíčovém projektu BB Centrum. V duchu této strategie jsme odkoupili další budovu a rekonstruuje některé stávající objekty. Máme tedy co nabídnout jak stávajícím nájemcům pro jejich možnou expanzi, tak i novým zákazníkům. Jsem velmi rád, že i v našem ostravském projektu Nová Karolina Park došlo v roce 2017 k poměrně velkému progresu v zaplněnosti budovy. A za další nemalý pokrok považuji rozvoj projektu v pražských Roztylech. V neposlední řadě si velmi vážím přetrvávající důvěry investorů, díky kterým se nám podařilo úspěšně dokončit úpis druhé emise korporátních dluhopisů. V roce 2017 jsme zároveň oslavili 25 let fungování naší skupiny a pevně věřím, že díky silnému týmu, který kolem sebe mám, jsme připraveni pokračovat v rozvoji našich projektů. Zároveň cítíme velkou odpovědnost za směřování našeho podnikání do budoucna.

## **Radim Passer**

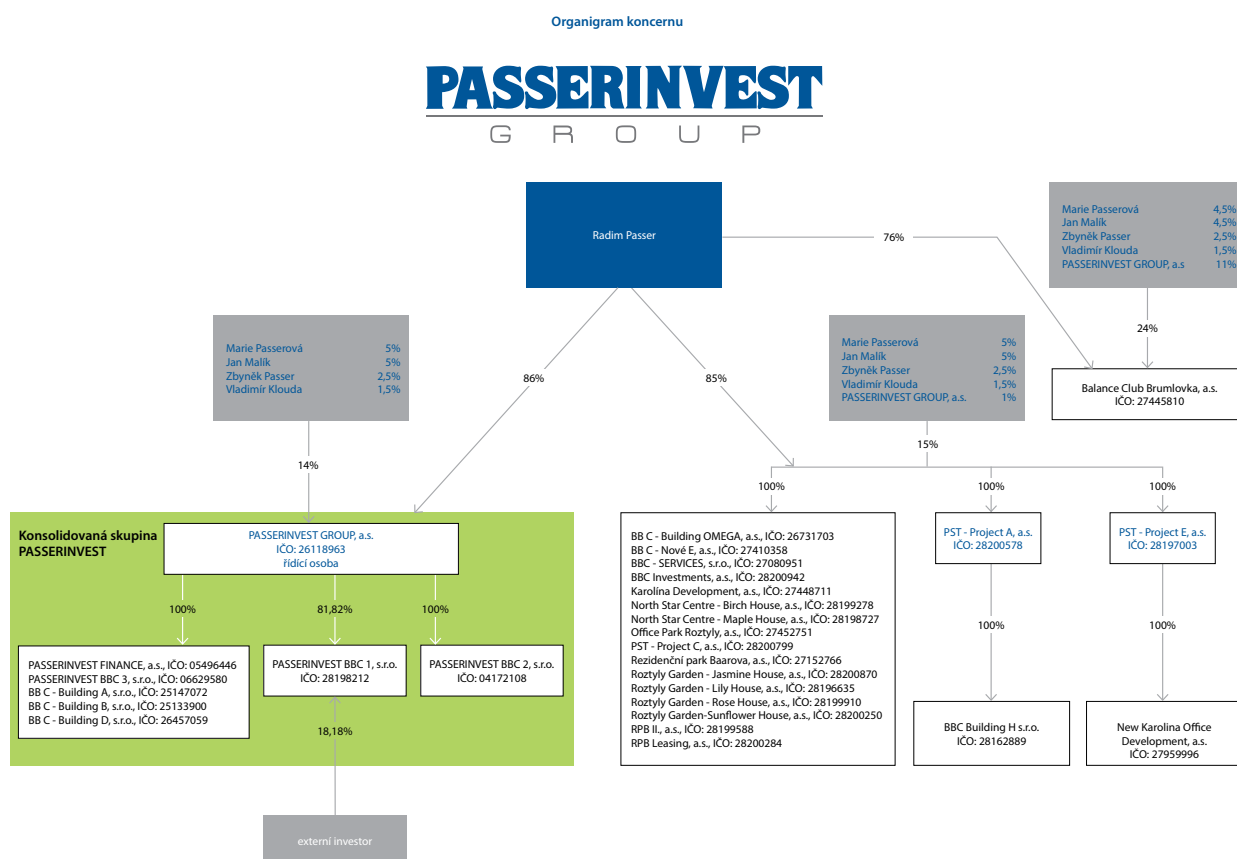
zakladatel a generální ředitel PASSERINVEST GROUP, a.s.

# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika
Datum vzniku:	společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 7. října 1999
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 6173
Identifikační číslo:	26118963
Základní kapitál:	zapsaný k 31. 12. 2016 ve výši 4 000 000 000 Kč Dne 21. 1. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu z výše 800 000 000 Kč na výši 3 500 000 000 Kč. Dne 26. 4. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu na výši 4 000 000 000 Kč.
Internet:	www.passerinvest.cz

PASSERINVEST GROUP, a. s., je ryze česká developerská a investiční společnost, jejíž jméno je spojováno zejména s realizací multifunkčního areálu BB Centrum v Praze 4 – Michli. Tímto, svého druhu neúspěšnějším a nejrozsáhlejším českým projektem, si společnost spadající do skupiny PASSERINVEST, která byla založena před 25 lety Radimem Passerem, vybudovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům, uživatelům budov a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí. Kromě unikátního projektu BB Centrum má PASSERINVEST GROUP ve svém portfoliu i administrativní budovu Nová Karolina Park, která tvoří jednu z hlavních částí nově urbanizovaného centra Ostravy.

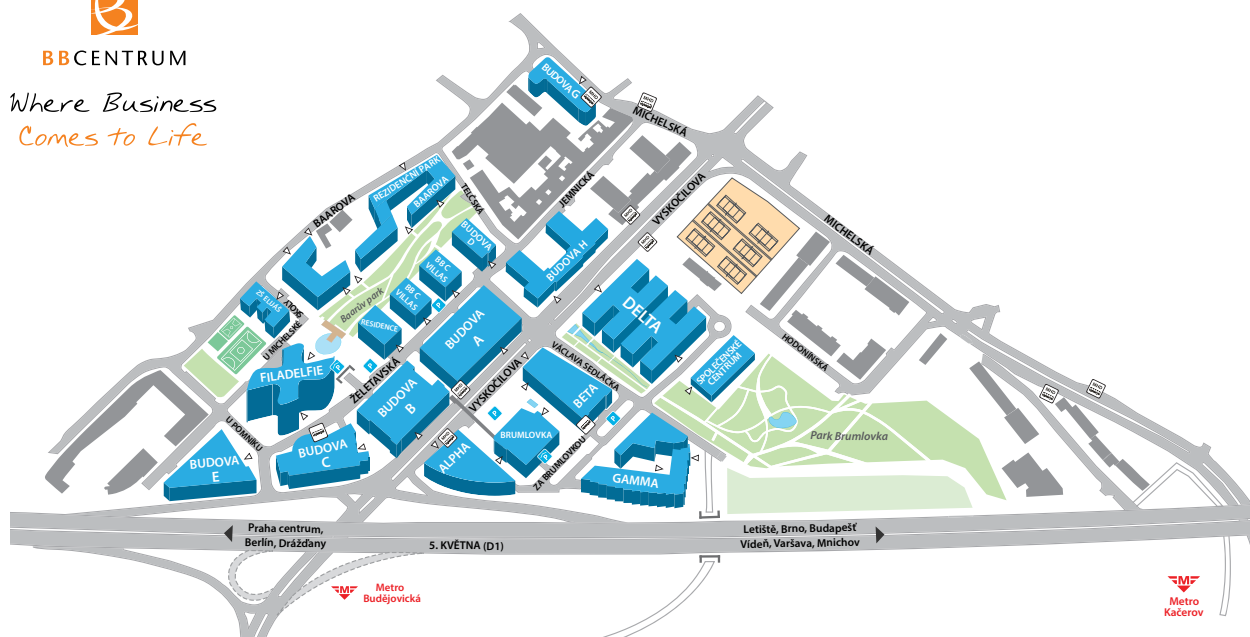
## Organigram Koncernu PASSERINVEST GROUP





BBCENTRUM

Where Business  
Comes to Life



Mezi klienty Koncernu PASSERINVEST GROUP patří například společnosti:

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

# PŘEDSTAVENSTVO



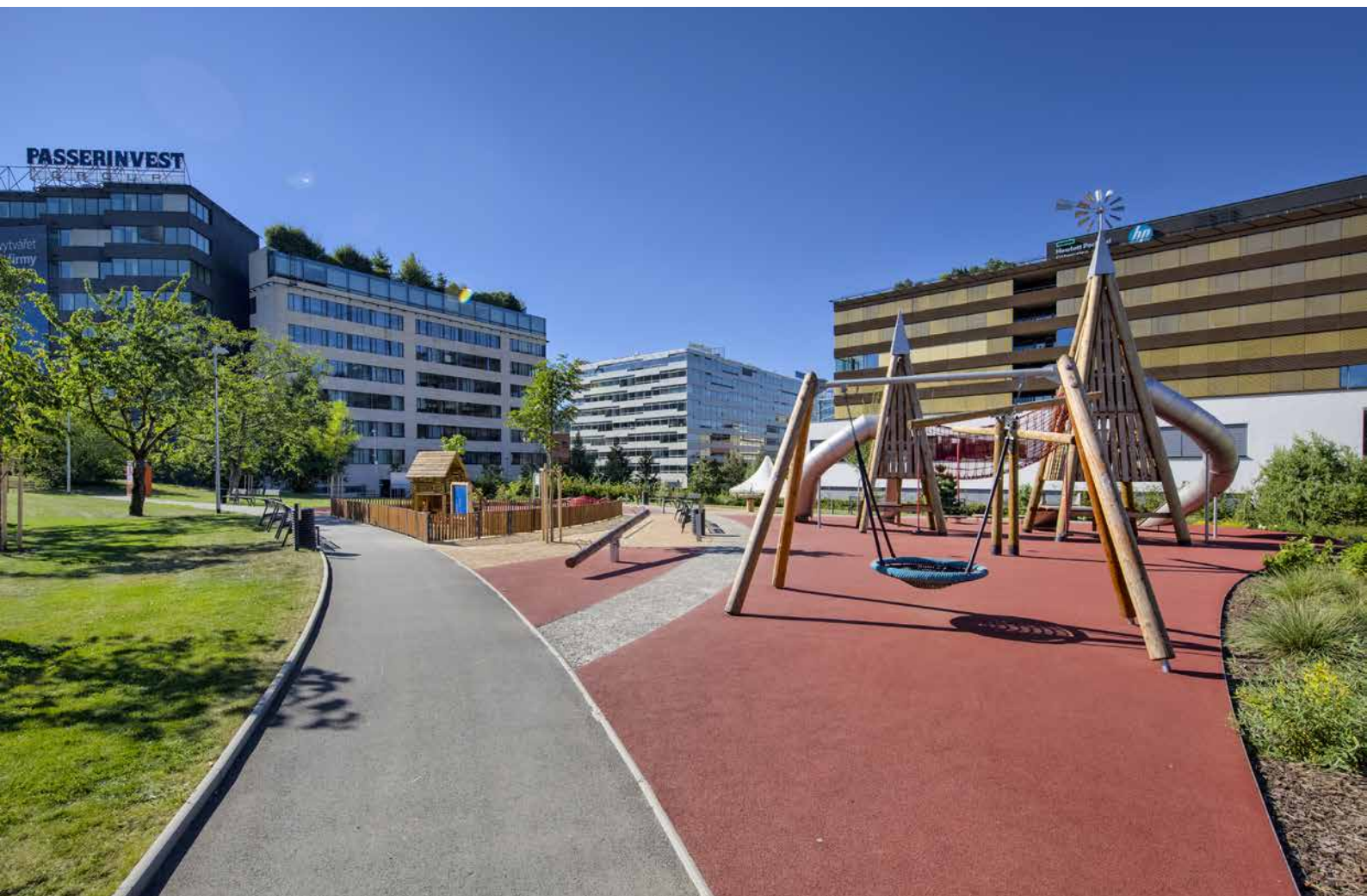
**Radim Passer**  
předseda představenstva



# DOZORČÍ RADA



Ing. Mgr. Tomáš Zimčík  
předseda dozorčí rady





# SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., většinu svého profesního know-how soustřeďuje do lokality Praha 4, do projektu BB Centrum. BB Centrum je místem, kde se propojují různé profese, vzdělávání dětí a mládeže i komfortní bydlení s rozmanitými možnostmi relaxace a trávení volného času. Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., proto vnímá společenskou odpovědnost (CSR) jako přirozenou součást svého podnikání.

## Klademe důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Zásadním zájmem společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., je rozvoj „zeleného“ konceptu BB Centra. Zeleň a zdravé životní prostředí je základním požadavkem pro příjemný život ať již během pracovního dne, či ve chvílích volna. Nutně se tedy tyto aspekty projevují i při budování unikátního BB Centra. Snahou je vytvořit zde plnohodnotnou městskou čtvrť propojující pracovní život se soukromým, byznys s volným časem, tedy vybudovat místo pro práci i odpočinek. Počínaje výsadbou zeleně a následnou kultivací a správou zelených ploch areálu přes venkovní sportovní plochy a parky až k vodním prvkům a střešním zahradám.

