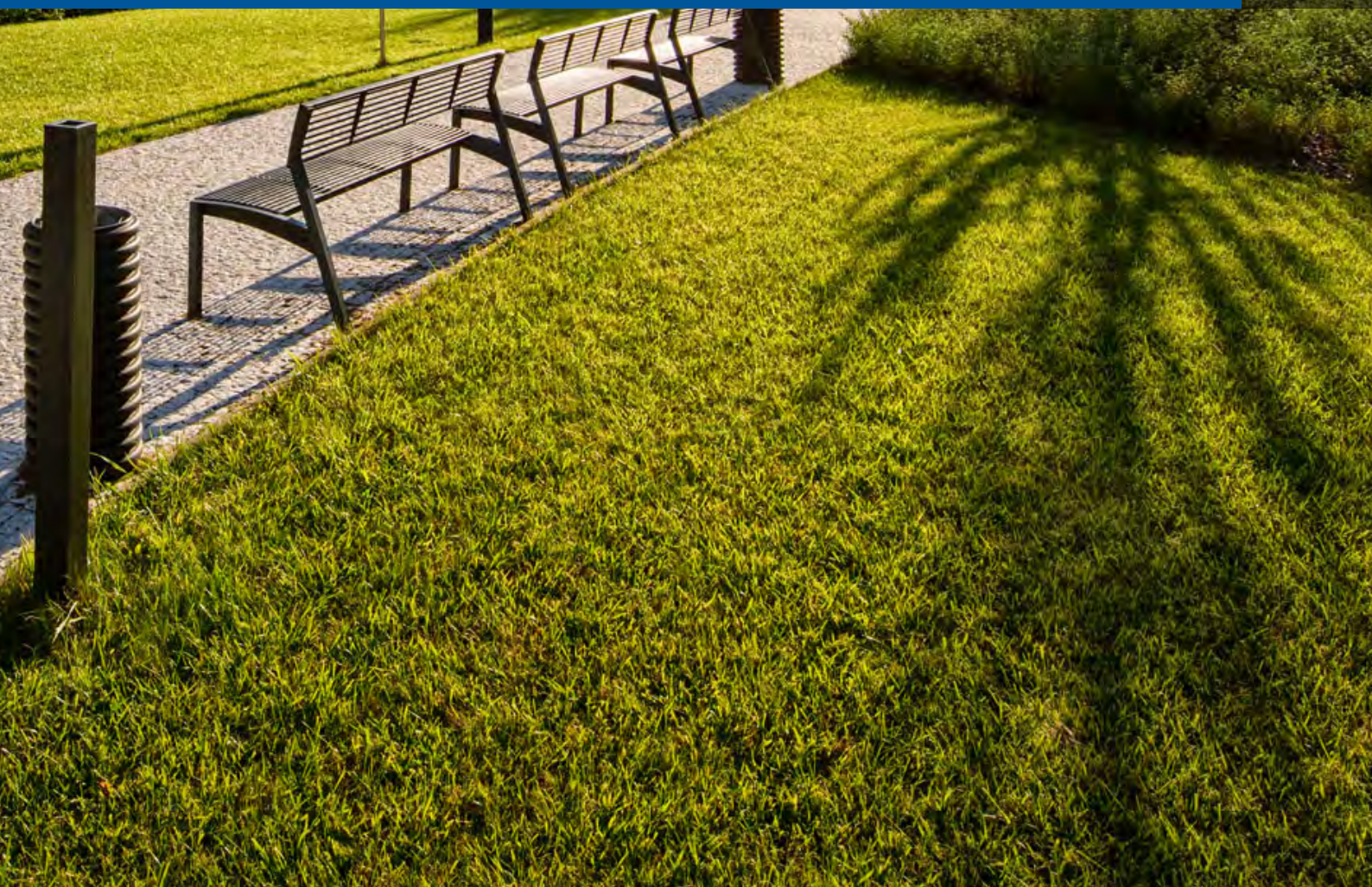




2019

VÝROČNÍ ZPRÁVA PASSERINVEST GROUP, a.s.





# OBSAH

ÚVODNÍ SLOVO RADIMA PASSERA	4
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	5
PŘEDSTAVENSTVO	7
DOZORČÍ RADA	8
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	9
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	11
Zhodnocení roku 2019	11
Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti	11
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	12
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	13
ZPRÁVA O VZTAŽÍCH	16
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	31
KONTAKT	52



# ÚVODNÍ SLOVO RADIMA PASSERA

V roce 2019 jsme pokračovali ve strategii revitalizace a rekonstrukce objektů, které jsme již dříve koupili zpět do našeho vlastnictví. Zahájili jsme celkovou rekonstrukci Budovy B v pražském BB Centru. Zároveň jsem rád, že společnost MONETA Money Bank úspěšně dokončila své nastěhování do zrekonstruované Budovy A, která se tak stala jejím novým sídlem. Z obchodního hlediska se podařilo úspěšně pronajmout poslední volné kancelářské prostory v BB Centru novým nájemcům, současně mnoho stávajících nájemců expandovalo a celková pronajatost dokončených budov BB Centra v konsolidačním celku se díky tomu ke konci roku 2019 dostala na 99,7 %. Lokalitu BB Centra neustále budujeme a zdokonalujeme tak, aby byla trvale atraktivní a poskytovala veškerý komfort živé městské čtvrti. Řada společností zde sídlí již mnoho let a nové přicházejí. To je pro nás důkazem, že naše práce a snaha mají smysl. Obchodních úspěchů jsme dosáhli i v ostravském projektu Nová Karolina Park, kde celková pronajatost dosáhla ke konci roku 91 %. V pražském projektu Nové Roztyly jsme se i nadále věnovali přípravě našich komerčních projektů. Zároveň jsme zde pokračovali v postupné rekultivaci zanedbaných ploch a otevřeli veřejnosti nové outdoorové workoutové a fitness hřiště. Kultivace a rozvoj veřejného prostoru je směr, kterým se rozhodně chceme i nadále ubírat, a vnímáme je jako nedílnou součást naší strategie prosperujícího urbanistického developera. Současně jsme se i v roce 2019 intenzivně věnovali přípravě studie dopravní infrastruktury týkající se rozvoje sítě dálnic, železnic i pražského metra, neboť u tohoto celospolečenského tématu vnímáme významný deficit ve vizi a budoucnosti České republiky. Studii jsme také postupně představili všem kompetentním politickým stranám a institucím. Jsem Pánu Bohu nesmírně vděčný, že se nám také podařilo vybudovat nové Společenské centrum s modlitebnou v Sedlčanech, které bude sloužit široké veřejnosti. I toto vnímám jako další podporu rozvoje kvalitního života v České republice. Velmi si vážím spolupráce celého týmu kolegů a kolegyně, vážím si loajality i dosažených výsledků a v neposlední řadě jejich profesionální práce, kterou odvádějí napříč všemi profesními obory v rámci našeho Koncernu.

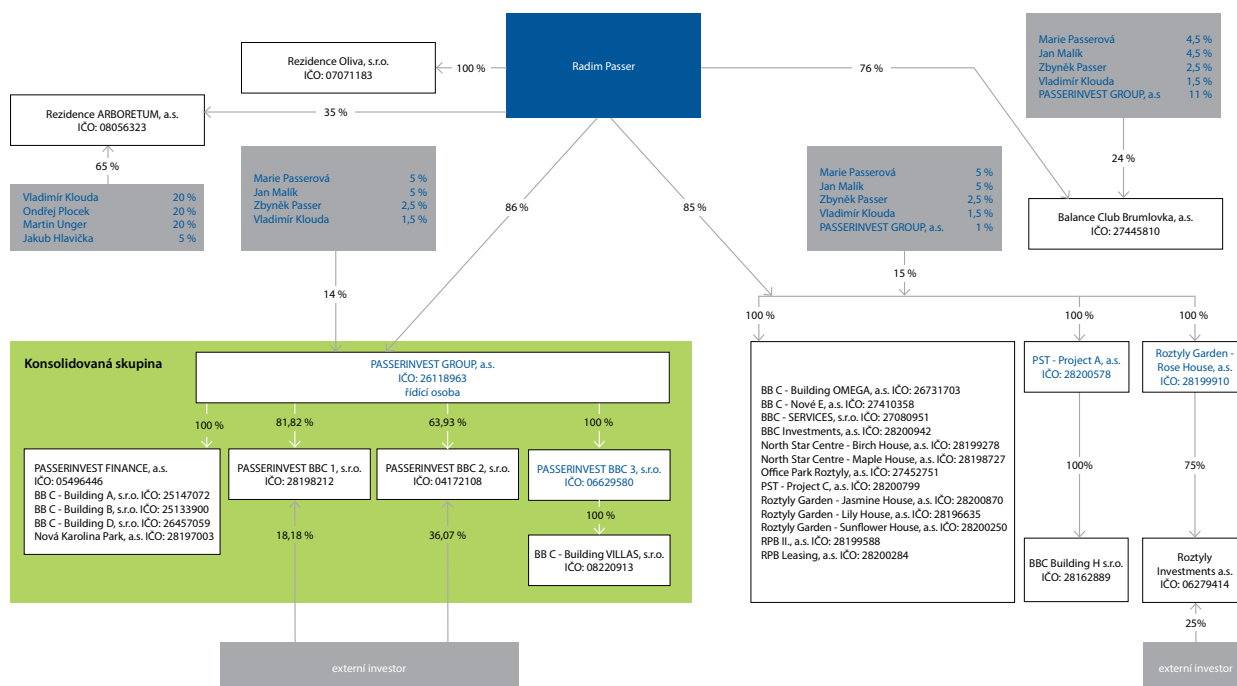
**Radim Passer**  
zakladatel a CEO  
PASSERINVEST GROUP, a.s.

# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „Společnost“)
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. 10. 1999
Místo registrace:	Česká republika, Městský soud v Praze, spisová značka B 6173
Identifikační číslo:	261 18 963
Základní kapitál:	zapsaný k 31. 12. 2016 ve výši 4 000 000 000 Kč Dne 21. 1. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu z výše 800 000 000 Kč na výši 3 500 000 000 Kč. Dne 26. 4. 2016 bylo v obchodním rejstříku zapsáno zvýšení kapitálu na výši 4 000 000 000 Kč.
Internet:	www.passerinvest.cz

PASSERINVEST GROUP, a.s., je ryze česká investiční a developerská společnost založená a vedená Radimem Passerem. Společnost, spadající do Koncernu PASSERINVEST, považuje za svou společenskou odpovědnost působit jako oborová, ale i společenská autorita jak v roli dlouhodobého partnera města s cílem proměny často neutěšeného území v příjemnou a uživatelsky přívětivou lokalitu, tak v roli vzdělávací, podporující i moderující ve společensky důležitých oblastech, jakými jsou například rozvoj ČR prostřednictvím dopravní iniciace nebo edukace v oblasti zdraví a lidských hodnot. Passerinvest Group je jako odpovědný urbanistický developer spojována od roku 1998 převážně s BB Centrem v Praze 4, které je jedním z největších a nejuspěšnějších urbanistických projektů nejen v České republice, ale v celé Evropě. Dalším významným projektem v portfoliu společnosti Passerinvest Group jsou Nové Roztyly. Současný brownfield bývalého areálu Interlov by se měl v budoucnosti proměnit v místo s příjemným bydlením s velkým poměrem zeleně, doplněné o služby široké veřejnosti a administrativní funkci. Mimo projekty v Praze Společnost vybudovala a vlastní i ostravský administrativní objekt Nová Karolina Park. Principy městské výstavby a dlouhodobě udržitelný rozvoj Prahy i České republiky jsou součástí vize společnosti Passerinvest Group, která si díky svému odpovědnému přístupu vybudovala velmi dobré jméno jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, zákaznický orientovaný přístup a zejména zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí.

## ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST





Díky Koncernu PASSERINVEST a pod vedením Radima Passera vzniká v Praze 4 – Michli již více než 20 let plnohodnotný multifunkční komplex, areál BB Centrum. Jeho rozsah, dlouhodobý úspěšný provoz a plánovaný rozvoj potvrzují promyšlenost a realističnost tohoto projektu. Úspěšným etablováním tohoto projektu na trhu získal Koncern PASSERINVEST prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má nejenom kvalita realizovaných projektů a vysoká úroveň poskytovaných služeb, ale i smysl pro fair-play, vstřícný vztah k nájemcům – uživatelům budov – a zodpovědnost vůči společnosti i životnímu prostředí. Ke klientům Koncernu PASSERINVEST patří například společnosti MONETA Money Bank, Hewlett Packard Enterprise, HP Inc., O2 Czech Republic, Skupina ČEZ, UniCredit Bank a Microsoft.



# PŘEDSTAVENSTVO



Radim Passer  
předseda představenstva



# DOZORČÍ RADA



**Ing. Mgr. Tomáš Zimčík**  
předseda dozorčí rady





# SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Koncern PASSERINVEST považuje společenskou odpovědnost za přirozenou součást svého podnikání.

## Odpovědný developer v městském prostředí

Koncern PASSERINVEST, v rámci svého nejvýznamnějšího projektu BB Centrum v Praze 4, směřuje své aktivity v souladu s rozvojem funkčního a udržitelného města. V rámci své developerské činnosti klade velký důraz na dostupnost lokality a návaznost na rostlé město, stejně jako na rozvoj a tvorbu města krátkých vzdáleností. Administrativní budovy jsou zpravidla certifikovány dle metody BREEAM a mají zelené střešní terasy, které slouží i jako odpočinkové zóny. Vhodně zvolenými technologiemi a materiály, spolu se zelenými plochami, dřevinami a velkorysími vodními prvky tak v lokalitě BB Centra dochází k eliminaci tepelných ostrovů a reguluje se přehřívání městského prostředí. Koncern PASSERINVEST se pravidelně stará o veřejná prostranství a kultivuje je, buduje přístupové a průchozí bezpečné komunikace (přechody pro chodce, lávky, parkoviště, osvětlení apod.) a spravuje další veřejné plochy, např. centrální Náměstí Brumlovka, atletický stadion, veřejné parky i parkoviště atd. V roce 2019 byly např. v Parku Brumlovka vybudovány nové schody u vstupu do parku nebo byla rekonstruována lávka přes Vyskočilovu ulici, u které vznikly bezpečnější i komfortnější přístupové schody pro pěší.

## Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj

Koncern PASSERINVEST klade důraz na vznik ucelených zelených ploch přístupných veřejnosti, a to jak u projektu BB Centrum, tak i Nové Roztyly. Prostředků, které Koncern používá pro snížení klimatických dopadů daného developmentu, je celá řada. Mimo uvedené zelené střechy/zahrady pracuje se zachytem a využíváním dešťové vody, s důmyslnými systémy rekuperace, které aplikuje i na pro-ekologické plánování povrchů chodníků a ulic kolem domů tak, aby méně absorbovaly teplo a zároveň propouštěly dešťovou vodu zpět do spodních vrstev. Nepřímé prostředky odpovědného přístupu k výstavbě mohou reprezentovat kupříkladu parky v areálech, osazování ulic stromy a obecně práce se zelení a vodou v celé lokalitě. V BB Centru se nachází rozsáhlé zelené partery budov a komunikační trasy, které jsou bohatě osázené dřevinami a rostlinami. Zároveň Koncern PASSERINVEST v lokalitě spravuje dva parky. Baarův park o ploše 1 ha každoročně prochází obnovou a přesadbou některých rostlin, aby bylo docíleno jeho trvalé kvality. Součástí tohoto aktivního parku je i velká vodní fontána a herní prvky pro malé i velké. Park Brumlovka o stejné ploše má kromě zelených ploch a vzrostlých stromů i další, pro veřejnost významné prvky – velké dětské hřiště a v jeho sousedství oddělenou louku pro venčení psů. V plánu je rozšíření Parku Brumlovka o další etapu o rozloze cca 1 ha. Lokalita BB Centra je otevřena i cyklistům. V areálu jsou nainstalovány bezpečné cyklostojany a komunikační trasy navazují na hlavní pražské cyklistické tratě. K ochraně životního prostředí bezesporu patří i podpora elektromobility. Proto od roku 2016 v BB Centru jezdí na pravidelných bezplatných linkách areálové kyvadlové dopravy dva elektrobusy, které přispívají ke snížení emisí a hlučnosti z dopravy. V areálu jsou instalovány i dobíjecí stanice pro elektromobily a cyklistické hotspoty pro sdílené koloběžky a kola. Nadto v rámci celého BB Centra funguje i služba sdílené dopravy, tzv. carpooling, otevřená široké veřejnosti prostřednictvím veřejné internetové aplikace.

## Podpora zdravého životního stylu

Součástí strategie Koncernu PASSERINVEST je podpora zdravého životního stylu. Odpovědný přístup k developmentu je vnímán jako soubor jednotlivých opatření, která intuitivně směřují k lepšímu a udržitelnějšímu užívání budov, komunikací, sportovních i relaxačních prostor. Koncern v rámci svých projektů BB Centrum a Nové Roztyly vybudoval a nabídl k dispozici široké veřejnosti hned několik sportovišť (atletický stadion a multifunkční hřiště v BB Centru, v roce 2019 otevřené outdoorové a workoutové sportoviště v Nových Roztylech), dětských hřišť, ale i prodejnu a restauraci se zdravou výživou v BB Centru. Jasným příkladem je unikátní fitness a wellness centrum Balance Club Brumlovka v budově Brumlovka s 25metrovým bazénem, moderním vybavením a s pestrou nabídkou cvičebních lekcí.



### Podpora společenského a kulturního života

Koncern PASSERINVEST podporuje společenský a kulturní život, umění, vzdělávání i duchovní rozvoj. Pravidelně organizuje otevřené akce pro rodiny s dětmi, vzdělávací a inspirativní setkání veřejnosti se zajímavými hosty či umělecké výstavy. Na Náměstí Brumlovka jsou pravidelně pořádány kulturní odpoledne a tematické food festivaly.

Koncern PASSERINVEST se zapojuje i v charitativní oblasti. Mezi nejvýraznější patří nadační činnost Radima Passera prostřednictvím neziskové křesťanské organizace Maranatha.

Koncern PASSERINVEST pravidelně a dlouhodobě podporuje organizace ADRA, Sue Ryder a Linka bezpečí. V roce 2019 finančně podpořil Všeobecnou fakultní nemocnici v Praze a další podporu směřoval přímo do konkrétních rodin nebo prostřednictvím Asociace rodičů dětí s DMO a Nadačního fondu Pečovatel.

### Budování férového obchodního prostředí

Koncern PASSERINVEST a jeho zaměstnanci si zakládají na otevřené a férové komunikaci s partnery a veřejností. Koncern pravidelně vydává tištěný časopis BB Centrum City, měsíční elektronický bulletin eCity a také s veřejností komunikuje při různých setkáních, komentovaných prohlídkách či prostřednictvím sociálních sítí. V rámci informovanosti o vývoji projektu Nové Roztyly spravuje elektronický magazín [www.krcakzije.cz](http://www.krcakzije.cz). Kromě toho Koncern PASSERINVEST investuje nemalé finanční prostředky do veřejné infrastruktury, jako jsou např. bezpečné přechody pro chodce, chodníky, veřejné osvětlení v parcích, bezpečné parkování apod. Jeho snahou je vytvářet bezpečné prostředí a chránit zdraví a majetek všude tam, kde působí. Např. v BB Centru funguje nepřetržitá ochrana objektů i zajištění veřejného pořádku. Konkrétním příkladem je areálová večerní a noční hlídka, která se stará o klid a bezpečnost v lokalitě a jejím okolí.

Koncern PASSERINVEST více jak 27 let podporuje transparentní obchodní přístup bez úplatků.



## Zhodnocení roku 2019

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., dosáhla v roce 2019 účetní ztráty ve výši -27 255 tis. Kč (minulé období zisk ve výši 47 383 tis. Kč). Výsledek hospodaření minulého období byl pozitivně ovlivněn zejména realizací prodeje části podílu externímu investorovi na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. Naopak navýšení odměn za projektové řízení u rozbíhajících se projektů má za následek kladný provozní výsledek hospodaření ve sledovaném období na rozdíl od období minulého.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2019	2018
Provozní výsledek hospodaření	4 293	-24 216
Finanční výsledek hospodaření	-31 548	71 599
Daň z příjmů	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období	-27 255	47 383

## Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

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

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



# ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává tato výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za rok 2019 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. 3. 2020



Radim Passer  
předseda představenstva



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
PASSERINVEST GROUP, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14000  
IČ: 261 18 963  
k 31. 12. 2019**

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. 2019, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2019, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2019 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti PASSERINVEST GROUP, a.s. k 31. 12. 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Základ pro výrok***

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

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

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

**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 1 z 3

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených 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 povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, 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 velká 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 (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná

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

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

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

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

*strana 2 z 3*

(materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události 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 29-04-2020

*SP Audit, s.r.o.*

SP Audit, s.r.o.

Evidenční číslo auditorské společnosti 340



Ing. Lenka Filipová  
auditor

Evidenční číslo auditora 2269

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

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

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

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

strana 3 z 3



2019

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

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



# OBSAH

1.	INFORMACE O SPOLEČNOSTI A STRUKTURA KONCERNU PASSERINVEST	18
1.1	Koncern PASSERINVEST	18
1.2	Ostatní společnosti ovládané osobou panem Radimem Passerem	19
2.	ÚLOHA SPOLEČNOSTI V KONCERNU PASSERINVEST	19
3.	ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI	19
4.	PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V ÚČETNÍM OBDOBÍ, KTERÁ BYLA UČINĚNA NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY SPOLEČNOSTI NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	20
5.	PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI	22
6.	POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI	29
7.	OSTATNÍ INFORMACE/DŮVĚRNOST ÚDAJŮ	29
8.	ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ	29
9.	PŘÍLOHA 1 – SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST	30



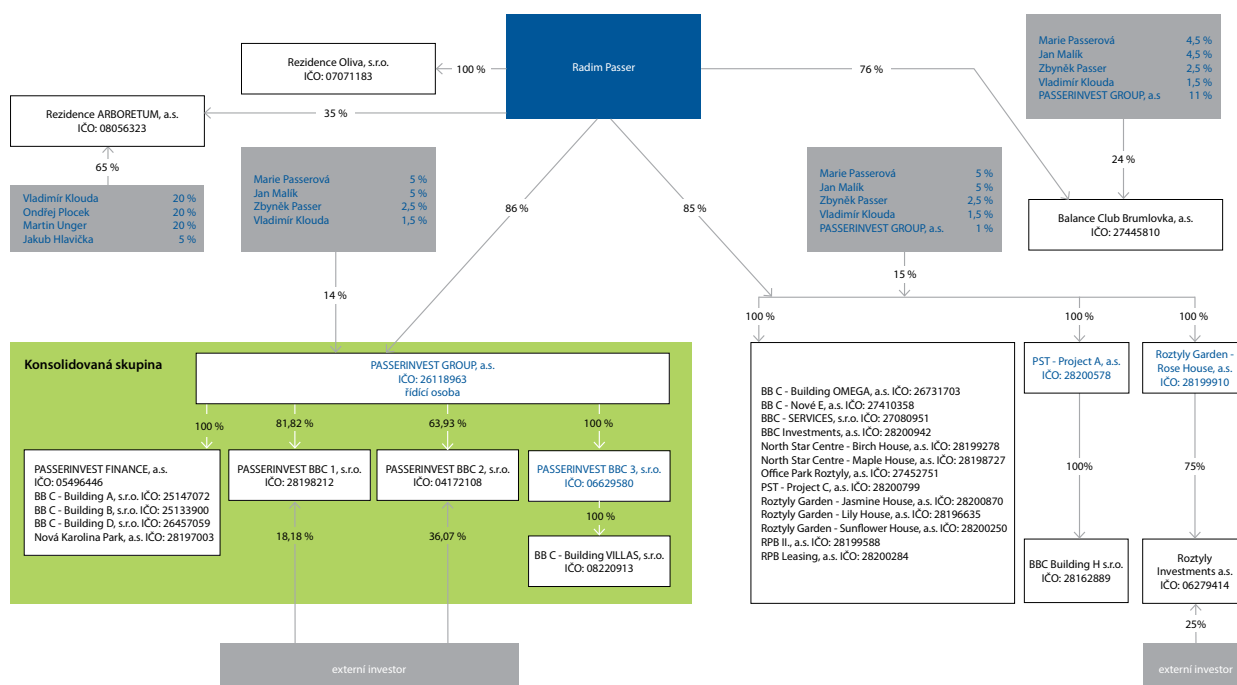
## 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu PASSERINVEST

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

Společnost byla v Účetním období členem Koncernu PASSERINVEST, ve kterém je Společnost řídicí osobou Koncernu. Příslušnost ke Koncernu PASSERINVEST byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

### 1.1 Koncern PASSERINVEST

#### ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



## Změny ve struktuře Koncernu PASSERINVEST v Účetním období

- a) dne 3. 4. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 20. 11. 2018, kdy se rozdělila společnost Office Park Roztyly, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 274 52 751, a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost Rezidence ARBORETUM, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 080 56 323 (dále jen „ARBORETUM“);
- b) dne 20. 5. 2019 majoritní akcionář pan Radim Passer, datum nar. 29. 9. 1963, prodal (formou kupních smluv) část svého podílu v celkové výši 63,5 % ve společnosti ARBORETUM, a to stávajícímu akcionáři Ing. Vladimíru Kloudovi, datum nar. 8. 1. 1963, a novým akcionářům Ing. Martinu Ungerovi, datum nar. 14. 3. 1969, Ing. Ondřeji Plockovi, datum nar. 25. 7. 1974, a Ing. Jakubovi Hlavičkoví, datum nar. 13. 12. 1972;
- c) dne 1. 6. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 15. 4. 2019, kdy se rozdělila společnost BB C - VILA DOMY, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 281 69 034 (dále jen „VILA DOMY“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou nástupnickou společnost BB C - Building VILLAS, s.r.o., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 082 20 913 (dále jen „VILLAS“);
- d) dne 25. 6. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 25. 3. 2019, kdy zanikla společnost New Karolína Office Development, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 279 59 996 (dále jen „NKOD“), a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Nová Karolína Park, a.s. (dříve PST - Project E, a.s.), se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 281 97 003 (dále jen „NKP“), současně došlo k zvýšení základního kapitálu NKP o 2 000 000 Kč, a to upsáním nových akcií jedinému akcionáři společnosti;
- e) dne 25. 6. 2019 valná hromada (formou NZ) společnosti VILA DOMY rozhodla o vstupu společnosti do likvidace ke dni 1. 7. 2019 a dne 1. 7. 2019 byla tato skutečnost zapsána do obchodního rejstříku místně příslušného soudu. Dne 29. 10. 2019 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 30. 10. 2019;
- f) dne 28. 8. 2019 původní akcionář Ing. Jan Malík, datum nar. 6. 5. 1964, prodal (formou kupní smlouvy) svůj podíl v celkové výši 5 % ve společnosti ARBORETUM majoritnímu akcionáři panu Radimovi Passerovi, datum nar. 29. 9. 1963;
- g) dne 30. 8. 2019 původní akcionáři Ing. Marie Passerová, datum nar. 8. 12. 1934, pan Zbyněk Passer, datum nar. 12. 7. 1974, a Společnost prodali (formou kupních smluv) své podíly v celkové výši 8,5 % ve společnosti ARBORETUM majoritnímu akcionáři panu Radimovi Passerovi, datum nar. 29. 9. 1963;
- h) dne 1. 10. 2019 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 12. 8. 2019, kdy zanikly společnosti Rezidenční park Baarova, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 271 52 766 (dále jen „RPB“), a Karolína Development, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 274 48 711 (dále jen „KarolínaDev“), a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost BBC Investments, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO: 282 00 942 (dále jen „Investments“).

## 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 (dále jen „PPI“), a RPB - Penthouse, a.s., IČO: 282 00 691 (dále jen „Penthouse“), u každé z těchto společností je jediným společníkem se 100% akcionářským/obchodním podílem.

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

## 2. Úloha Společnosti v Koncernu PASSERINVEST

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

## 3. Způsob a prostředky ovládaní Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem Baarova 1542/48, Michle, 140 00 Praha 4 (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 výkonem funkce jediného člena statutárního orgánu Společnosti.