Administrativní budovy areálu splňují nejen náročné požadavky na prvotřídní a prakticky řešené komfortní kancelářské prostory nejvyšší kvality, ale zároveň jsou certifikovány dle metody BREEAM, která zaručuje vysokou kvalitu staveb z pohledu jejich dlouhodobé udržitelnosti. V rámci svých nejen stavebních aktivit se společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., snaží propojovat městský život s přírodou a vytvářet tak přirozené příjemné prostředí jak pro pracovníky v areálu, tak pro širokou veřejnost. Dva velké parky, rozsáhlé zelené partery budov a komunikačních tras doplňují velké střešní zahrady, které jsou bohatě osázené dřevinami a rostlinami, a relaxační zóny pro chvíle odpočinku. Zelené stěny uvnitř budov s fontánami pro zvlhčení vzduchu v moderních budovách se stávají v areálu BB Centrum postupně standardem. Nejen, že mají ozdravnou funkci, ale jedná se i o velmi dekorativní prvek zjemňující rozsáhlé skleněné či kamenné plochy budov.

Šetrnost k životnímu prostředí dokládá také zavedení dvou elektrobusů v únoru 2016 na trasy pravidelných linek spojujících multifunkční areál BB Centrum a stanici metra C Budějovická. Elektrobusy výrazně přispívají ke snížení množství skleníkových plynů v ovzduší a hluku v oblasti a zvyšují komfort přepravy cestujících. Současně tak přispívají ke snižování počtu osobních automobilů v areálu. Dalším krokem k posílení elektromobility v roce 2017 bylo vybudování tří elektrodojížděcích stanic pro elektromobily, které se těší stále větší oblibě u řady nájemců firem sídlících v BB Centru.

## Podporujeme zdravý životní styl

V BB Centru se společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., snaží podporovat různorodé možnosti, které lidem pomáhají udržovat zdravý životní styl. V rámci Koncernu PASSERINVEST GROUP bylo vybudováno a Koncern provozuje unikátní wellness a fitness centrum Balance Club Brumlovka s 25metrovým bazénem nebo pravidelně organizuje fotbalové turnaje BB C CUP (v roce 2017 proběhl již sedmnáctý ročník). Parky v BB Centru využívají běžci nebo zde celé rodiny stráví odpoledne u hry pétanque. Děti ocení „cvičiště“ na speciálně navrhnutých dětských hřištích pro široké množství aktivit. Zdravý životní styl je v rámci areálu podporován i širokou nabídkou zdravého stravování, které je hojně zastoupeno několika provozovny nabízejícími pokrmy z kuchyní celého světa včetně vegetariánských a veganských.

## Budujeme férové obchodní prostředí

Zaměstnanci společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s., vnímají dobré vztahy se svými zákazníky i obchodními partnery jako samozřejmost a nutnost, která se dodržuje bezvýtku. Transparentní přístup k podnikání, odmítání korupce a za každých okolností smysl pro fair-play jsou základními kameny fungování společnosti jako takové, včetně rozvíjení BB Centra a dalších aktivit. Jsou základem filozofie pro dobré soužití s klienty, partnery a obyvateli BB Centra i širokého okolí a veřejnosti vůbec.



### **Rozšiřujeme rozhled i v sociální sféře a komunikujeme s veřejností**

Koncern PASSERINVEST GROUP (dále jen Koncern) se věnuje i kultuře a zájmovým činnostem v době odpočinku a relaxace. Zejména v BB Centru, v rámci doprovodných programů, organizuje například Dětský den nejen pro děti svých nájemců, ale pro širokou veřejnost, dále promítání filmů v rámci letního kina Kinobus pro obyvatele Prahy i zaměstnance firem pracujících v areálu, předvánoční trh v prostorách budovy Filadelfie s představením některých služeb areálu nebo pravidelně pořádá oblíbený letní koncert populárních skupin či osobností v Baarově parku s bohatým doprovodným programem. Velikému zájmu se těší i dvě parkové knihobudky, veřejné miniknihovny, které široké veřejnosti nabízejí knihy k zapůjčení zdarma. V roce 2017 Koncern vyčistil část území v lesoparku areálu Interlov v pražských Roztylech a tyto soukromé pozemky zpřístupnil veřejnosti a výrazně tak zatraktivnil místní prostředí návštěvníkům Michelského lesa. I zde byly zorganizovány dny pro rodinu, tedy sportovní aktivity pro širokou veřejnost nejen z Prahy 11. Zároveň zde Koncern nechal na vlastní náklady nainstalovat herní prvky pro zábavnou hru DiscGolf. Díky tomu zde vzniklo hřiště pro moderní sport vycházející z golfu, které je volně přístupné veřejnosti.

Důraz klade Koncern i na rozvoj oblasti v návaznosti na přání konkrétních osob. K tomu pomáhá přímá komunikace s nájemci i rezidenty v okolí areálu. Kdokoli může vznést dotaz i připomínku prostřednictvím otevřené mailové adresy nebo využít webových stránek skupiny či Facebooku. K dobré komunikaci přispívá i BB Centrum Klub, který sdružuje rezidenty bydlící v bezprostředním okolí BB Centra a organizuje rozmanité akce, například ve společenském centru Bethany. Pomáhají také pravidelné celoareálové průzkumy spokojenosti, které Koncern organizuje jak mezi nájemci, tak mezi rezidenty a obyvateli širšího okolí BB Centra. Otevřeně komunikuje i prostřednictvím publikací, které vydává. Mezi ty nejčtenější patří elektronický měsíčník BB Centrum e-review nebo tištěná publikace BB Centrum Review, která je k dispozici zdarma všem návštěvníkům areálu. Koncern neustále rozšiřuje síť obchodů a služeb v areálu k širokému využití nájemci i veřejností a snaží se zpříjemnit pobyt v areálu nejen během dne, ale i večer péčí o možnost bezpečného pobytu a pohybu v něm. K tomu pomáhá například noční hlídka dohlížející na klid a bezpečnost v komplexu.

### **Jdeme dále za hranice BB Centra i České republiky**

Koncern podporuje i sociálně znevýhodněné skupiny a konkrétní osoby. Hlavní oblast pomoci a podpory směřuje zejména dětem po mozkové obrně, konkrétně Asociaci pomoci postiženým ADELI a Asociaci rodičů dětí s DMO. Několikrát do roka probíhají mezi zaměstnanci sbírky pro konkrétní rodiny, které potřebují pomoc. Jednorázové finanční dary směřují i do zahraničí, zejména na pomoc při odstraňování následků živelních katastrof.

### **Zapojení majoritního akcionáře Koncernu PASSERINVEST GROUP v rámci společenské odpovědnosti**

Významné zapojení v oblasti organizace či podpory stovky projektů a aktivit z oblasti CSR, výchovy a vzdělávání v roce 2017 se uskutečnilo prostřednictvím neziskové organizace Maranatha z.s. Jedná se o křesťansky orientovanou organizaci založenou Radimem Passerem, majoritním vlastníkem Koncernu PASSERINVEST GROUP, v roce 2002, která od této doby do roku 2017 oslovila již více než 500 000 lidí. V roce 2017 tak oslavila 15 let od svého založení. Různorodé zaměření organizace nejlépe ukazují její aktivity zahrnující semináře, přednášky, biblická studia, letní evangelizační setkání mladých lidí, vědecké výstavy o původu světa, dětské dny, publikační činnost atd. Mezi nejdůležitější nebo největší projekty Maranatha v roce 2017 se tak např. řadí cyklus přednášek přinášející biblické pohledy na klíčová životní témata pořádaný především pro účastníky z podnikatelského prostředí i veřejnost a vznik střední školy při křesťanské základní a mateřské škole Eliáš. Nejnovějšími projekty jsou Praktická pomoc lidem v nouzi na Sedčansku a otevření Humanitárního obchůdku. Rovněž se podílí na organizaci akcí pro děti, např. Dětský sportovní den ve Štětkovcích. Mezi stále podporované projekty patří podpora funkčních rodin formou partnerství Národního týdně manželství a Dne pro rodinu. Nedílnou součástí činnosti organizace Maranatha je i propagace a podpora zdravého životního stylu. Organizace provozuje od roku 2004 obchod se zdravou výživou a od roku 2008 vegetariánskou restauraci v pražském areálu BB Centrum. Za rok 2017 tak obsloužila více než 100 000 klientů v restauraci a 100 000 zákazníků v obchodě. Organizace také pravidelně podporuje Dny zdraví. V neposlední řadě se Maranatha věnuje publikační činnosti.



# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

## Zhodnocení roku 2017

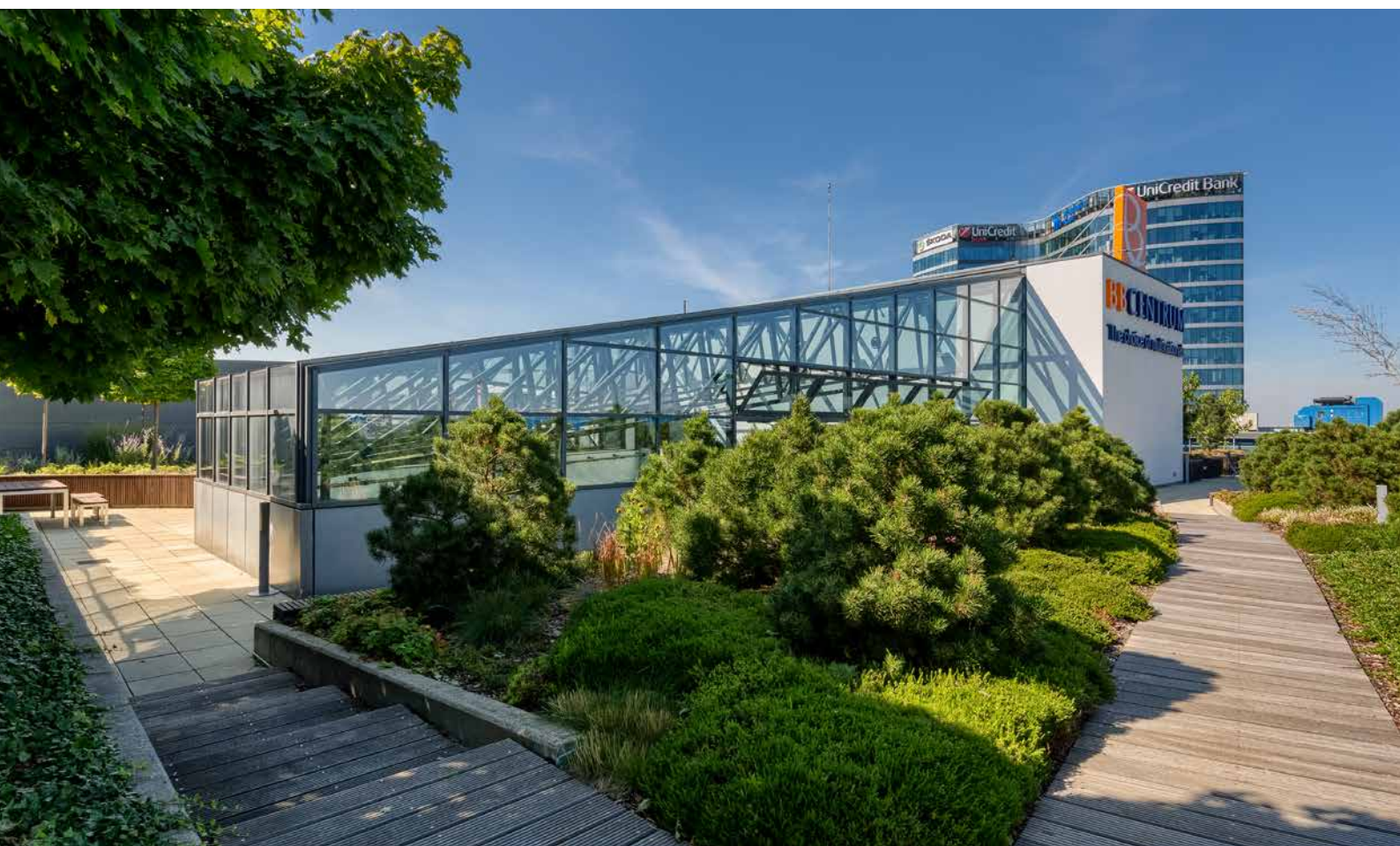
Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., dosáhla v roce 2017 kladného výsledku hospodaření ve výši 680 919 tis. Kč (2016: 82 340 tis. Kč). Výsledek byl pozitivně ovlivněn zejména realizací interních prodejů 100 % podílů společností BB C – Building ALPHA, s.r.o., a BB C – Building BETA, s.r.o.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2017	2016
Provozní výsledek hospodaření	-11 803	-15 880
Finanční výsledek hospodaření	692 722	101 274
Daň z příjmů	0	-3 054
Výsledek hospodaření za účetní období	680 919	82 340

## Předpokládaný vývoj činnosti společnosti

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

PASSERINVEST GROUP, a.s., plánuje i v roce 2018 pokračovat v nákupu dalších vybraných budov BB Centra a upevnit tím kontrolu nad řádným chodem tohoto administrativního komplexu.



# ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti za rok 2017 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 31. 5. 2018



Radim Passer  
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
PASSERINVEST GROUP, a.s.  
Se sídlem: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4  
IČ: 261 18 963  
k 31. 12. 2017**

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

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2017, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2017, a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2017 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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

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

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

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

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

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

strana 1 z 3

informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

### ***Odpoovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

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

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

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

### ***Odpoovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

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

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

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

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

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

strana 2 z 3

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

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

V Praze dne 22-06-2018



*SP Audit, s.r.o.*

SP Audit, s.r.o.

číslo auditorského oprávnění: 340

Ing. Lenka Filipová  
auditor

číslo auditorského oprávnění: 2269

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

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

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

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

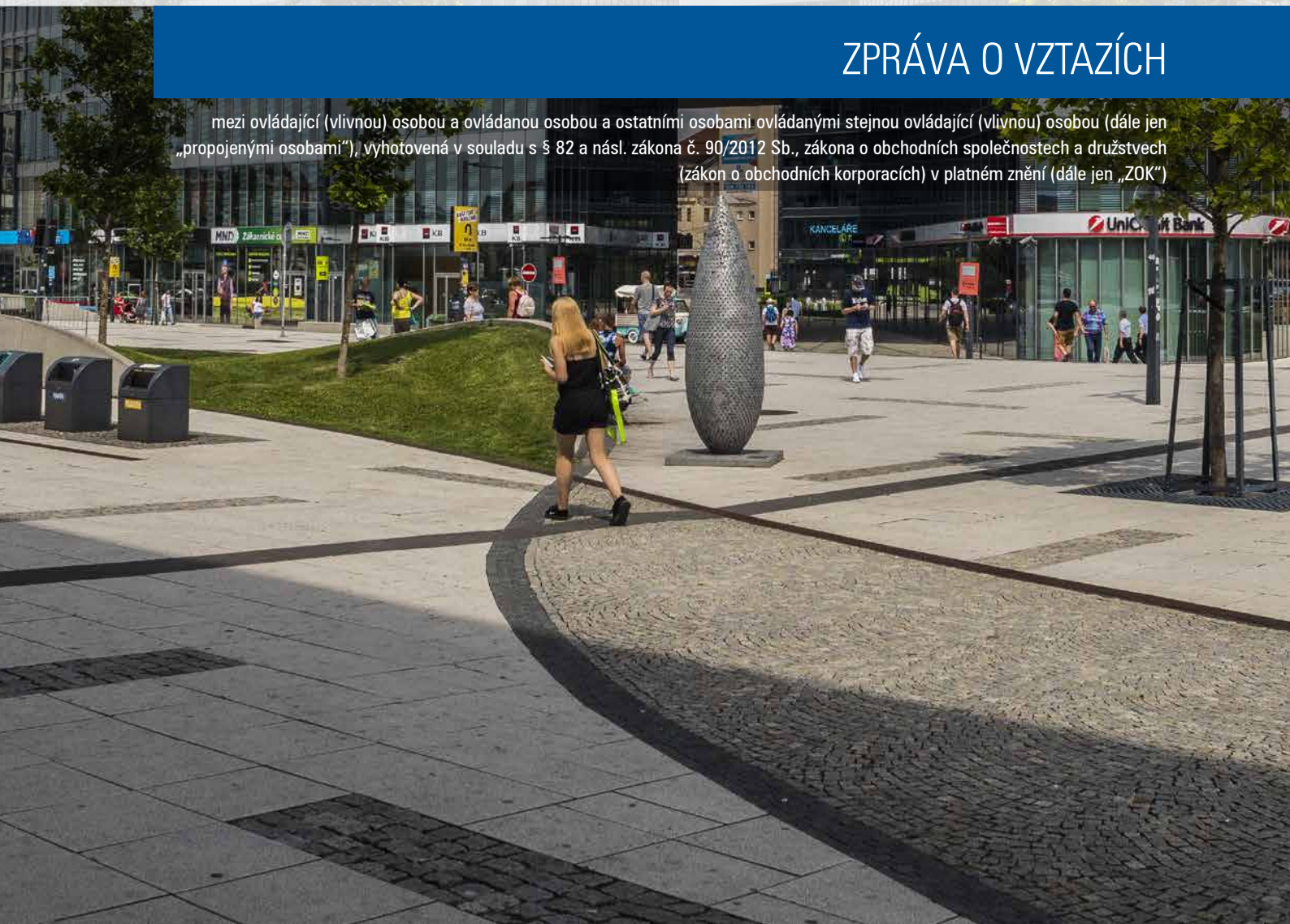
strana 3 z 3



2017

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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





# OBSAH

1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA KONCERNU PASSERINVEST GROUP	18
1.1	KONCERN PASSERINVEST GROUP	18
1.2	OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM	19
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI V KONCERNU PASSERINVEST GROUP	19
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	19
4.	PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZAJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	19
5.	PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	24
6.	POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	31
7.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	32
8.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	32
9.	PŘÍLOHA 1 _SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST GROUP	33



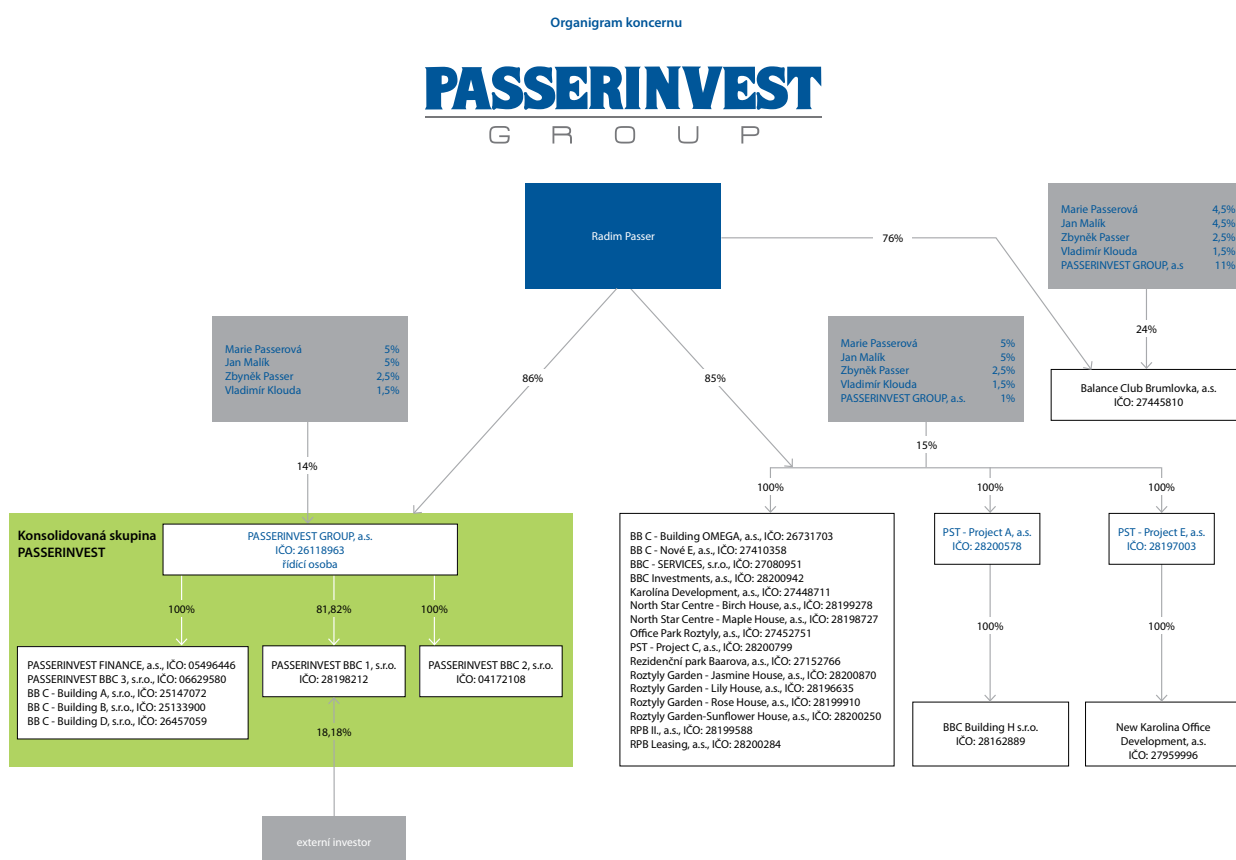
# 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST GROUP

Obchodní firma: PASSERINVEST GROUP, a.s.  
 Sídlo: Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
 Identifikační číslo: 26118963  
 Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 6173  
 Základní kapitál Společnosti: výši 4 000 000 000 Kč  
 Druh a forma akcií: kmenové, na jméno, listinná podoba  
 Datum zápisu Společnosti do obchodního rejstříku: 7. 10. 1999

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., (dále jen Společnost) byla v účetním období členem Koncernu PASSERINVEST GROUP, ve kterém je Společnost řídicí osobou koncernu. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST GROUP byla v účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

## Struktura Koncernu PASSERINVEST GROUP ke dni 31. 12. 2017

### 1.1 Koncern PASSERINVEST GROUP



## Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST GROUP v Účetním období

- a) dne 17. 1. 2017 valná hromada společnosti Real Estate OSTRAVA, a.s., IČO: 282 00 195 (formou NZ) rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 2. 2017 a dne 1. 2. 2017 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 14. 6. 2017 valná hromada této společnosti rozhodla o ukončení likvidace společnosti a o podání návrhu likvidátora o výmaz společnosti v obchodním rejstříku u místně příslušného soudu, zápis této skutečnosti u uvedené instituce byl proveden ke dni 10. 8. 2017;
- b) dne 8. 3. 2017 byl Koncern PASSERINVEST GROUP rozšířen o společnost BB C – Building D, s.r.o., IČO: 264 57 059;
- c) dne 28. 3. 2017 došlo k zápisu změny názvu firmy do obchodního rejstříku místně příslušného soudu u společnosti PST – Project D, a.s., IČO: 281 99 588, nově na RPB II, a.s., IČO: 281 99 588;
- d) dne 2. 5. 2017 prodali původní akcionáři své jednotlivé podíly akcií v celkové výši 100 % ve společnosti BB C – Building G, a.s., IČO: 273 89 189, novému jedinému akcionáři společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- e) dne 25. 5. 2017 prodala Společnost podíl ve výši 100 % ve společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., IČO: 290 48 915, novému jedinému společníkovi společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- f) dne 25. 5. 2017 prodala Společnost podíl ve výši 100 % ve společnosti BB C – Building BETA, s.r.o., IČO: 275 98 632, novému jedinému společníku společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108;
- g) dne 31. 5. 2017 prodala společnost GEMO, a.s. (dříve název firmy GEMO OLOMOUC spol. s r.o.), IČO: 136 42 464, podíl akcií ve výši 41,6 % ve společnosti New Karolina Office Development, a.s., IČO: 279 59 996, a to druhému stávajícímu akcionáři společnosti PST – Project E, a.s., IČO: 281 97 003;
- h) dne 26. 11. 2017 byl Koncern PASSERINVEST GROUP rozšířen o společnost PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO: 066 29 580;
- i) dne 7. 12. 2017 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 11. 9. 2017, kdy na společnost PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108, jako společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikajících společností: BB C – Building ALPHA, s.r.o., IČO: 290 48 915 a BB C – Building BETA, s.r.o., IČO: 275 98 632 a BB C – Building DELTA, s.r.o., IČO: 046 28 543 a BB C – Building G, a.s., IČO: 273 89 189 a současně došlo k navýšení základního kapitálu této nástupnické společnosti z částky 500 000 Kč na částku 1 000 000 Kč.

## 1.2 Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem

Pan Radim Passer je dále přímo ovládající osobou a jediným společníkem společností PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247, RPB – Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691 a D.H. spol. s.r.o., IČO: 612 47 332, u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem.

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

## 2. Úloha Společnosti v Koncernu PASSERINVEST GROUP

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

## 3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

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

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

- a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:
  1. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a Radimem Passerem ke Smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 2. 4. 2013, 19. 12. 2013, 25. 3. 2014, 24. 4. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
  2. Dodatek č. 5 ze dne 31. 8. 2017 uzavřený mezi BBC1 (pronajímatel) a Společností (nájemce) k Nájemní smlouvě (17.NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově FILADELFIE) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2013, dodatku č. 2 ze dne 10. 3. 2014, dodatku č. 3 ze dne 16. 12. 2014, dodatku č. 4 ze dne 30. 9. 2016.
  3. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building A, s.r.o., IČO: 251 47 072 (dále jen „A“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
  4. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C – Building B, s.r.o., IČO: 251 33 900 (dále jen „B“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
  5. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C – Building D, s.r.o., IČO: 264 57 059 (dále jen „D“) (podnájemce) ze dne 1. 4. 2017.

6. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building ALPHA, s.r.o., IČO: 290 48 915 (dále jen „ALPHA“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017 (dále jen „Podnájemní smlouva ALPHA“).
7. Dohoda o ukončení podnájemní smlouvy uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC2 (který je právním nástupcem ALPHA) (podnájemce) ze dne 11. 12. 2017, kterou byla ukončena Podnájemní smlouva ALPHA k 31. 12. 2017 (dále jen „Ukončení Podnájemní smlouvy ALPHA“).
8. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C – Building BETA, s.r.o., IČO: 275 98 632 (dále jen „BETA“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017 (dále jen „Podnájemní smlouva BETA“).
9. Dohoda o ukončení podnájemní smlouvy uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC2 (který je právním nástupcem BETA) (podnájemce) ze dne 11. 12. 2017, kterou byla ukončena Podnájemní smlouva BETA k 31. 12. 2017 (dále jen „Ukončení Podnájemní smlouvy BETA“).
10. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building DELTA, s.r.o., IČO: 267 31 703 (dále jen „DELTA“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017 (dále jen „Podnájemní smlouva DELTA“).
11. Dohoda o ukončení podnájemní smlouvy uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC2 (který je právním nástupcem DELTA) (podnájemce) ze dne 11. 12. 2017, kterou byla ukončena Podnájemní smlouva DELTA k 31. 12. 2017 (dále jen „Ukončení Podnájemní smlouvy DELTA“).
12. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building G, a.s., IČO: 273 89 189 (dále jen „G“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017 (dále jen „Podnájemní smlouva G“).
13. Dohoda o ukončení podnájemní smlouvy uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC2 (který je právním nástupcem G) (podnájemce) ze dne 11. 12. 2017, kterou byla ukončena Podnájemní smlouva G k 31. 12. 2017 (dále jen „Ukončení Podnájemní smlouvy G“).
14. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BBC Building H s.r.o., IČO: 281 62 889 (dále jen „H“) (podnájemce) ze dne 1.1.2017.
15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC Investments, a.s., IČO: 282 00 942 (dále jen „Investments“) (podnájemce) ze dne 1.1.2017.
16. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Balance Club Brumlovka, a.s., IČO: 274 45 610 (dále jen „BCB“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Karolína Development, a.s., IČO: 274 48 711 (dále jen „KarolínaDev“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. New Karolina Office Development, a.s., IČO: 279 59 996 (dále jen „NKOD“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BBC – Nové E, a.s., IČO: 274 10 358 (dále jen „NoveE“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. North Star Centre – Birch House, a.s., IČO: 281 99 278 (dále jen „NSCBirch“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. North Star Centre – Maple House, a.s., IČO: 281 98 727 (dále jen „NSCMaple“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – Building OMEGA, a.s., IČO: 267 31 703 (dále jen „OMEGA“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Office Park Roztyly, a.s., IČO: 274 52 751 (dále jen „Roztyly“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project A, a.s., IČO: 282 00 578 (dále jen „ProjectA“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project C, a.s., IČO: 282 00 799 (dále jen „ProjectC“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PST – Project E, a.s., IČO 281 97 003 (dále jen „ProjectE“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Roztyly Garden – Jasmine House, a.s., IČO: 282 00 870 (dále jen „RGJasmine“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
28. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Roztyly Garden – Lily House, a.s., IČO: 281 96 635 (dále jen „RGLily“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
29. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Roztyly Garden – Rose House, a.s., IČO: 281 99 910 (dále jen „RGRose“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Roztyly Garden – Sunflower House, a.s., IČO: 282 00 250 (dále jen „RGSunflower“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
31. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. Reзиденční park Baarova, a.s., IČO: 271 52 766 (dále jen „RPB“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
32. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. RPB II., a.s., IČO: 281 99 588 (dále jen „RPB II.“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
33. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. RPB - Leasing, a.s., IČO: 282 00 284 (dále jen „RPBLeas“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
34. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. BB C – SERVICES, s.r.o., IČO: 270 80 951 (dále jen „SERVICES“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
35. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108 (dále jen „BBC2“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
36. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO: 066 29 580 (dále jen „BBC3“) (podnájemce) dne 26. 11. 2017.

37. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446 (dále jen „FIN“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
38. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO: 256 87 247 (dále jen „PPI“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
39. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. S-INVESTMENT, s.r.o., IČO: 256 87 247 (dále jen „SInvest“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
40. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. S-LEASING, s.r.o., IČO: 281 99 588 (dále jen „SLeas“) (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
41. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a spol. RPB - Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691 (dále jen „Penthouse“) (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
42. Smlouva o převodu podílu uzavřená mezi Společností (původní společník APLHY) a BBC2 (nový společník APLHY) ze dne 25. 5. 2017.
43. Dodatek č. 1 ze dne 11. 9. 2017 uzavřený mezi ALPHOU (dlužník) a Komerční bankou, a.s., IČO: 453 17 054 (dále jen „KB“) (věřitel) ke smlouvě o úvěru ze dne 7. 11. 2014, s účinností do 23. 11. 2017, která zajišťovala financování projektu – budovy ALPHA (dále jen „Úvěrová smlouva ALPHA“).
44. Dodatek č. 1 ze dne 11. 9. 2017 uzavřený mezi Společností (původní společník ALPHY) (investor) a ALPHOU (dlužník) a KB (věřitel) k Patronátní smlouvě ze dne 7. 11. 2014 (dále jen „Patronátní smlouva ALPHA“), kterým byly všechna práva a povinnosti Společnosti z této smlouvy převzaty BBC2 (novým společníkem ALPHY), zajišťovací dokument k uzavřené Úvěrové smlouvě ALPHA.
45. Dohoda o převzetí práv a povinností ze zástavní smlouvy k podílu ALPHA, uzavřená mezi Společností (předchozí vlastník) a BBC2 (nový vlastník) a KB (věřitel) ze dne 11. 9. 2017, s účinností do 23. 11. 2017, zajišťovací dokument k uzavřené Úvěrové smlouvě ALPHA.
46. Dodatek č. 2 ze dne 31. 3. 2017 uzavřený mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem ALPHA) (objednatel) ke Smlouvě o správě majetku ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 1. 2015 na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově ALPHA.
47. Smlouva o nájmu části nemovitosti (část jižní fasády budovy ALPHA a elektro přípojky pro logo jih PASSERINVEST GROUP) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem ALPHA) ze dne 3. 8. 2017.
48. Dodatek č. 2 ze dne 11. 9. 2017 uzavřený mezi BETOU (dlužník) a KB (věřitel) k úvěrové smlouvě ze dne 8. 12. 2015, ve znění dodatku č.1 ze dne 22. 12. 2015 s účinností do 23. 11. 2017, která zajišťovala financování projektu – budovy BETA (dále jen „Úvěrová smlouva BETA“).
49. Dodatek č. 2 ze dne 11. 9. 2017 uzavřený mezi Společností (původní společník BETY) (investor) a BETOU (dlužník) a KB (věřitel) k Patronátní smlouvě ze dne 8.12.2005, ve znění dodatku č.1 ze dne 18. 12. 2015 (dále jen „Patronátní smlouva BETA“), kterým byly všechna práva a povinnosti Společnosti z této smlouvy převzaty BBC2 (novým společník BETY), zajišťovací dokument k uzavřené Úvěrové smlouvě BETA.
50. Dohoda o převzetí práv a povinností ze zástavní smlouvy k podílu BETA, uzavřená mezi Společností (předchozí vlastník) a BBC2 (nový vlastník) a KB (věřitel) ze dne 11. 9. 2017, s účinností do 23. 11. 2017, jako zajišťovací dokument k uzavřené Úvěrové smlouvě BETA.
51. Smlouva o převodu podílu uzavřená mezi Společností (původní společník BETY) a BBC2 (nový společník BETY) ze dne 25. 5. 2017.
52. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2017 uzavřený mezi BBC2 (resp. s právním předchůdcem BETA) (objednatel) a Společností (správce) ke Smlouvě o správě majetku ze dne 16. 12. 2015, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově BETA.
53. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatního kapitálového fondu společnosti uzavřená mezi Společností a BBC2 ze dne 13. 6. 2017
54. Dohoda o započtení pohledávek (na splacení pohledávky za kupní ceny za podíly ALPHA a BETA), uzavřená mezi BBC2 a Společností (jediný společník Společnosti) ze dne 20. 6. 2017.
55. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2017 uzavřený BBC2 (resp. s právním předchůdcem DELTA) (objednatel) a Společností (správce), Smlouva o správě majetku ze dne 16. 12. 2015, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově DELTA.
56. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatního kapitálového fondu společnosti uzavřená mezi Společností a BBC2 ze dne 4. 4. 2017
57. Smlouva o koupi akcií G uzavřená mezi původními akcionáři G (Společností, Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, dat. nar. 5. 6. 1964, Ing. Marií Passerovou, dat. nar. 8. 12. 1934, panem Zbyňkem Passerem, dat. nar. 12. 7. 1974 a Ing. Vladimírem Kloudou, dat. nar. 8. 1. 1963) a BBC2 (nový akcionář G).
58. Dodatek č. 7 ze dne 15. 5. 2017 uzavřený mezi G (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen „UCB“) (věřitel) k úvěrové smlouvě ze dne 8. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 12. 2012, dodatku č. 2 ze dne 8. 2. 2013, dodatku č. 3 ze dne 27. 6. 2013, dodatku č. 4 ze dne 24. 9. 2014, dodatku č. 5 ze dne 7. 5. 2015, dodatku č. 6 ze dne 27. 10. 2015 s účinností do 23. 11. 2017 (dále jen „Úvěrová smlouva G“), která zajišťovala financování projektu – budovy G.
59. Dodatek č. 2 ze dne 15. 5. 2017 uzavřený mezi G a BBC 2 (resp. předchozími akcionáři G) (zástavce) a UCB (věřitel) k Share Pledge Agreement ze dne 20. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 27. 6. 2013 (dále jen „Share Pledge Agreement G“), dne 15. 5. 2017 byly všechna práva a povinnosti Společnosti z této smlouvy převzaty BBC2 (novým akcionářem G), zajišťovací dokument k uzavřené Úvěrové smlouvě G.
60. Dodatek č. 1 ze dne 15. 5. 2017 uzavřený mezi Společností (resp. předchozími akcionáři G) (subordinační věřitel) a G (dlužník) a UCB (věřitel) k Subordination Agreement ze dne 20. 12. 2012 (dále jen „Subordination Agreement G“), kterým byly všechna práva a povinnosti Společnosti z této smlouvy převzaty BBC2 (novým akcionářem G), zajišťovací Úvěrové smlouvy G.
61. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2017 uzavřený mezi BBC2 (resp. s právním předchůdcem G) (objednatel) a Společností (správce) ke Smlouvě o správě majetku ze dne 19. 12. 2014, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově G.
62. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi BBC2 (resp. s právním předchůdcem G) a Společností ke Smlouvě o zápůjčce a úvěru, ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách ze dne 20. 6. 2013 a ze dne 2. 12. 2013, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.

63. Úvěrová smlouva uzavřená mezi BBC2, ALPHOU, BETOU, DELTOU a G (dlužníci) a Českou spořitelnou, a.s., IČO: 452 44 782 (dále jen „ČS“) (věřitel) ze dne 23. 11. 2017, (dále jen „Úvěrová smlouva BBC2“), kterou byly zrefinancovány původní úvěrové smlouvy (Úvěrová smlouva ALPHA, Úvěrová smlouva BETA, Úvěrová smlouva DELTA a Úvěrová smlouva G).
64. Subordination Agreement, uzavřená mezi BBC2, ALPHOU, BETOU, DELTOU a G (dlužníci) a Společností (subordinační věřitel) a ČS (seniorní věřitel) ze dne 23. 11. 2017, zajišťovací dokument Úvěrové smlouvě BBC2.
65. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017 (dále jen „Ukončení projektového řízení BBC2“, kterou byla k 31. 12. 2017 ukončena smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi BBC2 (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 23. 6. 2015.
66. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (objednatel) ze dne 20. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy ALPHA s účinností od 1. 1. 2018.
67. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BETA s účinností od 1. 1. 2018.
68. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy DELTA s účinností od 1. 1. 2018.
69. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy G s účinností od 1. 1. 2018.
70. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BRUMLOVKA s účinností od 1. 1. 2018.
71. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy FILADELFIE s účinností do 1. 1. 2018
72. Smlouva o reklamě a propagaci na rok 2018 mezi Společností a BCB ze dne 29. 12. 2017.
73. Dodatek č. 1 ze dne 3. 4. 2017 uzavřený mezi Společností a BCB ke Smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze 14. 10. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
74. Dodatek č. 1 ze dne 3. 10. 2017 uzavřený mezi A a B (dlužníci) a UCB (věřitel) k úvěrové smlouvě ze dne 16. 12. 2016, kterou je zajištěno financování projektů - budovy A a budovy B (dále jen „Úvěrová smlouva A a B“).
75. Dodatek č. 1 ze dne 3. 10. 2017 uzavřený mezi Společností (ručitel) a A (dlužník) k Cost Overrun Guarantee relating to Facilities Agreement, ze dne 16. 12. 2016, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě A a B.
76. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi A a Společností (jediný společník A) ze dne 3. 10. 2017.
77. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi B a Společností (jediný společník B) ze dne 25. 4. 2017.
78. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi B a Společností (jediný společník B) ze dne 29. 9. 2017.
79. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi B (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 11. 5. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově B a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
80. Úvěrová smlouva uzavřená mezi D (dlužník) a ČS (věřitel) ze dne 6. 3. 2017, kterou je zajištěno financování projektu – budovy D (dále jen „Úvěrová smlouva D“).
81. Zástavní smlouva podílu v korporaci, uzavřená mezi D a Společností (zástavec) a ČS (věřitel) ze dne 8. 3. 2017, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě D.
82. Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistná plnění, uzavřená mezi D a Společností (zástavec) a ČS (zástavní věřitel) ze dne 6. 3. 2017, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě D.
83. CSCR Guarantee Agreement, uzavřená mezi D (dlužník) a Společností (garant) a ČS (věřitel) ze dne 6. 3. 2017, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě D.
84. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi D (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 22. 3. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově D a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
85. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a D (objednatel) ze dne 27. 4. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov vlastněných objednatel s účinností do 31. 12. 2017.
86. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a D (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov vlastněných objednatel s účinností do 1. 1. 2018.

87. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi D (objednatel) a Společností (správce), ze dne 31. 3. 2017, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově D.
88. Dohoda o splacení zápůjčky ze dne 8. 9. 2004, uzavřená mezi Společností a D dne 6. 9. 2017.
89. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a Investments ke Smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 20. 6. 2016, 19. 7. 2013 a ze dne 23. 4. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
90. Dodatek č. 1 ze dne 31. 3. 2017 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a SERVICES. (objednatel) ke Smlouvě o správě majetku ze dne 14. 12. 2012, na základě níž poskytovatel objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech smluv týkajících se správy areálu BB Centrum.
91. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a SERVICES ke Smlouvě o zápůjčce a úvěru, ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
92. Přefakturační náklady z pronájmu (marketingových reklamních ploch – CVL, billboardy, PVC banery, shuttle bus a ostatní reklamní služby) za rok 2017 mezi Společností (odběratel) a SERVICES (zprostředkovatel), na základě dohody stran.
93. Dohoda o úhradě parkovného (veřejné parkoviště v budově FILADELFIE a v budově DELTA) uzavřená mezi SERVICES (poskytovatel) a Společností (odběratel) ze dne 1. 1. 2017.
94. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FIN ze dne 10. 4. 2017, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
95. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příspěvku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností (jediný akcionář FIN) a FIN ze dne 15. 12. 2017.
96. Prospekt dluhopisů FIN uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378 (dále jen „J&T BANKA“) a UCB (vedoucí spolunanažeři) z dne 13. 3. 2017, týkající se dluhopisů PSG 5,25/23 vydané 31. března 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.
97. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a H ke smlouvě o úvěru ze dne 22. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026.
98. Dodatek č. 1 ze dne 3. 4. 2017 uzavřená mezi Společností a KarolínaDev ke smlouvě o zápůjčce a úvěru, ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce a zápůjčce ze dne 19. 12. 2008 a ze dne 18. 7. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
99. Dodatek č. 3 ze dne 25. 7. 2017 mezi NKOD (dlužník) a Raiffeisenbank, a.s., IČO: 492 40 901 (dále jen „RF“) (věřitel) ke smlouvě o úvěru ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 1. 2015, dodatku č. 2 ze dne 29. 1. 2016, která zajišťuje financování projektu budovy Nová Karolína Park (dále jen „Úvěrová smlouva NKOD“).
100. Dodatek ze dne 25. 7. 2017 uzavřený mezi NKOD (dlužník) a ProjectE, Společností a GEMO, a.s., (dříve GEMO OLOMOUC spol. s r.o.), IČO: 136 42 464 (dále jen „GEMO“) (sponzoři) a RF (věřitel) ze dne 24. 5. 2012 k Project Support Agreement ze dne 24. 5. 2012, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě NKOD.
101. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi NKOD (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolína Park s účinností do 1. 1. 2018.
102. Dodatek č. 3 ze dne 31. 5. 2017 uzavřený mezi NKOD (odběratel) a Společností a GEMO (poskytovatelé) ke smlouvě o poskytování projektového řízení při výstavbě, ze dne 1. 7. 2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 1. 2014, dodatku č. 2 ze dne 4. 2. 2014, na základě níž poskytovatelé zajišťují objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
103. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zájemce) a PST (zprostředkovatel) ze dne 30. 6. 2017, s účinností od 1. 7. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolína Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
104. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příspěvku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi NoveE a akcionáři NoveE (Společností, Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, dat. nar. 5. 6. 1964, Ing. Marií Passerovou, dat. nar. 8. 12. 1934, panem Zbyňkem Passerem, dat. nar. 12. 7. 1974 a Ing. Vladimírem Kloudou, dat. nar. 8. 1. 1963) ze dne 19. 5. 2017.
105. Dodatek č. 1 ze dne 7. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a NSCBirch ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce a zápůjčce ze dne 13. 8. 2013 a ze dne 16. 10. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
106. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 mezi Společností a OMEGA ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 12. 2012, 18. 4. 2013, 25. 6. 2013, 23. 8. 2013, 29. 10. 2013, 26. 3. 2014, 15. 7. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
107. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a ProjectA ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou jsou upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
108. Dodatek č. 1 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a ProjectC ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou jsou upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 21. 1. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

109. Dodatek č. 1 ze dne 24. 5. 2017 a dodatek č. 2 ze dne 1. 6. 2017 uzavřený mezi Společností a ProjectE ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou jsou upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
  110. Dohoda o ukončení smlouvy o poskytování property managementu uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a H (objednatel) ze dne 15. 12. 2017 (dále jen „Ukončení property managementu H“), kterou byla ukončena smlouva o poskytování property managementu mezi Společností (poskytovatel) a H (objednatel) ze dne 16. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2014.
  111. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi H (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 15. 12. 2017 (dále jen „Projektové řízení H“), na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti demolice budovy H a příprava pro novou výstavbu, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
- b) jiná jednání, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuta všechna taková jiná jednání blízcí se k této uvedené hraniční hodnotě:**
1. Rozhodnutí valné hromady společnosti Investments o částečném vrácení dobrovolného příplatku akcionářům Investments, poskytnutého podle § 350 odstavec 1 a 2 zákona o obchodních korporacích ze dne 19. 5. 2017, jež byl fakticky Společnosti (jeden z akcionářů Investments) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 21. 9. 2017.
  2. Rozhodnutí valné hromady společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO: 281 98 212 (dále jen „BBC1“) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2017 společníkům BBC1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 20. 2. 2017, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 21. 2. 2017.
  3. Rozhodnutí valné hromady BBC1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2017 společníkům BBC1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 15. 5. 2017, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 17. 5. 2017.
  4. Rozhodnutí valné hromady BBC1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2017 společníkům BBC1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 14. 8. 2017, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 15. 8. 2017.
  5. Rozhodnutí valné hromady BBC1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2017 společníkům BBC1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích ze dne 20. 11. 2017, jež byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 20. 11. 2017.

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

1. Smlouva o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (ve funkci předsedy představenstva Společnosti) ze dne 29. 6. 2015 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2016.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 2. 4. 2013, 19. 12. 2013, 25. 3. 2014, 24. 4. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
3. Nájemní smlouva (17.NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově FILADELFIE) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2013, dodatku č. 2 ze dne 10. 3. 2014, dodatku č. 3 ze dne 16. 12. 2014, dodatku č. 4 ze dne 30. 9. 2016 a dodatku č. 5 ze dne 31. 8. 2017, uzavřený mezi BBC1 (pronajímatel) a Společností (nájemce).
4. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a A (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
5. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a B (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
6. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a D (podnájemce) ze dne 1. 4. 2017.
7. Podnájemní smlouva ALPHA.
8. Ukončení Podnájemní smlouvy ALPHA.
9. Podnájemní smlouva BETA.
10. Ukončení Podnájemní smlouvy BETA.
11. Podnájemní smlouva DELTA.
12. Ukončení Podnájemní smlouvy DELTA.
13. Podnájemní smlouva G.
14. Ukončení Podnájemní smlouvy G.
15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a H (podnájemce) ze dne 1.1.2017.
16. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Investments (podnájemce) ze dne 1.1.2017.
17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) BCB (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.



18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a KarolínaDev (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NKOD (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NoveE (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NSCBirch (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NSCMaple (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a OMEGA (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Roztyly (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ProjectA (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ProjectC (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ProjectE (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
28. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGJasmine (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
29. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGLily (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGRose (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
31. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RGSunflower (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
32. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
33. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB II. (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
34. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPBLEas (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
35. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a SERVICES (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
36. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC2 (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
37. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC3 (podnájemce) dne 26. 11. 2017.
38. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a FIN (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
39. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PPI (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
40. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE) uzavřená mezi Společností (nájemce) a SInvest (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
41. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a SLeas (podnájemce) ze dne 1. 1. 2017.
42. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Penthouse (podnájemce) dne 1. 1. 2017.
43. Smlouva o převodu podílu uzavřená mezi Společností (původní společník APLHY) a BBC2 (nový společník APLHY) ze dne 25. 5. 2017.
44. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatního kapitálového fondu společnosti uzavřená mezi Společností a BBC2 ze dne 13. 6. 2017
45. Dohoda o započtení pohledávek (na splacení pohledávky z kupní ceny za podíly ALPHA a BETA), uzavřená mezi BBC2 a Společností (jediný společník Společnosti) ze dne 20. 6. 2017.
46. Patronátní smlouva ALPHA.
47. Dohoda o převzetí práv a povinností ze zástavní smlouvy k podílu ALPHA, uzavřená mezi Společností (předchozí vlastník) a BBC2 (nový vlastník) a KB (věřitel) ze dne 11. 9. 2017, s účinností do 23. 11. 2017, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě ALPHA.
48. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem ALPHA) (objednatel) ze dne 16. 12. 2014, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činnostech týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy ALPHA s účinností do 31. 12. 2017.

49. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem ALPHA) (objednatel), ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 1. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 31. 3. 2017, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově ALPHA.
50. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem ALPHA) (objednatel) ze dne 3. 12. 2014, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy ALPHA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
51. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem ALPHA) ze dne 28. 12. 2016, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 1. 10. 2015, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
52. Smlouva o nájmu části nemovitosti (část jižní fasády budovy ALPHA a elektro přípojky pro logo jih PASSERINVEST GROUP) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem ALPHA) ze dne 3. 8. 2017.
53. Patronátní smlouva BETA.
54. Dohoda o převzetí práv a povinností ze zástavní smlouvy k podílu BETA, uzavřená mezi Společností (předchozí vlastníků) a BBC2 (nový vlastníků) a KB (věřitel) ze dne 11. 9. 2017, s účinností do 23. 11. 2017, jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě BETA.
55. Smlouva o převodu podílu uzavřená mezi Společností (původní společník BETY) a BBC2 (nový společník BETY) ze dne 25. 5. 2017.
56. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi BBC2 (resp. s právním předchůdcem BETA) a Společností ze dne 28. 12. 2016, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 1. 10. 2015, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
57. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC2 (resp. s právním předchůdcem BETA) (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově BETA.
58. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem BETA) (objednatel) ze dne 16. 12. 2015, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy BETA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
59. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem BETA) (objednatel) ze dne 11. 3. 2016, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BETA s účinností do 31. 12. 2017.
60. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi BBC2 (resp. s právním předchůdcem DELTA) (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 6. 1. 2014, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy DELTA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
61. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (resp. s právním předchůdcem DELTA) (objednatel) ze dne 11. 3. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy DELTA s účinností do 31. 12. 2017.
62. Smlouva o správě majetku, uzavřená BBC2 (resp. s právním předchůdcem DELTA) (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově DELTA.
63. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příspěvku do ostatního kapitálového fondu společnosti uzavřená mezi Společností a BBC2 ze dne 4. 4. 2017.
64. Smlouva o koupi akcií G uzavřená mezi původními akcionáři G (Společností, Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, dat. nar. 5. 6. 1964, Ing. Marií Passerovou, dat. nar. 8. 12. 1934, panem Zbyňkem Passerem, dat. nar. 12. 7. 1974 a Ing. Vladimírem Kloudou, dat. nar. 8. 1. 1963) a BBC2 (nový akcionář G).
65. Share Pledge Agreement G.
66. Subordination Agreement G.
67. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi BBC2 (resp. s právním předchůdcem G) (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2014, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy G s účinností do 31. 12. 2017.
68. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC2 (resp. s právním předchůdcem G) (objednatel) a Společností (správce) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově G.
69. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi Společností (resp. s právním předchůdcem G) (objednatel) a PST (zprostředkovatel) ze dne 11. 6. 2013, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy G a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
70. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi BBC2 (resp. s právním předchůdcem G) a Společností ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách ze dne 20. 6. 2013 a ze dne 2. 12. 2013, spolu s poskytnutím dalšího možného úvěrového rámce.
71. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi BBC2 (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálními a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

72. Ukončení projektového řízení BBC2.
73. Subordination Agreement, uzavřená mezi BBC2, ALPHOU, BETOU, DELTOU a G (dlužníci) a Společností (subordinační věřitel) a Českou spořitelnou, a.s., IČO: 452 44 782 (dále jen „ČS“) (seniorní věřitel) ze dne 23. 11. 2017, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě BBC2.
74. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (objednatel) ze dne 20. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy ALPHA s účinností od 1. 1. 2018.
75. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BETA s účinností od 1. 1. 2018.
76. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy DELTA s účinností od 1. 1. 2018.
77. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC2 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy G s účinností od 1. 1. 2018.
78. Dohoda o podřízenosti, uzavřená mezi Společností (podřízený věřitel) a BBC1 (dlužník) a UCB (věřitel) ze dne 22. 4. 2015, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě uzavřené mezi BBC1 (dlužník) a UCB (věřitel) ze dne 22. 4. 2015, kterou je financován projekt – budovy FILADELFIE (dále jen „Úvěrová smlouva BBC1“).
79. Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění dle Dohody o OKF záruce, uzavřená mezi Společností (sponzor) a BBC1 (dlužník) ze dne 24. 9. 2014, zajišťovací dokument k uzavřené Úvěrové smlouvě BBC1.
80. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (správce) a BBC1 (objednatel) ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově BRUMLOVKA.
81. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 16. 12. 2014, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BRUMLOVKA s účinností do 31. 12. 2017.
82. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BRUMLOVKA s účinností od 1. 1. 2018.
83. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 9. 12. 2013, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy BRUMLOVKA a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
84. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC1 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově FILADELFIE.
85. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 16. 12. 2014, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy FILADELFIE s účinností do 31. 12. 2017.
86. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkající se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy FILADELFIE s účinností od 1. 1. 2018.
87. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC1 (objednatel) ze dne 2. 8. 2013, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budovy FILADELFIE a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
88. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BCB (objednatel) dne 1. 11. 2007, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2008, dodatku č. 2 ze dne 21. 12. 2012 a dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti zajištění provozu fitness a wellness centrum BCB, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
89. Smlouva o reklamě a propagaci na rok 2017 mezi Společností a BCB ze dne 30. 12. 2016.
90. Smlouva o reklamě a propagaci na rok 2018 mezi Společností a BCB ze dne 29. 12. 2017.
91. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a BCB ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 4. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze 14. 10. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
92. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (juniorní věřitelé) a A a B (dlužníci) a UCB (seniorní věřitel) ze dne 16. 12. 2016, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě A a B.
93. Cost Overrun Guarantee relating to Facilities Agreement, uzavřená mezi Společností (ručitel) a A (dlužník) ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 10. 2017, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě A a B.

94. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a A ze dne 28. 12. 2016, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 15. 11. 2016, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
95. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi A (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 30. 12. 2016, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti rekonstrukce budovy A, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
96. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi A a Společností (jediný společník A) ze dne 3. 10. 2017.
97. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi B a Společností (jediný společník B) ze dne 25. 4. 2017.
98. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi B a Společností (jediný společník B) ze dne 29. 9. 2017.
99. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi B (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 1. 12. 2016, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti rekonstrukce budovy B, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
100. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a B (objednatel) ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 1. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy B.
101. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi B (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 11. 5. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově B a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
102. Zástavní smlouva podílu v korporaci, uzavřená mezi D a Společností (zástavce) a ČS (věřitel) ze dne 8. 3. 2017, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě D.
103. Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistná plnění, uzavřená mezi D a Společností (zástavci) a ČS (zástavní věřitel) ze dne 6. 3. 2017, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě D.
104. CSCR Guarantee Agreement, uzavřená mezi D (dlužník) a Společností (garant) a ČS (věřitel) ze dne 6. 3. 2017, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě D.
105. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi D (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 22. 3. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově D a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
106. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a D (objednatel) ze dne 27. 4. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov vlastněných objednatel s účinností do 31. 12. 2017.
107. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a D (objednatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov vlastněných objednatel s účinností od 1. 1. 2018.
108. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi D (objednatel) a Společností (správce), ze dne 31. 3. 2017, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově D.
109. Smlouva o půjčce, uzavřená mezi Společností (resp. předchozím vlastníkem obchodního podílu Společnosti) a D ze dne 8. 9. 2004.
110. Dohoda o splacení zápůjčky ze dne 8. 9. 2004, uzavřená mezi Společností a D ze dne 6. 9. 2017.
111. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Investments (objednatel) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle.
112. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Investments dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a zápůjčce ze dne 20. 6. 2016, 19. 7. 2013 a ze dne 23. 4. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
113. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SERVICES. (objednatel) ze dne 14. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech smluv týkajících se správy areálu BB Centrum.
114. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a SERVICES ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
115. Přefakturace nákladů za pronájem (marketingových reklamní plochy – CVL, billboardy, PVC banery, shuttle bus a ostatní reklamní služby) za rok 2017 mezi Společností (odběratel) a SERVICES (zprostředkovatel), na základě dohody stran.

116. Dohoda o úhradě parkovného (veřejné parkoviště v budově FILADELFIE a v budově DELTA) uzavřená mezi SERVICES (poskytovatel) a Společností (odběratel) ze dne 1. 1. 2017. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi FIN (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 1. 11. 2016, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
117. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FIN ze dne 10. 4. 2017, se splatností nejpozději do 31. 3. 2023, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
118. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi Společností (jediný akcionář FIN) a FIN ze dne 15. 12. 2017.
119. Prospekt dluhopisů FIN uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378 (dále jen „J&T BANKA“) a UCB (vedoucí spolunanažeři) z dne 13. 3. 2017, týkající se dluhopisů PSG 5,25/23 vydané 31. 3. 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. 3. 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč.
120. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a H (objednatel) ze dne 16. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2014, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy H.
121. Ukončení property managementu H.
122. Projektové řízení H.
123. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a KarolínaDev (objednatel) ze dne 21. 12. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti rekonstrukce budovy B, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
124. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a KarolínaDev ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 4. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce a zápůjčce ze dne 19. 12. 2008 a ze dne 18. 7. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
125. Project Support Agreement, uzavřená mezi NKOD (dlužník) a ProjectE, Společností a GEMO (sponzoři) a RF (věřitel) ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku ze dne 25. 7. 2017, jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě NKOD.
126. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi NKOD (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolina Park s účinností do 31. 12. 2017.
127. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi NKOD (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Nová Karolina Park s účinností od 1. 1. 2018.
128. Smlouva o poskytování projektového řízení při výstavbě, uzavřená mezi NKOD (odběratel) a Společností a GEMO (poskytovatelé) ze dne 1. 7. 2011, ve znění dodatku č. 1 ze dne 21. 1. 2014, dodatku č. 2 ze dne 4. 2. 2014 a dodatku č. 3 ze dne 31. 5. 2017, na základě níž poskytovatelé zajišťují objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
129. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva (vyhledávání třetích osob jako potencionální nájemce do budovy Nová Karolina Park), uzavřená mezi NKOD (zájemce) a Společností a GEMO (zprostředkovatelé) ze dne 10. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2016, s účinností do 30. 6. 2017, na základě níž zprostředkovatelé objednateli zprostředkovávají převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv.
130. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zájemce) a PST (zprostředkovatel) ze dne 30. 6. 2017, s účinností od 1. 7. 2017, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
131. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NoveE (objednatel) ze dne 25. 3. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
132. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Nové E ze dne 1. 8. 2016, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026.
133. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů společnosti, uzavřená mezi NoveE a akcionáři NoveE (Společností, Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, dat. nar. 5. 6. 1964, Ing. Marií Passerovou, dat. nar. 8. 12. 1934, panem Zbyňkem Passerem, dat. nar. 12. 7. 1974 a Ing. Vladimírem Kloudou, dat. nar. 8. 1. 1963) ze dne 19. 5. 2017.
134. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NSCBirch (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
135. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a NSCBirch ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 7. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčce a zápůjčce ze dne 13. 8. 2013 a ze dne 16. 10. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

136. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NSCMaple (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
137. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a OMEGA (objednatel) ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 9. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 15. 12. 2014 a dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
138. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a OMEGA ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 12. 2012, 18. 4 2013, 25. 6. 2013, 23. 8. 2013, 29. 10. 2013, 26. 3. 2014, 15. 7. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
139. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Penthouse (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
140. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a PPI (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2016, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
141. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectA (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
142. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectA ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
143. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectC (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
144. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectC ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 21. 1. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
145. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectE (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
146. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectE ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 5. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 20. 6. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
147. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGJasmine (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
148. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGLily (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
149. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGRose (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
150. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGSunflower (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

151. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Roztyly (objednatel) ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 11. 2012, dodatku č. 2 ze dne 9. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015 a dodatku č. 4 ze dne 22. 12. 2016, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
152. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Roztyly ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 4. 2013, 19. 4. 2013, 20. 6. 2013, 21. 11. 2013 a ze dne 6. 8. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
153. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPB II. (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
154. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností (jako úvěrující) a RPB II. (jako úvěrovaný) ze dne 24. 9. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026 spolu s poskytnutím možného úvěrového rámce.
155. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPB (objednatel) ze dne 21. 12. 2015 na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
156. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPB (objednatel) ze dne 7. 5. 2012, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část kupujících, resp. zájemců o nebytové prostory v bytovém domě Reзиденční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto kupních smluv s kupujícími bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
157. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPBLEas (objednatel) dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
158. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPBLEas (objednatel) ze dne 16. 12. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 4. 2014, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Reзиденční park Baarova, ulice Baarova, Praha 4 – Michle.
159. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SInvest (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
160. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SLeas (objednatel) ze dne 23. 6. 2015, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

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

### 6.1 Posouzení újmy plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

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

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

6.2.1 Statutární orgán Společnosti konstatuje, že Společnosti z účasti v Koncernu PASSERINVEST GROUP plynou pouze výhody. Tyto výhody spočívají zejména v zajištění finanční stability Společnosti využívající koncernového systému řízení finančních zdrojů (cash pooling) a v technické pomoci.

6.2.2 Vzhledem k úloze Společnosti v roli řídicí osoby v rámci Koncernu PASSERINVEST GROUP, je Společnost do značné míry ušetřena podnikatelských rizik a tržních výkyvů, což jí umožňuje zvyšovat svou efektivitu a lépe využívat svého potenciálu k udržitelnému růstu.

### 6.3 Zhodnocení rizik plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami

6.3.1 Statutární orgán společnosti konstatuje, že Společnost z účasti v Koncernu PASSERINVEST GROUP žádná materiální rizika nevyplývají.

## 7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

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

## 8. Čestné prohlášení

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

V Praze dne 8. 3. 2018



PASSERINVEST GROUP, a.s.  
Radim Passer  
předseda představenstva



## 9. Příloha\_1 seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST GROUP

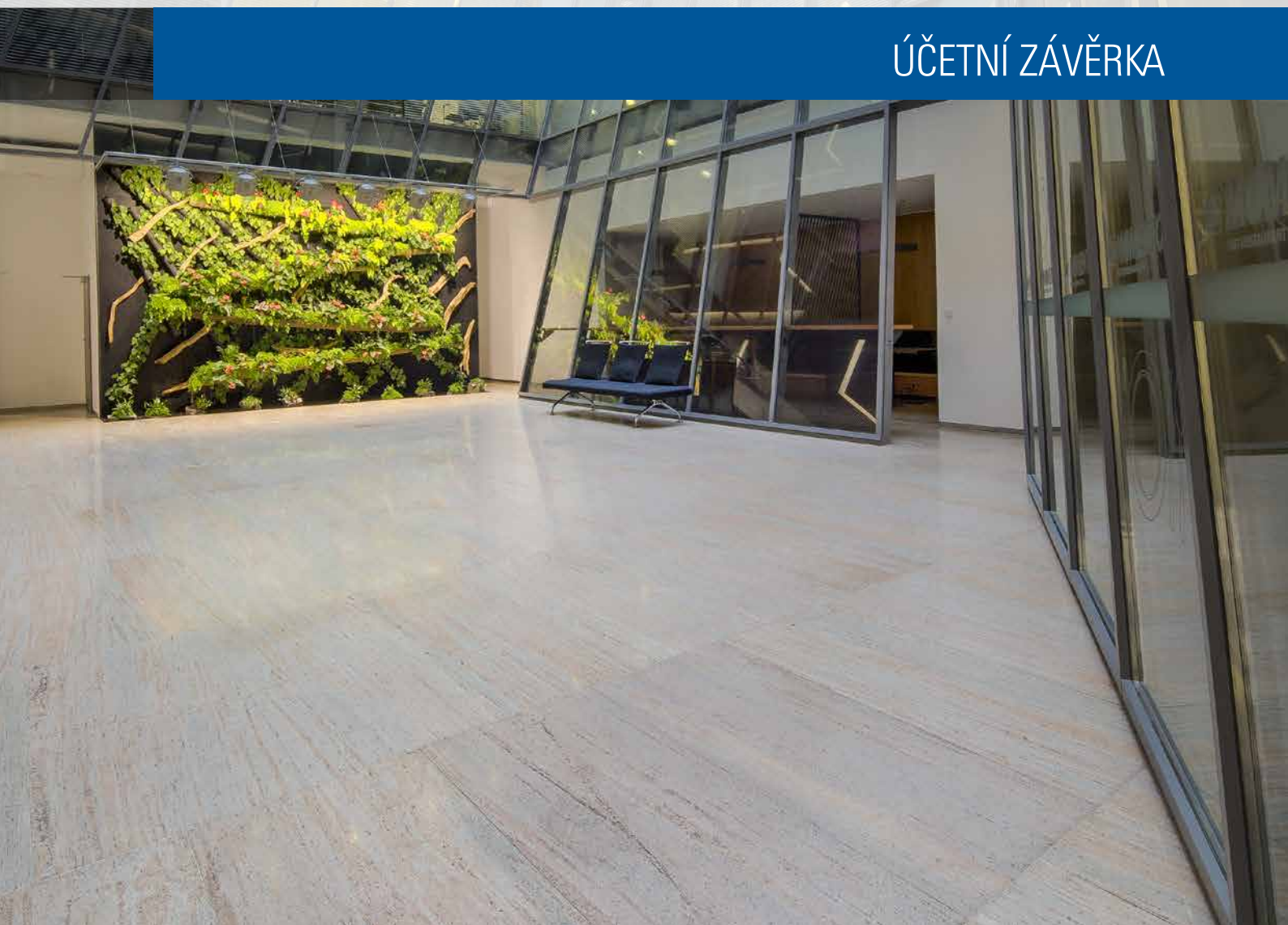
sídlo firmy: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C, 262450	projektová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

	fúzí sloučením zaniklé společnosti v roce 2017	IČO	OR	typ společnosti
1.	BB C - Building ALPHA, s.r.o.	290 48 915	C, 162766	projektová společnost
2.	BB C - Building BETA, s.r.o.	275 98 632	C, 117923	projektová společnost
3.	BB C - Building DELTA, s.r.o.	046 28 543	C, 251051	projektová společnost
4.	BB C - Building G, a.s.	273 89 189	B, 10248	projektová společnost