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

- a) jednání představovaná smlouvami uvedenými níže, přičemž z důvodu opatrnosti ve vztahu k hraniční hodnotě 10 % vlastního kapitálu Společnosti jsou zahrnuty do tohoto bodu všechny takové smlouvy:
1. Kupní smlouva (vozidlo ROLLS ROYCE) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Společností (prodávající) ze dne 16. 9. 2019.
  2. Kupní smlouva (vozidlo Škoda Octavia combi) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Společností (prodávající) ze dne 16. 9. 2019.
  3. Kupní smlouva (vozidlo Porsche Cayenne) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Společností (prodávající) ze dne 16. 9. 2019.
  4. Kupní smlouva (vozidlo Škoda Rapid) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Společností (prodávající) ze dne 16. 9. 2019.
  5. Kupní smlouva (přívěs O2 Pongratz) uzavřená mezi Radimem Passerem (kupující) a Společností (prodávající) ze dne 16. 9. 2019.
  6. Kupní smlouva (vozidlo SUNLIGHT SAI) uzavřená mezi společností BB C - SERVICES,s.r.o., IČO 270 80 951 (dále jen „SERVICES“) (kupující), a Společností (prodávající) ze dne 16. 9. 2019.
  7. Kupní smlouva (vozidlo DAIMLER CHRYSLER) uzavřená mezi SERVICES (kupující) a Společností (prodávající) ze dne 16. 9. 2019.
  8. Kupní smlouva (vozidlo YAMAHA) uzavřená mezi SERVICES (kupující) a Společností (prodávající) ze dne 16. 9. 2019.
  9. Dodatek č. 5 ze dne 4. 3. 2019 a dodatek č. 6 ze dne 31. 10. 2019 uzavřené mezi Společností (poskytovatel) a společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO: 274 45 810 (dále jen „BCB“) (objednatel), ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 1. 11. 2007, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2008, dodatku č. 2 ze dne 21. 12. 2012, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015 a dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2018.
  10. Dodatek č. 6 ze dne 1. 7. 2019 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a Office Park Roztyly, a.s., IČO: 274 52 751 (dále jen „Roztyly“) (objednatel), ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 11. 2012, dodatku č. 2 ze dne 9. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, dodatku č. 4 ze dne 22. 12. 2016 a dodatku č. 5 ze dne 28. 6. 2018.
  11. Dodatek č. 3 ze dne 1. 8. 2019 uzavřený mezi Společností (poskytovatel) a RPB Leasing, a.s., IČO: 282 00 284 (dále jen „RPBLeas“) (objednatel), ke smlouvě o projektovém řízení ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 8. 2018.
  12. Dodatek č. 3 ze dne 30. 9. 2019 uzavřený mezi Společností (správce) a Investments (objednatel) ke smlouvě o správě majetku (bytových jednotek v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova) ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018.
  13. Dodatek č. 1 ze dne 16. 12. 2019 ke smlouvě o společném podniku ze dne 22. 12. 2016, uzavřený mezi společností North Star Centre - Birch House, a.s., IČO: 281 99 278 (dále jen „NSCBirch“), a akcionáři NSCBirch (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou) a spolkem Tenisový klub LTC 1927 Praha-Michle, z.s., IČO 170 49 563.
  14. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a NSCBirch ze dne 31. 7. 2019 (jako konsolidace smlouvy o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků a smlouvy o úvěru ze dne 22. 12. 2016), s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., jejímž účelem je realizace projektu v souladu se smlouvou o společném podniku.
  15. Dodatek č. 7 ze dne 30. 12. 2019 k Nájemní smlouvě (17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovacích stání v budově FLADELFIE) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2013, dodatku č. 2 ze dne 10. 3. 2014, dodatku č. 3 ze dne 16. 12. 2014, dodatku č. 4 ze dne 30. 9. 2016, dodatku č. 5 ze dne 31. 8. 2017 a dodatku č. 6 ze dne 31. 8. 2018, uzavřený mezi PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO: 281 98 212 (dále jen „BBC 1“) (pronajímatel), a Společností (nájemce).
  16. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů Společnosti, uzavřená mezi Společností (jediný společník BBC 3) a společností PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO: 066 29 580 (dále jen „BBC 3“), ze dne 23. 5. 2019.
  17. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů Společnosti, uzavřená mezi společností Roztyly Garden - Rose House, a.s., IČO: 281 99 910 (dále jen „RGRose“), a akcionáři RGRose (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou), ze dne 12. 12. 2019.
  18. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci „koncert v BB Centru 2019“, uzavřená mezi Společností, BBC 1, PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO: 041 72 108 (dále jen „BBC 2“), BB C - Building A, s.r.o., IČO: 251 47 072 (dále jen „A“), BB C - Building D, s.r.o., IČO: 264 57 059 (dále jen „D“), a VILLAS, resp. jejím právním předchůdcem VILA DOMY, ze dne 5. 6. 2019.
  19. Smlouva o reklamě a propagaci 2020 uzavřená mezi Společností a BCB ze dne 20. 12. 2019.
  20. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a D (objednatel), ze dne 1. 1. 2019, 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, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 22. 3. 2017.
  21. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BB C - Building B, s.r.o., IČO: 251 33 900 (dále jen „B“) (objednatel), ze dne 1. 1. 2019, 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, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 11. 5. 2017.
  22. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi NKP, resp. jejím právním předchůdcem NKOD (zájemce) a Společností (zprostředkovatel), ze dne 1. 1. 2019, 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, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 30. 6. 2017.

23. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi VILLAS, resp. jejím právním předchůdcem společností VILA DOMY (zájemce) a Společností (zprostředkovatel), ze dne 1. 1. 2019, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájmců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budovách VILLAS 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.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ARBORETUM (podnájemce), ze dne 3. 4. 2019.
25. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi ARBORETUM (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 28. 6. 2019, s účinností od 1. 7. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti přípravy, realizace a řízení výstavby projektu „Rezidence Arboretum“, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
26. Subordination Agreement, uzavřená mezi NKP, resp. právním předchůdcem NKOD (dlužník) a Společností (sponzor) a Raiffeisenbank, a.s., IČO: 492 40 901 (dále jen „Banka“) (seniorní věřitel), ze dne 24. 6. 2019, ve znění dodatku č. 1 ze dne 3. 10. 2019 (dále jen „Subordination Agreement 2019“), jako zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě NKP (dříve NKOD), která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 13. 12. 2018.
27. Dodatek č. 3 ze dne 14. 11. 2019 ke smlouvě o zápůjčce a úvěru, uzavřené mezi Společností a NKP, 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, ke dni 18. 12. 2019 byla splacena.
28. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení uzavřená mezi Společností a PST ze dne 25. 6. 2019, kterou byla ukončena smlouva o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, a to s účinností od 30. 6. 2019.
29. Dodatek č. 1 ze dne 2. 7. 2019 k Subordination Agreement, uzavřené 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.
30. Cost Overrun Guarantee (záruka za vícenáklady) uzavřená mezi Společností (garant) a B (dlužník) a UCB (příjemce) ze dne 2. 7. 2019, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě A a B.
31. Dodatek č. 3 ze dne 30. 12. 2019 ke smlouvě o výkonu funkce statutárního orgánu Společnosti dle ust. § 59 odst. 2 ZOK, uzavřené 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 a dodatku č. 2 ze dne 28. 12. 2018.
32. Přefaktura nákladů (vouchery KOBE RESTAURANTS s.r.o., pro nájemce v budově Filadelfie) v Účetním období mezi Společností a BBC 1, na základě dohody stran.
33. Přefaktura nákladů (inzerce sreality.cz pro budovu Filadelfie) za Účetní období mezi Společností a BBC 1, na základě dohody stran.
34. Přefaktura nákladů (vouchery KOBE RESTAURANTS s.r.o., pro nájemce v budovách Alpha, Beta a Delta) v Účetním období mezi Společností a BBC 2, na základě dohody stran.
35. Přefaktura nákladů (doprava sochy a soklu Noemova Archa) za Účetní období mezi Společností a BBC 2, na základě dohody stran.
36. Přefaktura nákladů (vouchery KOBE RESTAURANTS s.r.o., pro nájemce v budově A) v Účetním období mezi Společností a A, na základě dohody stran.
37. Přefaktura nákladů (inzerce sreality.cz pro budovu B) za Účetní období mezi Společností a B, na základě dohody stran.
38. Přefaktura nákladů (vouchery KOBE RESTAURANTS s.r.o., pro nájemce v budově D) v Účetním období mezi Společností a D, na základě dohody stran.
39. Přefaktura nákladů (inzerce sreality.cz pro budovu D) za Účetní období mezi Společností a D, na základě dohody stran.
40. Přefaktura nákladů (vouchery KOBE RESTAURANTS s.r.o., pro nájemce v budovách Villas I. a II.) v Účetním období mezi Společností a VILLAS, na základě dohody stran.
41. Přefaktura nákladů (parkovací lístky veřejný parking v budově Filadelfie) v Účetním období mezi Společností a SERVICES, na základě dohody stran.
42. Přefaktura (vyrovnání za technické zhodnocení Balance Clubu – provize agentury Hays) v Účetním období mezi Společností a BCB, na základě dohody stran.
43. Přefaktura nákladů (příprava územní studie Praha 11) v Účetním období mezi Společností a Roztyly, na základě dohody stran.
44. Přefaktura nákladů (příprava územní studie Praha 11) v Účetním období mezi Společností a Arboretum, na základě dohody stran.
45. Přefaktura nákladů (příprava územní studie Praha 11) v Účetním období mezi Společností a společností Roztyly Investments, a.s., IČO: 062 79 414 (dále jen „RInvest“), na základě dohody stran.
46. Přefaktura nákladů (posouzení osvětlení ateliérů v bytovém projektu Rezidenční park Baarova) za Účetní období mezi Společností a Investments, na základě dohody stran.
47. Přefaktura nákladů za pronájem (marketingových reklamních ploch – CVL, billboardy, PVC bannery, shuttle bus a ostatní reklamní služby) za Účetní období mezi Společností (odběratel) a SERVICES (zprostředkovatel), na základě dohody stran.
48. Přefaktura nákladů (zprostředkovatelská provize za General Manager BCB) v Účetním období mezi Společností a BCB, na základě dohody stran.
49. Postoupení technického zhodnocení (z původních retail prostor Balance Clubu Brumlovka na showroom PST) v Účetním období mezi Společností a BCB, na základě dohody stran v souvislosti se smlouvou o postoupení ze dne 20. 12. 2018.