2017

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA



# OBSAH

ROZVAHA	36
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	40
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	42
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE	42
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	43
3. ÚČETNÍ METODY	43
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	43
b) Dlouhodobý hmotný majetek	43
c) Finanční majetek	44
d) Pohledávky	44
e) Deriváty	44
f) Vlastní kapitál	44
g) Cizí zdroje	44
h) Devizové operace	45
i) Použití odhadů	45
j) Účtování výnosů a nákladů	45
k) Daň z příjmů	45
l) Následné události	45
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	45
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	46
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	46
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	46
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	47
5. POHLEDÁVKY	49
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	50
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	50
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	50
9. VLASTNÍ KAPITÁL	50
10. REZERVY	51
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	51
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	51
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	51
14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	51
15. DERIVÁTY	51
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	52
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	52
18. VÝNOSY	53
19. OSOBNÍ NÁKLADY	53
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	53
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	54
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	55
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	55

# ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>6 716 949</b>	<b>-62 292</b>	<b>6 654 657</b>	<b>4 771 371</b>
<b>A.</b>	<b>Pohledávky za upsaný vlastní kapitál</b>	<b>002</b>				
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>5 803 956</b>	<b>-62 292</b>	<b>5 741 664</b>	<b>4 442 364</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>5 391</b>	<b>-2 947</b>	<b>2 444</b>	<b>2 804</b>
B.I.1.	Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	950	-950	0	172
B.I.2.1.	Software	007	950	-950	0	172
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	3 846	-1 997	1 849	2 037
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	595	0	595	595
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	595	0	595	595
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>29 399</b>	<b>-25 345</b>	<b>4 054</b>	<b>3 133</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	418	-273	145	149
B.II.1.1.	Pozemky	016				
B.II.1.2.	Stavby	017	418	-273	145	149
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	26 233	-25 072	1 161	2 551
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	0	433	433
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	0	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	2 315	0	2 315	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	2 315	0	2 315	0
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>027</b>	<b>5 769 166</b>	<b>-34 000</b>	<b>5 735 166</b>	<b>4 436 427</b>
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	4 456 016	-34 000	4 422 016	3 242 015
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 313 150	0	1 313 150	1 194 412
B.III.3.	Podíly – podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry – podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry – ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>910 942</b>	<b>0</b>	<b>910 942</b>	<b>321 432</b>
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby</b>	<b>038</b>				
C.I.1.	Materiál	039				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				
C.I.3.	Výrobky a zboží	041				
C.I.3.1.	Výrobky	042				
C.I.3.2.	Zboží	043				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>338 973</b>	<b>0</b>	<b>338 973</b>	<b>18 078</b>
<b>C.II.1.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>047</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 979</b>
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	049	0	0	0	12 979
C.II.1.3.	Pohledávky – podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky – ostatní	052				
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056				
<b>C.II.2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	<b>338 973</b>	<b>0</b>	<b>338 973</b>	<b>5 099</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	2 307	0	2 307	1 910
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	326 975	0	326 975	749
C.II.2.3.	Pohledávky – podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	9 691	0	9 691	2 440
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	2 870	0	2 870	521
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 253	0	2 253	1 547
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	4 268	0	4 268	72
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	300	0	300	300
<b>C.III.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>068</b>				
C.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	069				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	070				
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>071</b>	<b>571 969</b>	<b>0</b>	<b>571 969</b>	<b>303 354</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	35	0	35	99
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	073	571 934	0	571 934	303 255
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>074</b>	<b>2 051</b>	<b>0</b>	<b>2 051</b>	<b>7 575</b>
D.1.	Náklady příštích období	075	2 045	0	2 045	7 569
D.2.	Komplexní náklady příštích období	076				
D.3.	Příjmy příštích období	077	6	0	6	6

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>6 654 657</b>	<b>4 771 371</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>002</b>	<b>4 823 313</b>	<b>4 142 394</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>003</b>	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	4 000 000	4 000 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006		
<b>A.II.</b>	<b>Ažio a kapitálové fondy</b>	<b>007</b>		
A.II.1.	Ážio	008		
A.II.2.	Kapitálové fondy	009		
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	010		
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	011		
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací	012		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací	013		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací	014		
<b>A.III.</b>	<b>Fondy ze zisku</b>	<b>015</b>	<b>0</b>	<b>5 394</b>
A.III.1.	Ostatní rezervní fond	016	0	5 394
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	017		
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>018</b>	<b>142 394</b>	<b>54 660</b>
A.IV.1.	Nerozdělený zisk minulých let	019	142 394	54 660
A.IV.2.	Neuhrazená ztráta minulých let	020		
A.IV.3.	Jiný výsledek hospodaření minulých let	021		
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/</b>	<b>022</b>	<b>680 919</b>	<b>82 340</b>
<b>A.VI.</b>	<b>Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku</b>	<b>023</b>		
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>024</b>	<b>1 830 419</b>	<b>628 725</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>025</b>		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	026		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	027		
B.3.	Rezervy podle zvláštních předpisů	028		
B.4.	Ostatní rezervy	029		
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>030</b>	<b>1 830 419</b>	<b>628 725</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>031</b>	<b>1 817 608</b>	<b>63 555</b>
C.I.1.	Vydané dluhopisy	032		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	033		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	034		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	035		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	036		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	037		
C.I.5.	Dlouhodobé směňky k úhradě	038		
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	039	1 808 780	57 137
C.I.7.	Závazky – podstatný vliv	040		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	041		

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
C.I.9.	Závazky – ostatní	042	8 828	6 418
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	043	8 828	6 418
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	044		
C.I.9.3.	Jiné závazky	045		
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>046</b>	<b>12 811</b>	<b>565 170</b>
C.II.1.	Vydané dluhopisy	047	0	549 910
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	048		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	049	0	549 910
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	050		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	051	2	1
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	052	2 634	1 986
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	053		
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	054		
C.II.7.	Závazky – podstatný vliv	055		
C.II.8.	Závazky ostatní	056	10 175	13 273
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	057		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	058		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	059	2 594	2 405
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	060	1 392	1 211
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	061	4 967	5 719
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	062	1 222	1 315
C.II.8.7.	Jiné závazky	063	0	2 623
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>064</b>	<b>925</b>	<b>252</b>
D.1.	Výdaje příštích období	065	925	252
D.2.	Výnosy příštích období	066	0	0

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2017 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	104 954	94 715
II.	Tržby za prodej zboží	002		
A.	Výkonová spotřeba	003	42 266	41 205
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	004		
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	3 270	3 303
A.3.	Služby	006	38 996	37 902
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti	007		
C.	Aktivace	008		
D.	Osobní náklady	009	63 135	57 419
D.1.	Mzdové náklady	010	47 108	43 067
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	16 027	14 352
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	15 249	13 669
D.2.2.	Ostatní náklady	013	778	683
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	2 205	890
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	2 205	2 423
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	2 205	2 423
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	017		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	018		
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	0	-1 533
III.	Ostatní provozní výnosy	020	95	67 426
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	83	0
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	022		
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	12	67 426
F.	Ostatní provozní náklady	024	9 246	78 507
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025		
F.2.	Zůstatková cena prodaného materiálu	026		
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	133	482
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	028		
F.5.	Jiné provozní náklady	029	9 113	78 025
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>030</b>	<b>-11 803</b>	<b>-15 880</b>
M.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031	1 329 780	270 499
M.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032	1 329 780	270 499
M.2.	Ostatní výnosy z podílů	033		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	517 901	188 411
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	035		



Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku – ovládaná nebo ovládající osoba	036		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	037		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	038		
M.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	30 381	52 493
M.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040	30 381	52 493
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041		
I.	Úprav hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	34 000	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	103 354	29 132
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	76 877	262
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	26 477	28 870
VI.	Ostatní finanční výnosy	046	19 123	12 205
K.	Ostatní finanční náklady	047	31 307	16 380
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>048</b>	<b>692 722</b>	<b>101 274</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>049</b>	<b>680 919</b>	<b>85 394</b>
L.	Daň z příjmů	050	0	3 054
L.1.	- splatná	051	0	2 732
L.2.	- odložená	052	0	322
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>053</b>	<b>680 919</b>	<b>82 340</b>
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	054		
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>055</b>	<b>680 919</b>	<b>82 340</b>
*	Čistý obrat za účetní období	056	1 484 333	497 338

## 1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

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

Hlavním předmětem její činnosti je:

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

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

Ve sledovaném období nebyly provedeny žádné změny v obchodním rejstříku.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost je řídicí společností faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

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

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

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2017:

### **Představenstvo**

Předseda: Radim Passer

### **Dozorčí rada**

Předseda: Mgr. Ing. Tomáš Zimčík

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

Společnost se skládá z následujících úseků:

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

Orgány společnosti jsou představenstvo a dozorčí rada.

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

Společnost je součástí konsolidačního celku, který tvoří k datu 31. 12. 2017 následující obchodní korporace:

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

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 2), 4), 5), 6), 7) a 8).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 81,82% podíl v obchodní korporaci 3), z důvodu prodeje minoritní části podílu k 9. 8. 2016.

Konsolidující jednotky za rok 2017, dle § 22a, odst.1) Zákona o účetnictví, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude tato, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2017 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2017

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2017 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31. 12. 2017 (v tis. Kč)
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	-2 500	4 456
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	28 746	1 348 706
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-84 535	3 562 760
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	-15	485
BB C – Building A, s.r.o.	-31 457	-19 557
BB C – Building B, s.r.o.	-9 996	33 278
BB C – Building D, s.r.o.	-2 014	28 757

## 2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Příložená účetní závěrka byla připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona o účetnictví) a prováděcí vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve znění platném pro rok 2017 a 2016.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2017 a 2016 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

### b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

	Počet let (od–do)
Stavby	30–60
Stroje, přístroje a zařízení	3–15
Inventář	2–15

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

#### c) Finanční majetek

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

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

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

#### d) Pohledávky

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

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

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

#### e) Deriváty

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

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

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

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

#### f) Vlastní kapitál

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

#### g) Cizí zdroje

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

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

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

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

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

#### **h) Devizové operace**

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

#### **i) Použití odhadů**

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

#### **j) Účtování výnosů a nákladů**

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

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

#### **k) Daň z příjmů**

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

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

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

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

#### **l) Následné události**

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

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

Společnost neprovedla žádné jiné změny ani opravy minulých období.

## 4. DLOUHODOBÝ MAJETEK

Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	950				950
Jiný DNM	3 458	388			3 846
Nedokončený DNM	595				595
Celkem 2017	5 003	388			5 391
Celkem 2016	3 481	1 693	-171		5 003

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-778	-172				-950		0
Jiný DNM	-1 421	-576				-1 997		1 849
Nedokončený DNM								595
Celkem 2017	-2 199	-748				-2 947		2 444
Celkem 2016	-1 695	-675		171		-2 199		2 804

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	418				418
Samostatné movité věci	27 466	62	-1 295		26 233
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na DHM					0
Nedokončený DHM		2 377		-62	2 315
Celkem 2017	28 317	2 439	-1 295	-62	29 399
Celkem 2016	27 912	1 674	48		28 317

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-269	-4				-273		145
Samostatné movité věci	-24 915	-1 451	1 294			-25 072		1 161
Umělecká díla								433
Poskytnuté zálohy na DHM								0
Nedokončený DHM								2 315
Celkem 2017	-25 184	-1 455	1 294			-25 345		4 054
Celkem 2016	-23 484	-1 749	0	49		-25 184		3 133

Společnost eviduje k rozvahovému dni leasingové smlouvy na pronájem automobilů.

Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Úbytky	Opravné položky	Konečný zůstatek
Podíly v ovládaných a řízených osobách	3 242 015	1 777 728	-563 727	-34 000	4 422 016
Zápůjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	1 194 412	620 551	-501 813		1 313 150
Celkem 2017	4 436 427	2 398 279	-1 065 540	-34 000	5 735 166
Celkem 2016	4 270 167	1 222 377	-1 056 117		4 436 427

Účetní jednotka vytvořila opravnou položku k obchodnímu podílu v dceřiné společnosti na základě porovnání pořizovací hodnoty podílu a reálné hodnoty vlastního kapitálu tzn. se zohledněním tržního ocenění nemovitosti vlastněné společností.

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2017 podíly v následujících obchodních korporacích:

Obchodní korporace	Sídlo	Výše podílu v %	Hodnota podílu v tis. Kč
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	81,82	799 103
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	2 857 913
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	500
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	7 000
BB C – Building A, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	255 997
BB C – Building B, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	366 029
BB C – Building D, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	119 469
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11,00	3 180
Office park Roztyly, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	690
Rezidenční park Baarova, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	400
RPB Leasing, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden – Jasmine House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden – Lily House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden – Sunflower House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Roztyly Garden – Rose House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	190
North Star Centre – Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Karolina Development, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	45
North Star Centre – Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST – Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST – Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
RPB II., a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST – Project E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	920
BB C – SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	760
BB C – Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	9 590
BB C – Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	30
<b>CELKEM</b>			<b>4 422 016</b>

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní prostřednictvím obchodních korporací PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o. a BB C – Building D, s.r.o., komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku BB Centrum v Praze 4 – Michli. Dále vlastní společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny a společnost PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., která je určena pro budoucí projekty.

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

Přírůstek ve výši 1 777 728 tis. Kč představuje nákup akcií a podílů a dále příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině.

Přírůstky dlouhodobého finančního majetku v roce 2017:

Pořízení 100% podílu v obchodní korporaci BB C – Building D, s.r.o., (119 218 tis. Kč).

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

V průběhu roku 2017 byly dále poskytnuty příplatky do ostatních kapitálových fondů níže uvedených společností:

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	1 607 000 tis. Kč
BBC – Building B, s.r.o.	41 000 tis. Kč
BBC – Building A, s.r.o.	5 000 tis. Kč
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	5 000 tis. Kč
BB C – Nové E, a.s.	10 tis. Kč

Úbytek ve výši 563 727 tis. Kč představuje zejména prodej akcií a podílů a dále redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů.

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2017:

Prodej 100% podílu společnosti BB C – Building BETA, s.r.o., v hodnotě 428 854 tis. Kč  
Prodej 100% podílu společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., v hodnotě 87 422 tis. Kč  
Prodej 1% podílu společnosti BB C – Building G, a.s., v hodnotě 1 230 tis. Kč  
Pozbytí 100% podílu společnosti Real Estate OSTRAVA, a.s., ve výši 394 tis. Kč z důvodu ukončení likvidace a výplaty likvidačního zůstatku.

V průběhu roku 2017 dále došlo k redukcí (výplatě) z ostatních kapitálových fondů níže uvedených společností:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	32 266 tis. Kč
BBC – Building BETA, s.r.o.	13 380 tis. Kč
BBC Investments, a.s.	180 tis. Kč

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská čp. 1525/č.o. 1, PSČ 140 00, IČ: 649 48 242 na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ze dne 21. 4. 2015, zřízení 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 00, IČ: 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 Finančijícím stranám (anglicky Finance Parties, jak jsou definovány ve Smlouvě o úvěru) na základě Smlouvy o úvěru ze dne 23. 11. 2017 uzavřené mezi, mimo jiné, Zástavcem a Společností jako dlužníky a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoliv 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

BB C – Building A, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, IČ 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. 12. 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. 12. 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. 12. 2016.

Datum vzniku zástavního práva: 21. prosince 2016

BB C – Building B, s.r.o.

Podíl zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00, Česká republika, IČ 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 16. 12. 2016. Společník nesmí umožnit vznik dalšího zástavního práva ani jiného zatížení k podílu bez souhlasu UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Společník nesmí podíl zcizit bez předchozího písemného souhlasu společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., zákazy umožnit vznik dalšího zástavního práva k podílu a převést podíl na jinou osobu se zřizují jako věcná práva ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., a trvají až do 16. 12. 2028 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 16. 12. 2016.



BB C – Building D, s.r.o.

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

Datum vzniku zástavního práva: 17. března 2017

## B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Dlužník	2017	2016	Subordinace (A/N)
PST – Project E, a.s.	593 000	215 013	N
PST – Project A, a.s.	283 000	213 186	N
Office Park Roztyly, a.s.	184 000	180 467	N
BB C – Building OMEGA, a.s.	73 000	70 255	N
North Star Centre – Birch House, a.s.	58 000	5 260	N
BB C – SERVICES, s.r.o.	35 000	34 647	N
RPB II., a.s.	32 000	32 300	N
BBC – Investments, a.s.	30 000	54 864	A
PST – Project C, a.s.	25 000	19 465	N
D.H., spol. s r.o.	150	0	N
BB C – Building ALPHA, s.r.o.	0	229 670	-
BB C – Building A, s.r.o.	0	69 805	-
BB C – Building G, a.s.	0	69 380	-
Nové E, a.s.	0	100	-
<b>Celkem</b>	<b>1 313 150</b>	<b>1 194 412</b>	

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

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

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné dlouhodobé pohledávky (minulé období 12 979 tis. Kč). Uvedenou hodnotu minulého období představují nezaplacené úroky ze zápůjčky zaniklé společnosti BB C – Building ALPHA, s.r.o., určené ke kapitalizaci k datu 1. 1. 2017. K rozvahovému dni je tato pohledávka zcela vypořádána.

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 338 973 tis. Kč (minulé období 5 099 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 2 307 tis. Kč (minulé období 1 910 tis. Kč) – pohledávky z fakturace služeb v rámci skupiny. Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 326 975 tis. Kč (minulé období 749 tis. Kč)

Krátkodobé zápůjčky

Dlužník	2017	2016	Subordinace (A/N)
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	326 975	0	A
<b>Celkem</b>	<b>326 975</b>	<b>0</b>	

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

Stát – daňové pohledávky ve výši 2 870 tis. Kč (minulé období 521 tis. Kč) – pohledávky ze záloh na daň z příjmů právnických osob.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 2 253 tis. Kč (minulé období 1 547 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby.

Dohadné účty aktivní ve výši 4 268 tis. Kč (minulé období 72 tis. Kč) – zejména dohadná položka na zprostředkovatelské provize za prodej bytů ze společnosti BBC Investments, a.s., vyfakturovaná v roce 2018.

Pohledávky za spřízněnými osobami jsou popsány v rámci bodu 20.

Jiné pohledávky ve výši 300 tis. Kč (minulé období 300 tis. Kč) – pohledávka ze zápůjčky externímu subjektu, v sledovaném období došlo k prodloužení splatnosti do 31. 12. 2018.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neeviduje k rozvahovému dni žádné opravné položky k pohledávkám.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 571 969 tis. Kč (minulé období 303 354 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období zahrnují především časově rozlišené dodávky služeb a jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 2 045 tis. Kč (minulé období 7 569 tis. Kč).

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2015	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2016	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2017
Počet akcií	7 000	1 000		8 000			8 000
Základní kapitál	3 500 000	500 000		4 000 000			4 000 000
Rezervní fond	5 394			5 394		5 394	0
Statutární a ostatní fondy	0			0			0
Vlastní akcie a podíly	-8 000	8 000		0			0
Výsledek hospodaření minulých let (zisk)	52 589	2 071		54 660	87 734		142 394
Výsledek hospodaření běžného účetního období	2 071			82 340			680 919
Vlastní kapitál	3 552 054			4 142 394			4 823 313

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

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

Výsledek hospodaření za rok 2016 ve výši 82 340 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet nerozděleného zisku minulých let. Dále došlo k převodu zůstatku účtu 421 – Zákonný rezervní fond ve výši 5 394 tis. Kč na účet nerozděleného zisku minulých let.

Vedení společnosti doporučí valné hromadě rozdělení výsledku hospodaření za rok 2017 následovně. Hospodářský výsledek roku 2017 ve výši 680 919 tis. Kč bude převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Dividendy nebyly v roce 2015, 2016 ani 2017 vypláceny.

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2015	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2016	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2017
zákonné	0	0	0	0	0	0	0
ostatní	0	0	0	0	0	0	0

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

## 11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 1 817 608 tis. Kč (minulé období 63 555 tis. Kč) v následující struktuře:

Jedná se o dlouhodobou zápůjčku od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., ve výši 1 717 000 tis. Kč a dlouhodobé zápůjčky a úvěry od akcionářů společnosti ve výši 100 608 tis. Kč. Zápůjčky jsou podrobněji specifikovány v bodu 20 této přílohy.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 12 811 tis. Kč (minulé období 565 170 tis. Kč) v následující struktuře:

Společnost vydala v roce 2014 emisi obligací v celkové výši 550 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 5,25 % p.a. a se splatností k 31. 12. 2017. Úrokové závazky byly průběžně spláceny zpětně za každé kalendářní čtvrtletí. Celá emise byla splacena na konci sledovaného období a transakce je touto platbou zcela vypořádána.

Závazky z obchodních vztahů ve výši 2 634 tis. Kč (minulé období 1 986 tis. Kč) – zejména závazky běžného provozních charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky z pracovně právní vztahů ve výši 3 986 tis. Kč (minulé období 3 616 tis. Kč) – běžné závazky k zaměstnancům a institucím sociálního zabezpečení za období 12/2017. Společnost nemá v této oblasti žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 4 967 tis. Kč (minulé období 5 719 tis. Kč) – závazky plynoucí zejména z daňové povinnosti k DPH za období 12/2017 a dále závazky z titulu daně z příjmů ze závislé činnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 1 222 tis. Kč (minulé období 1 315 tis. Kč) – především odhad nevyfakturovaných služeb a energií.

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

Společnost neeviduje k datu účetní závěrky podmíněné závazky.

## 13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

## 14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Výdaje příštích období jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Jedná se o faktury došlé v roce 2018, které nákladově patří do roku 2017. Hodnota účtu k rozvahovému dni činí 925 tis. Kč (minulé období 252 tis. Kč).

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

## 15. DERIVÁTY

Společnost nemá k rozvahovému dni uzavřeny žádné derivátové transakce, což je doloženo bankovní konfirmací.

## 16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může společnost převést daňovou ztrátu vzniklou od roku 2013 do příštích pěti let. Výše daňové ztráty z let 2013–2017, která nebyla v daňovém přiznání roku 2017 uplatněna a bude převedena do dalších let, činí 43 177 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

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

## 17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

### A. PLATEBNÍ GARANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prospekt obsahující znění emisních podmínek Dluhopisů byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2017/036214/CNB/570 ke S-Sp-2017/00008/CNB/572 ze dne 10. 3. 2017, které nabylo právní moci dne 11. 3. 2017. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003515934.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

### Zajištění

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

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle společnosti.

### B. JINÉ ZÁVAZKY

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

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

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

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

## 18. VÝNOSY

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

	2017		2016	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	104 954	0	94 715	0
Tržby z prodeje majetku	83	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	12	0	67 426	0
Tržby z prodeje CP a podílů*	1 329 780	0	270 499	0
Výnosové úroky	30 381	0	52 493	0
Ostatní finanční výnosy	19 123	0	12 205	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>1 484 333</b>	<b>0</b>	<b>497 338</b>	<b>0</b>

\* V roce 2016 se jedná o prodej podílu 18,18 % na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., externímu investorovi.

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

## 19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců	
	2017	2016
Průměrný počet zaměstnanců	57	49
Mzdy	47 108	43 067
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	15 249	13 669
Sociální náklady	778	683
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>63 135</b>	<b>57 419</b>

## 20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2017	31. 12. 2016
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	1 717 000	0
<b>Celkem</b>		<b>1 717 000</b>	<b>0</b>

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Radim Passer	31. 12. 2026	83 670	51 806
Ing. Jan Malik	31. 12. 2026	6 799	4 945
Marie Passerová	31. 12. 2026	5 422	3 569
Zbyněk Passer	31. 12. 2026	2 688	1 762
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2026	2 029	1 473
<b>Celkem</b>		<b>100 608</b>	<b>63 555</b>

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

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

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

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

## 21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou provozních výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 104 954 tis. Kč (minulé období 94 715 tis. Kč). Jedná se o služby poskytované v souvislosti s řízením developerských projektů, dále výnosy z property managementu, asset managementu a provize ze zprostředkování prodeje či pronájmu nemovitostí. Dominantní jednorázovou výnosovou položkou jsou tržby z prodeje podílů společností BB C – Building ALPHA, s.r.o., a BB C – Building BETA, s.r.o., uskutečněné v rámci skupiny ve výši 1 329 780 tis. Kč. V minulém období byl uskutečněn prodej části podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., externímu investorovi ve výši 270 499 tis. Kč.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2017	2016
Povinný audit účetní závěrky	213	230
Účetní a daňové poradenství	203	0
Jiné neauditorské služby	221	203
<b>Celkem</b>	<b>637</b>	<b>433</b>

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

	2017	2016
Služby spojené s nájmem	1 106	1 373
Nájemné	9 017	8 462
Právní služby	6 267	7 295
Operativní leasing vozidel	3 579	3 348
Marketing	5 294	6 463
Úroky z dluhopisů	26 477	28 870

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

	2017	2016
Projektové řízení	19 547	14 281
Property management (správní služby)	19 085	16 650
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	13 720	9 225
Asset management	50 328	53 483
Kurzové zisky	248	3 714
Výnosové úroky	30 381	52 493

## 22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2017 zisk před zdaněním ve výši 680 919 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 823 313 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2017 byla zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

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

Prodej části obchodního podílu (36,07 %) ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi ve výši 763 322 tis. Kč

Inkaso finančních prostředků plynoucí z redukce ostatních kapitálových fondů společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., ve výši 951 408 tis. Kč

Inkaso finančních prostředků plynoucí ze splátky zápůjčky od společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., ve výši 326 975 tis. Kč

Nákup 99 % akcií společnosti PST – Project E, a.s., v hodnotě 724 680 tis. Kč.

Sestaveno dne: 31. 5. 2018



Radim Passer, předseda představenstva





# KONTAKT

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

Telefon: +420 221 582 111  
E-mail: [info@passerinvest.cz](mailto:info@passerinvest.cz)  
[www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz)

PASSERINVEST GROUP, a.s.