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

1. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2019 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 18. 2. 2019, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 18. 2. 2019.
2. Rozhodnutí valné hromady BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2019 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 17. 5. 2019, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 17. 5. 2019.
3. Rozhodnutí valné hromady BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2019 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 15. 8. 2019, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 15. 8. 2019.
4. Rozhodnutí valné hromady BBC 1 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2019 společníkům BBC 1 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 14. 11. 2019, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 14. 11. 2019.
5. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2019 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 18. 2. 2019, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 18. 2. 2019.
6. Rozhodnutí valné hromady BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2019 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 17. 5. 2019, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 17. 5. 2019.
7. Rozhodnutí valné hromady BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2019 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 15. 8. 2019, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 15. 8. 2019.
8. Rozhodnutí valné hromady BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2019 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 14. 11. 2019, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 14. 11. 2019.
9. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 o vrácení dobrovolného příplatku společníka BBC 3 (jímž byla Společnost) ze dne 20. 2. 2019, kterým bylo rozhodnuto o splacení části dobrovolného příplatku poskytnutého Společností BBC 3 dne 12. 12. 2018.
10. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 o vrácení dobrovolného příplatku společníka BBC 3 (jímž byla Společnost) ze dne 12. 12. 2019, kterým bylo rozhodnuto o splacení části dobrovolného příplatku poskytnutého Společností BBC 3 dne 23. 5. 2019.
11. 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 12. 12. 2019, jenž byl fakticky Společnosti (jeden z akcionářů Investments) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 12. 12. 2019.
12. Rozhodnutí jediného společníka NKP o vrácení dobrovolného příplatku společníka NKP (jímž byla Společnost) ze dne 17. 12. 2019, kterým bylo rozhodnuto o splacení části dobrovolného příplatku poskytnutého Společností NKP dne 17. 12. 2015.

## 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, dodatku č. 2 ze dne 28. 12. 2018 a dodatku č. 3 ze dne 30. 12. 2019.
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. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a A (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
4. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a B (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
5. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a D (podnájemce), ze dne 1. 4. 2017.
6. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC Building H s.r.o., IČO: 281 62 889 (dále jen „H“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
7. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Investments (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
8. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BCB (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
9. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a KarolínaDev (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017, ukončena ke dni 30. 9. 2019 v den zápisu fúze sloučením, viz článek 1.1. bod h) této zprávy.

10. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NKOD (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017, ukončena ke dni 25. 6. 2019 v den zápisu fúze sloučením, viz článek 1.1. bod d) této zprávy.
11. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností BB C - Nové E, a.s., IČO: 274 10 358 (dále jen „NoveE“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
12. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NSCBirch (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
13. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností North Star Centre - Maple House, a.s., IČO: 281 98 727 (dále jen „NSCMaple“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
14. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností BB C - Building OMEGA, a.s., IČO: 267 31 703 (dále jen „OMEGA“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Roztyly (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
16. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností PST - Project A, a.s., IČO: 282 00 578 (dále jen „ProjectA“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností PST - Project C, a.s., IČO: 282 00 799 (dále jen „ProjectC“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a NKP (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Garden - Jasmine House, a.s., IČO: 282 00 870 (dále jen „RGJasmine“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Garden - Lily House, a.s., IČO: 281 96 635 (dále jen „RGLily“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Garden - Rose House, a.s., IČO: 281 99 910 (dále jen „RGRose“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Roztyly Garden - Sunflower House, a.s., IČO: 282 00 250 (dále jen „RGSunflower“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017, ukončena ke dni 30. 9. 2019 v den zápisu fúze sloučením, viz článek 1.1. bod h) této zprávy.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností RPB II., a.s., IČO: 281 99 588 (dále jen „RPB II“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPBLEas (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a SERVICES (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
28. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 3 (podnájemce), ze dne 26. 11. 2017.
29. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO: 054 96 446 (dále jen „FIN“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PPI (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
31. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a SInvest (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
32. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a SLeas (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
33. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Penthouse (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
34. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a VILLAS (podnájemce), ze dne 31. 1. 2018.
35. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RInvest (podnájemce), ze dne 8. 3. 2018.
36. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Rezidence Oliva, s.r.o., IČO: 070 71 183 (dále jen „Oliva“) (podnájemce), ze dne 24. 4. 2018.
37. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově FILADELFIE), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ARBORETUM (podnájemce), ze dne 3. 4. 2019.
38. Nájemní smlouva (17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovací stání v budově FILADELFIE) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2013, dodatku č. 2 ze dne 10. 3. 2014, dodatku č. 3 ze dne 16. 12. 2014, dodatku č. 4 ze dne 30. 9. 2016, dodatku č. 5 ze dne 31. 8. 2017, dodatku č. 6 ze dne 31. 8. 2018 a dodatku č. 7 ze dne 30. 12. 2019, uzavřená mezi BBC 1 (pronajímatel) a Společností (nájemce).
39. Dohoda o podřízení, uzavřená mezi Společností (podřízený věřitel) a BBC 1 (dlužník) a společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO: 649 48 242 (dále jen „UCB“) (věřitel), ze dne 22. 4. 2015, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě uzavřené mezi BBC 1 (dlužník) a UCB (věřitel) ze dne 22. 4. 2015, kterou jsou financovány projekty budovy FILADELFIE a budovy BRUMLOVKA.

40. Dohoda o úplatě za poskytnutí zajištění dle Dohody o OKF záruce, uzavřená mezi Společností (sponzor) a BBC 1 (dlužník), ze dne 24. 9. 2014, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě BBC 1.
41. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (správce) a BBC 1 (objednatel), ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově BRUMLOVKA.
42. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 1 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BRUMLOVKA s účinností od 1. 1. 2018.
43. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 1 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 5. 2015, a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově FILADELFIE.
44. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 1 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy FILADELFIE s účinností od 1. 1. 2018.
45. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 1 (objednatel), ze dne 1. 12. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov FILADELFIE a BRUMLOVKA, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv.
46. Smlouva o postoupení (části prostor office o výměře 46,9 m<sup>2</sup> v 1. NP z nájemní smlouvy ze dne 30. 3. 2007, ve znění dodatků, prostory pro Showroom BB Centra) uzavřená mezi BBC 1 (pronajímatel) a BCB (postupitel) a Společností (postupník) ze dne 20. 12. 2018.
47. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci „koncert v BB Centru 2019“, uzavřená mezi Společností, BBC 1, BBC 2, A, D a VILLAS, ze dne 5. 6. 2019.
48. Accessions Agreement to the Subordination Agreement, uzavřená mezi BBC 2 (dlužník) a Společností (subordinační věřitel) a Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782 (seniorní věřitel 1) (dále jen "ČS"), a Komerční bankou, a.s., IČO: 453 17 054 (seniorní věřitel 2), ze dne 30. 1. 2018, zajišťovací dokument úvěrové smlouvy BBC 2.
49. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 1. 2015, dodatku č. 2 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 3 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově ALPHA.
50. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 20. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy ALPHA s účinností od 1. 1. 2018.
51. Smlouva o nájmu části nemovitosti (část jižní fasády budovy ALPHA a elektro přípojky pro logo jih PASSERINVEST GROUP) uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (resp. právním předchůdcem ALPHA) ze dne 3. 8. 2017.
52. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově BETA.
53. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy BETA s účinností od 1. 1. 2018.
54. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově DELTA.
55. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy DELTA s účinností od 1. 1. 2018.
56. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově G.
57. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 1. 12. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu do budov ALPHA, BETA, DELTA a Budova 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.
58. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy G s účinností od 1. 1. 2018.
59. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel), ze dne 26. 11. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
60. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příspěvku do ostatních kapitálových fondů Společnosti, uzavřená mezi BBC 3 a Společností (jediný společník BBC 3), ze dne 23. 5. 2019.



61. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi FIN (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 1. 11. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky, marketingových služeb a služeb spojených s emisí dluhopisů.
62. 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.
63. Prospekt dluhopisů FIN uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, a UCB (vedoucí spoluzájemce) ze dne 13. 3. 2017, týkající se dluhopisů PSG 5,25/23 vydaných 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.
64. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BCB (objednatel), ze dne 1. 11. 2007, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2008, dodatku č. 2 ze dne 21. 12. 2012, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2018, dodatku č. 5 ze dne 4. 3. 2019 a dodatku č. 6 ze dne 31. 10. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti zajištění provozu fitness a wellness centra BCB, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
65. Smlouva o reklamě a propagaci 2020 uzavřená mezi Společností a BCB ze dne 20. 12. 2019.
66. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem (juniorní věřitel) a A a B (dlužníci) a UCB (seniorní věřitel), ze dne 16. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 7. 2019, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě A a B.
67. 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, ke dni 25. 3. 2019 byla ukončena.
68. 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, ke dni 9. 10. 2019 byla splacena.
69. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi A (objednatel) a Společností (správce), ze dne 20. 12. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově A.
70. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a A (objednatel), ze dne 25. 10. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy A.
71. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi B (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 27. 12. 2018, s účinností od 1. 1. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti rekonstrukce budovy B, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
72. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi B (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 1. 1. 2019, 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, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 11. 5. 2017.
73. 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.
74. DSCR Guarantee Agreement, uzavřená mezi D (dlužník) a Společností (garant) a ČS (věřitel), ze dne 6. 3. 2017, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě D, ke dni 15. 11. 2019 byla ukončena.
75. Dohoda o úplatě za poskytnutí DSCR garance uzavřená mezi Společností (patron) a D (dlužník) ze dne 15. 5. 2018, ke dni 15. 11. 2019 byla ukončena.
76. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností (subordinační věřitel) a D (dlužník) a ČS (seniorní věřitel), ze dne 15. 5. 2018, zajišťovací dokument k uzavřené úvěrové smlouvě D.
77. Smlouva o zřízení zástavního práva k pohledávkám na pojistná plnění, uzavřená mezi D (zástavce 1) a Společností (zástavce 2) a ČS (věřitel), ze dne 22. 5. 2018, zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě D.
78. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva uzavřená mezi D (objednatel) a Společností (zprostředkovatel) ze dne 1. 1. 2019, 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, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 22. 3. 2017.
79. 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 věci 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.
80. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi D (objednatel) a Společností (správce), ze dne 31. 3. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově D.
81. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a D ze dne 7. 8. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
82. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi H (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 15. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy V3 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

83. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a OMEGA (objednatel), ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 9. 12. 2013, dodatku č. 2 ze dne 15. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015 a dodatku č. 4 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
84. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a OMEGA, ze dne 1. 1. 2015, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 24. 4. 2018, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřených smluv o půjčkách a/nebo zápůjčce ze dne 18. 12. 2012, 18. 4. 2013, 25. 6. 2013, 23. 8. 2013, 29. 10. 2013, 26. 3. 2014, 15. 7. 2014 a ze dne 19. 11. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
85. 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, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018 a dodatku č. 3 ze dne 30. 9. 2019, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Michle, Praha 4.
86. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a Investments (zájemce), ze dne 14. 12. 2016, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část zájemců o koupi volných bytových či nebytových prostor v bytovém projektu Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Michle, Praha 4, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto rezervačních a kupních smluv s kupujícími.
87. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NoveE (objednatel), ze dne 25. 3. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
88. Smlouva o zápůjčce a úvěru uzavřená mezi Společností a NoveE ze dne 23. 7. 2018, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
89. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SERVICES (objednatel), ze dne 14. 12. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 3. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech smluv týkajících se správy areálu BB Centrum.
90. 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.
91. 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.
92. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a KarolínaDev (objednatel), ze dne 21. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb, ukončena ke dni 30. 9. 2019 v den zápisu fúze sloučením, viz článek 1.1. bod h) této zprávy.
93. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi VILLAS (objednatel) a Společností (správce), ze dne 31. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budovách VILLAS.
94. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi VILLAS (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 28. 2. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov VILLAS.
95. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi VILLAS (zájemce) a Společností (zprostředkovatel), ze dne 1. 1. 2019, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budovách VILLAS 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.
96. Project Support Agreement, uzavřená mezi NKP (dlužník a sponzor) a Společností (sponzor) a společností Raiffeisenbank, a.s., IČO: 492 40 901 (věřitel), ze dne 24. 5. 2012, ve znění dodatku ze dne 25. 7. 2017, jako zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě NKP.
97. Smlouva o poskytování property managementu uzavřená mezi NKP (objednatel) a Společností (poskytovatel) ze dne 16. 12. 2017, na základě níž poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci 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.
98. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NKP (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, s účinností od 30. 6. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
99. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení uzavřená mezi Společností a PST ze dne 25. 6. 2019, kterou byla ukončena smlouva o projektovém řízení ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, a to s účinností od 30. 6. 2019.
100. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi NKP (objednatel) a Společností (správce), ze dne 29. 6. 2018, na základě níž správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Nová Karolina Park.

101. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi NKP (zájemce) a Společností (zprostředkovatel), ze dne 1. 1. 2019, na základě níž zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájmců, resp. zájemců o volné prostory k nájmu v budově Nová Karolina Park a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv, která nahradila původní smlouvu se stejným účelem ze dne 30. 6. 2017.
102. Agreement (Development Management NKOD – převod práv a povinností) uzavřená mezi Společností a NKP ze dne 17. 1. 2018.
103. Subordination Agreement 2019
104. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a NKP, ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 24. 5. 2017, dodatku č. 2 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 3 ze dne 14. 11. 2019, 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, ke dni 18. 12. 2019 byla splacena.
105. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NSCBirch (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
106. Smlouva o společném podniku uzavřená mezi společností NSCBirch a akcionáři NSCBirch (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem, Ing. Vladimírem Kloudou) a spolkem Tenisový klub LTC 1927 Praha – Michle, z.s., IČO: 170 49 563, ze dne 22. 12. 2016, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 12. 2019.
107. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a NSCBirch ze dne 31. 7. 2019 (jako konsolidace smlouvy o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatků, a smlouvy o úvěru ze dne 22. 12. 2016), s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., jejímž účelem je realizace projektu v souladu se smlouvou o společném podniku.
108. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a NSCMaple (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
109. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Roztyly (objednatel), ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 11. 2012, dodatku č. 2 ze dne 9. 12. 2014, dodatku č. 3 ze dne 20. 11. 2015, dodatku č. 4 ze dne 22. 12. 2016, dodatku č. 5 ze dne 28. 6. 2018 a dodatku č. 6 ze dne 1. 7. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
110. 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.
111. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a PPI (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 12. 2016 a dodatku č. 2 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
112. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectA (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
113. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectA, ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017 a dodatku č. 2 ze dne 18. 9. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o půjčce ze dne 16. 9. 2013, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
114. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ProjectC (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
115. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a ProjectC, ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kterou byly upraveny vzájemné závazky obou smluvních stran v minulosti uzavřené smlouvy o zápůjčce ze dne 21. 1. 2014, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
116. Smlouva o poskytování projektového řízení developerského projektu, uzavřená mezi ARBORETUM (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 28. 6. 2019, s účinností od 1. 7. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti přípravy, realizace a řízení výstavby projektu „Rezidence Arboretum“, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
117. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPB (objednatel), ze dne 21. 12. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb, ke dni 30. 9. 2019 ukončena dohodou, neboť společnost zanikla v důsledku fúze sloučením, viz článek 1.1. bod h) této zprávy.

118. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Olivou (objednatel), ze dne 25. 9. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti výstavby budovy Oliva a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
119. Dodatek č. 2 ze dne 24. 4. 2018 uzavřený mezi Společností a OMEGOU a Olivou ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 1. 1. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2017, se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, kdy dohodou stran došlo k vypořádání zůstatku zápůjčky v důsledku projektu rozdělení odštěpením ze dne 20. 3. 2018 mezi OMEGOU a Olivou spolu s poskytnutím úvěrového rámce pro Olivu.
120. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGJasmine (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
121. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGLily (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
122. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGRose (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
123. Smlouva o poskytnutí dobrovolného příplatku do ostatních kapitálových fondů Společnosti, uzavřená mezi společností Roztyly Garden - Rose House, a.s., IČO: 281 99 910 (dále jen „RGRose“), a akcionáři RGRose (Společností, panem Radimem Passerem, Ing. Janem Malíkem, Ing. Marií Passerovou, panem Zbyňkem Passerem a Ing. Vladimírem Kloudou), ze dne 12. 12. 2019.
124. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RGSunflower (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
125. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RInvest (objednatel), ze dne 30. 3. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
126. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Penthouse (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
127. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPB II (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
128. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPBLEas (objednatel), ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 26. 6. 2015, dodatku č. 2 ze dne 1. 8. 2018 a dodatku č. 3 ze dne 1. 8. 2019, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
129. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPBLEas (objednatel), ze dne 1. 10. 2018, na základě níž zprostředkovatel objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Michle, Praha 4.
130. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SInvest (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
131. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SLeas (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na základě níž poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Ostatní informace/Důvěrnost údajů

Za důvěrné jsou v rámci Koncernu považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství propojených osob a informace, které byly za důvěrné označeny některou osobou, která je součástí Koncernu. 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 Koncern. Veškerá jednání mezi propojenými osobami v Účetním období však byla realizována za podmínek obvyklých v běžném obchodním styku.

## 8. Čestné prohlášení

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

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

V Praze dne 19. 2. 2020



PASSERINVEST GROUP, a.s.  
Radim Passer  
předseda představenstva

## 9. Příloha 1 – Seznam všech společností v Koncernu PASSERINVEST

sídlo firmy: Želetavská 1525/1, 140 00 Praha 4, Michle				
	Společnost	IČO	OR	typ společnosti
1.	Balance Club Brumlovka, a.s.	274 45 810	B, 10687	projektová společnost
2.	BB C - Building A, s.r.o.	251 47 072	C, 262452	projektová společnost
3.	BB C - Building B, s.r.o.	251 33 900	C, 262450	projektová společnost
4.	BB C - Building D, s.r.o.	264 57 059	C, 267610	projektová společnost
5.	BBC Building H s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
6.	BB C - Building OMEGA, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
7.	BBC Investments, a.s.	282 00 942	B, 12958	projektová společnost
8.	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
9.	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
10.	BB C - VILA DOMY, s.r.o., dne 30. 10. 2019 zanikla formou likvidace	281 69 034	C, 130218	projektová společnost
11.	BB C - Building VILLAS, s.r.o.	082 20 913	C, 315031	projektová společnost
12.	Karolína Development, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fúzí sloučením	274 48 711	B, 10717	projektová společnost
13.	Nová Karolina Park, a.s., (dříve PST - Project E, a.s.)	281 97 003	B, 12852	projektová společnost
14.	New Karolina Office Development, a.s., dne 25. 6. 2019 zanikla fúzí sloučením	279 59 996	B, 12358	projektová společnost
15.	North Star Centre - Birch House, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
16.	North Star Centre - Maple House, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
17.	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
18.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu PASSERINVEST
19.	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
20.	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
21.	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	holdingová společnost
22.	PASSERINVEST FINANCE, a.s.	054 96 446	B, 21947	emitent dluhopisů obchodovatelných na evropském regulovaném trhu, jehož výnosy slouží k financování finančních potřeb členů Koncernu PASSERINVEST
23.	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
24.	PST - Project C, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
25.	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
26.	Rezidenční park Baarova, a.s., dne 1. 10. 2019 zanikla fúzí sloučením	271 52 766	B, 9359	projektová společnost
27.	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
28.	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
29.	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
30.	Roztyly Garden - Rose House, a.s.	281 99 910	B, 12929	holdingová společnost
31.	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
32.	Roztyly Investments, a.s.	062 79 414	B, 22699	projektová společnost
33.	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
34.	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost



2019

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

# OBSAH

ROZVAHA	33
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	35
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	36
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE	36
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	37
3. ÚČETNÍ METODY	37
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	37
b) Dlouhodobý hmotný majetek	37
c) Finanční majetek	38
d) Pohledávky	38
e) Deriváty	38
f) Vlastní kapitál	38
g) Cizí zdroje	38
h) Devizové operace	39
i) Použití odhadů	39
j) Účtování výnosů a nákladů	39
k) Daň z příjmů	39
l) Následné události	39
m) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	39
4. Dlouhodobý majetek	40
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	40
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	40
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	41
5. POHLEDÁVKY	43
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	43
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	44
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	44
9. VLASTNÍ KAPITÁL	44
10. REZERVY	45
11. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	45
12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	45
13. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	45
14. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	45
15. DERIVÁTY	45
16. DAŇ Z PŘÍJMŮ	46
17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	46
18. VÝNOSY	47
19. OSOBNÍ NÁKLADY	47
20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	47
21. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	48
22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	49
23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	49
24. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	49
PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH-FLOW)	50



# ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>5 588 291</b>	<b>-13 784</b>	<b>5 574 507</b>	<b>6 145 967</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>4 029 634</b>	<b>-13 784</b>	<b>4 015 850</b>	<b>4 964 948</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>8 849</b>	<b>-5 423</b>	<b>3 426</b>	<b>2 070</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	4 608	-2 396	2 212	820
B.I.2.1.	Software	007	4 608	-2 396	2 212	820
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	3 941	-3 027	914	1 250
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	300	0	300	0
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	300	0	300	0
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>26 422</b>	<b>-8 361</b>	<b>18 061</b>	<b>14 582</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	15 014	-4 170	10 844	8 863
B.II.1.2.	Stavby	017	15 014	-4 170	10 844	8 863
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	10 212	-4 191	6 021	2 323
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	433	0	433	433
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023	433	0	433	433
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	763	0	763	2 963
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	0	0	0	1 893
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	763	0	763	1 070
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>027</b>	<b>3 994 363</b>	<b>0</b>	<b>3 994 363</b>	<b>4 948 296</b>
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	3 491 681	0	3 491 681	3 654 700
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	502 682	0	502 682	1 293 596
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>1 555 424</b>	<b>0</b>	<b>1 555 424</b>	<b>1 176 078</b>
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>20 220</b>	<b>0</b>	<b>20 220</b>	<b>5 917</b>
<b>C.II.2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	<b>20 220</b>	<b>0</b>	<b>20 220</b>	<b>5 917</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	4 403	0	4 403	1 694
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	15 817	0	15 817	4 223
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	6 045	0	6 045	1 375
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	2 409	0	2 409	1 855
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	35	0	35	5
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	7 328	0	7 328	988
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>075</b>	<b>1 535 204</b>	<b>0</b>	<b>1 535 204</b>	<b>1 170 161</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	415	0	415	463
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	1 534 789	0	1 534 789	1 169 698
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>078</b>	<b>3 233</b>	<b>0</b>	<b>3 233</b>	<b>4 941</b>
D.1.	Náklady příštích období	079	3 143	0	3 143	4 935
D.3.	Příjmy příštích období	081	90	0	90	6

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>5 574 507</b>	<b>6 145 967</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>002</b>	<b>4 843 441</b>	<b>4 870 696</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.IV.	Výsledek hospodaření minulých let	018	870 696	823 313
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	019	870 696	823 313
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/</b>	<b>021</b>	<b>-27 255</b>	<b>47 383</b>
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>023</b>	<b>729 654</b>	<b>1 274 644</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>029</b>	<b>729 654</b>	<b>1 274 644</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>030</b>	<b>721 648</b>	<b>1 264 913</b>
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	704 005	1 239 488
C.I.9.	Závazky – ostatní	041	17 643	25 425
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	17 643	25 425
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>045</b>	<b>8 006</b>	<b>9 731</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	2	2
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	728	1 557
C.II.8.	Závazky ostatní	055	7 276	8 172
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	2 987	2 821
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	1 625	1 611
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	647	1 805
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	061	1 867	1 635
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	150	300
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>066</b>	<b>1 412</b>	<b>627</b>
D.1.	Výdaje příštích období	067	1 412	627

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2019 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	132 040	107 045
A.	Výkonová spotřeba	003	47 269	45 392
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	4 260	4 128
A.3.	Služby	006	43 009	41 264
D.	Osobní náklady	009	76 780	71 139
D.1.	Mzdové náklady	010	56 936	52 694
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	19 844	18 445
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	18 780	17 494
D.2.2.	Ostatní náklady	013	1 064	951
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	5 624	3 259
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	5 925	2 958
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	5 925	2 958
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	019	-301	301
III.	Ostatní provozní výnosy	020	4 324	31 747
III.1.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	021	3 327	7
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	997	31 740
F.	Ostatní provozní náklady	024	2 398	43 218
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	025	450	0
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	220	167
F.5.	Jiné provozní náklady	029	1 728	43 051
*	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>030</b>	<b>4 293</b>	<b>-24 216</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031	25	765 846
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032	25	765 846
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	205	687 676
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	6 706	4 378
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040	3 037	3 806
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	3 669	572
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	042	0	-34 000
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	49 059	59 843
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	48 908	59 843
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	045	151	0
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	26 357	24 753
K.	Ostatní finanční náklady	047	15 372	9 859
*	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>048</b>	<b>-31 548</b>	<b>71 599</b>
**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>049</b>	<b>-27 255</b>	<b>47 383</b>
**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>053</b>	<b>-27 255</b>	<b>47 383</b>
***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>055</b>	<b>-27 255</b>	<b>47 383</b>
*	Čistý obrat za účetní období	056	169 452	933 769

## 1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

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

Hlavním předmětem její činnosti je:

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

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

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost je řídicí společností faktického Koncernu PASSERINVEST.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu:

K 31. 12. 2019 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. 2019:

### 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. 2019 následující obchodní korporace:

- 1) PASSERINVEST GROUP, a.s. (IČO: 261 18 963) – ovládající osoba (konsolidující účetní jednotka)
- 2) PASSERINVEST FINANCE, a.s. (IČO: 054 96 446)
- 3) PASSERINVEST BBC 1, s.r.o. (IČO: 281 98 212)
- 4) PASSERINVEST BBC 2, s.r.o. (IČO: 041 72 108)
- 5) PASSERINVEST BBC 3, s.r.o. (IČO: 066 29 580)
- 6) BB C - Building A, s.r.o. (IČO: 251 47 072)
- 7) BB C - Building B, s.r.o. (IČO: 251 33 900)
- 8) BB C - Building D, s.r.o. (IČO: 264 57 059)
- 9) Nová Karolina Park, a.s. (IČO: 281 97 003)
- 10) BB C - Building VILLAS, s.r.o. (IČO: 082 20 913)

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100% podíl v obchodních korporacích 2), 5), 6), 7), 8) a 9).

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

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodní korporaci 4), z důvodu prodeje minoritní části podílu k datu 17. 1. 2018.

Obchodní korporace PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., vlastní 100% podíl v obchodní korporaci 10).

Konsolidující jednotky za rok 2019, 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 2019 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2019

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2019 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	481	5 691
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	52 879	1 388 733
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-6 929	2 419 062
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	-72	105 206
BB C - Building A, s.r.o.	38 004	31 808
BB C - Building B, s.r.o.	-28 447	-26 025
BB C - Building D, s.r.o.	-1 519	20 446
Nová Karolina Park, a.s.	5 793	730 946

## 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 2019 a 2018.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2019 a 2018 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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

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

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

### b) Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

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

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

Pokud by došlo k poklesu účetní hodnoty u dlouhodobého hmotného majetku, vytvoří Společnost opravnou položku z důvodu dočasného nepoužívání, poškození 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 vykázané 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 přeocňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují také do finančních nákladů, resp. výnosů spolu s příslušnou změnou reálné hodnoty zajištěného aktiva nebo závazku, která souvisí se zajišťovaným rizikem. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění peněžních toků, se účtují do vlastního kapitálu a v rozvaze se vykazují prostřednictvím oceňovacích rozdílů z přecenění majetku a závazků. Neefektivní část zajištění se účtuje přímo do finančních nákladů, resp. výnosů.

#### f) Vlastní kapitál

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

#### g) Cizí zdroje

Společnost vytváří zákonné rezervy ve smyslu zákona o rezervách a rezervy na ztráty a rizika v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věčné 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 se mohou v budoucnu 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	2 044	2 564			4 608
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	3 846	95			3 941
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	0	395		95	300
Celkem 2019	5 890	3 054		95	8 849
Celkem 2018	5 391	1 593		1 094	5 890

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-1 224	-1 172				-2 396		2 212
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	-2 596	-431				-3 027		914
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek								300
Celkem 2019	-3 820	-1 603				-5 423		3 426
Celkem 2018	-2 947	-873				-3 820		2 070

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	10 193	4 821			15 014
Samostatné movité věci	24 295	5 629	-19 712		10 212
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	1 893			-1 893	0
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 070	13 048		-13 355	763
Celkem 2019	37 884	23 498	-19 712	-15 248	26 422
Celkem 2018	29 399	26 905	-4 128	-14 292	37 884

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-1 330	-2 840				-4 170		10 844
Samostatné movité věci	-21 972	-1 482	-449	19 712		-4 191		6 021
Umělecká díla								433
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek								
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek								763
Celkem 2019	-23 302	-4 322	-449	19 712		-8 361		18 061
Celkem 2018	-25 345	-2 085	143	3 985		-23 302		14 582

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

Ve sledovaném období došlo k odprodeji veškerých vozidel evidovaných v majetku Společnosti.

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	3 654 700	110 445	-273 464		3 491 681
Zápůjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	1 293 596	95 586	-886 500		502 682
Celkem 2019	4 948 296	206 031	-1 159 964		3 994 363
Celkem 2018	5 769 166	958 863	-1 779 733		4 948 296

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2019 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	736 058
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	63,93	1 136 696
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	130 500
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	7 000
BB C - Building A, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	310 997
BB C - Building B, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	400 029
BB C - Building D, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	119 469
Nová Karolína Park, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	635 847
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	605
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	465
BBC Investments, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
North Star Centre - Birch House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
North Star Centre - Maple House, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST - Project C, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	70
RPB II., a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	340
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	760
BB C - Building OMEGA, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	9 475
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	30
<b>CELKEM</b>			<b>3 491 681</b>

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

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

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.

Přírůstky dlouhodobého finančního majetku v roce 2019:

Přírůstek ve výši 110 445 tis. Kč představuje následující příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací v Koncernu.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	110 000 tis. Kč
Roztyly Garden - Rose House, a.s.	445 tis. Kč

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2019:

Úbytek ve výši 273 464 tis. Kč představuje zejména redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů a dále drobné prodeje či vypořádání podílů.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	41 121 tis. Kč	redukce OKF
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	31 577 tis. Kč	redukce OKF
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	110 000 tis. Kč	redukce OKF
Nová Karolina Park, a.s.	90 000 tis. Kč	redukce OKF
BBC Investments, a.s.	445 tis. Kč	redukce OKF
Rezidence ARBORETUM, a.s.	206 tis. Kč	prodej podílu (1 %)
Rezidence OLIVA, s.r.o.	115 tis. Kč	vypořádání podílu (1 %)

K následujícím podílům je zřízeno zástavní právo:

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.

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

Datum vzniku zástavního práva: 16. 5. 2015.

PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.

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

Datum vzniku zástavního práva: 28. 11. 2017

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

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

Datum vzniku zástavního práva: 21. 12. 2016

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

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

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

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

Nová Karolina Park, a.s.

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

## B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2019	31. 12. 2018	Subordinace
Nová Karolina Park, a.s.	0	593 000	N
PST - Project A, a.s.	284 000	284 000	N
Office Park Roztyly, a.s.	0	184 000	N
BB C - Building OMEGA, a.s.	68 000	65 000	N
North Star Centre - Birch House, a.s.	62 000	60 000	N
BB C - SERVICES, s.r.o.	35 000	35 000	N
Rezidence OLIVA, s.r.o.	0	26 000	N
BB C - Building D, s.r.o.	27 682	20 596	A
PST - Project C, a.s.	20 000	20 000	N
BB C - Nové E, a.s.	6 000	6 000	N
Celkem	502 682	1 293 596	

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

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

## 5. POHLEDÁVKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé pohledávky ve výši 20 220 tis. Kč (minulé období 5 917 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 4 403 tis. Kč (minulé období 1 694 tis. Kč) – pohledávky z fakturace služeb v rámci skupiny. Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

Stát – daňové pohledávky ve výši 6 045 tis. Kč (minulé období 1 375 tis. Kč) – nadměrný odpočet DPH za období 12/2019.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 2 409 tis. Kč (minulé období 1 855 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby.

Dohadné účty aktivní ve výši 35 tis. Kč (minulé období 5 tis. Kč) – zejména přeplatek z pojištění vozidel.

Jiné pohledávky ve výši 7 328 tis. Kč (minulé období 988 tis. Kč) – přecenění derivátů (měnové forwardy) na reálnou hodnotu.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost rozpustila ve sledovaném období opravnou položku ve výši 301 tis. Kč z důvodu odpisu nezaplacené zápůjčky k externímu subjektu ve výši 301 tis. Kč. Stav opravných položek k pohledávkám je k rozvahovému dni nulový.

## 7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

V rámci krátkodobého finančního majetku Společnost eviduje pouze běžnou hotovost na bankovních účtech a v pokladně. Hodnota krátkodobého majetku k rozvahovému dni činí 1 535 204 tis. Kč (minulé období 1 170 161 tis. Kč).

## 8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ

Náklady příštích období zahrnují především časové rozlišení drobného majetku a dále dodávky služeb, které jsou účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší. Hodnota této položky k rozvahovému dni činí 3 143 tis. Kč (minulé období 4 935 tis. Kč).

Příjmy příštích období ve výši 90 tis. Kč (minulé období 6 tis. Kč) – časové rozlišení úroků z bankovních účtů za 4Q/2019.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2017	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2018	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2019
Počet akcií	8 000			8 000			8 000
Základní kapitál	4 000 000			4 000 000			4 000 000
Rezervní fond	0			0			0
Výsledek hospodaření minulých let	142 394	680 919		823 313	47 383		870 696
Výsledek hospodaření běžného účetního období	680 919			47 383			-27 255
Vlastní kapitál	4 823 313			4 870 696			4 843 441

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 2018 ve výši 47 383 tis. Kč byl na základě rozhodnutí valné hromady převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

Vedení Společnosti doporučí valné hromadě vypořádání výsledku hospodaření za rok 2019 následovně. Hospodářský výsledek roku 2019, tj. účetní ztráta ve výši -27 255 tis. Kč, bude v plné výši uhrazena z výsledku hospodaření minulých let.

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

## 10. REZERVY

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 31. 12. 2017	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2018	Tvorba rezerv	Zúčtování rezerv	Zůstatek k 31. 12. 2019
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 721 648 tis. Kč (minulé období 1 264 913 tis. Kč) v následující struktuře:

Jedná se o dlouhodobou zápůjčku od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., ve výši 492 500 tis. Kč (minulé období 916 000 tis. Kč) a dlouhodobé zápůjčky a úvěry od akcionářů Společnosti ve výši 229 148 tis. Kč (minulé období 348 913 tis. Kč). Zápůjčky jsou podrobněji specifikovány v bodu 20 této přílohy.

## 12. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 8 006 tis. Kč (minulé období 9 731 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 728 tis. Kč (minulé období 1 557 tis. Kč) – zejména závazky běžného provozního charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky z pracovně právních vztahů ve výši 4 612 tis. Kč (minulé období 4 432 tis. Kč) – běžné závazky k zaměstnancům a institucím sociálního zabezpečení za období 12/2019. Společnost nemá v této oblasti žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 647 tis. Kč (minulé období 1 805 tis. Kč) – závazky plynoucí zejména z titulu daně z příjmů ze závislé činnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 1 867 tis. Kč (minulé období 1 635 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 2020, které nákladově patří do roku 2019. Hodnota účtu k rozvahovému dni činí 1 412 tis. Kč (minulé období 627 tis. Kč).

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

## 15. DERIVÁTY

Společnost eviduje deriváty oceněné na reálnou hodnotu k rozvahovému dni ve výši 7 328 tis. Kč (minulé období 988 tis. Kč). Deriváty jsou evidovány v jiných pohledávkách.

## 16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může Společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Výše daňové ztráty, která nebyla uplatněna v daňovém přiznání roku 2019 a bude převedena do dalších let, činí 41 560 tis. Kč.

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

Společnost eviduje odloženou daňovou pohledávku z titulu uplatnitelné daňové ztráty a rozdílu zůstatkových účetních a daňových cen majetku, o které z důvodu opatrnosti neúčtuje.

## 17. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost neměla k rozvahovému dni žádný majetek nevykázaný v rozvaze. Společnost eviduje k rozvahovému dni následující závazky, které nebyly evidovány v rozvaze. Jedná se o platební a neplatební garance poskytnuté bankám financujícím projekty obchodních korporací buď v rámci konsolidačního celku PASSERINVEST GROUP, 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. Garance ukončena a vypořádána v průběhu sledovaného období.

#### **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 BB C - Building A, s.r.o., a BB C - Building B, s.r.o., ze strany hlavního akcionáře mateřské společnosti pana Radima Passera.

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

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

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

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

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha.

## Zajištění

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

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle Společnosti.

## B. JINÉ ZÁVAZKY

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou ALD Automotive s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 automobily. Měsíční splátka činí celkem 180 tis. Kč bez DPH.

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

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

## 18. VÝNOSY

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

	2019		2018	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	132 040	0	107 045	0
Tržby z prodeje majetku	3 327	0	7	0
Ostatní provozní výnosy	997	0	31 740	0
Tržby z prodeje CP a podílů*	25	0	765 846	0
Výnosové úroky	6 706	0	4 378	0
Ostatní finanční výnosy	26 357	0	24 753	0
Výnosy celkem	169 452	0	933 769	0

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

Ostatní provozní výnosy v roce 2018 představují výnos z postoupení pohledávky jistiny úvěru vůči společnosti RPB II. ve výši 31 680 tis. Kč.

## 19. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2019	2018
Průměrný počet zaměstnanců	60	58
Mzdy	56 936	52 694
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	18 780	17 494
Sociální náklady	1 064	951
Osobní náklady celkem	76 780	71 139

## 20. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

Ve sledovaném ani v minulém období neobdrželi členové statutárních a dozorčích orgánů a řídící pracovníci žádná zápůjčky, přiznané záruky, zálohy a jiné výhody mimo odměny statutárních orgánů.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2019	31. 12. 2018
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	492 500	916 000
Celkem		492 500	916 000

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Radim Passer	31. 12. 2026	193 228	296 230
Ing. Jan Malik	31. 12. 2026	13 579	19 565
Ing. Marie Passerová	31. 12. 2026	12 200	18 187
Zbyněk Passer	31. 12. 2026	6 077	9 071
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2026	4 064	5 860
<b>Celkem</b>		<b>229 148</b>	<b>348 913</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, Ing. Marie Passerová, Zbyněk Passer) jsou vykazovány na řádku rozvahy C.I.6. – Závazky ovládaná nebo ovládající osoba. Zápůjčky k minoritním akcionářům (Ing. Jan Malik, Ing. Vladimír Klouda) jsou vykazovány na řádku rozvahy C.I.9.1. – Závazky ke společníkům.

Společnost poskytuje zápůjčky spojeným osobám, viz bod č. 4 – Dlouhodobý 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 132 040 tis. Kč (minulé období 107 045 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. V minulém období jsou pak dominantní jednorázovou výnosovou položkou tržby z prodeje podílu ve společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., externímu investorovi ve výši 765 846 tis. Kč.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2019	2018
Povinný audit účetní závěrky	165	325
Účetní a daňové poradenství	126	213
Jiné neauditorské služby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>291</b>	<b>538</b>

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

	2019	2018
Služby spojené s nájmem	2 021	1 766
Nájemné	10 392	9 981
Právní služby	7 507	6 324
Operativní leasing vozidel	4 061	3 938
Marketing	5 414	5 687
Nákladové úroky	49 059	59 843

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

	2019	2018
Projektové řízení	27 053	21 597
Property management (správní služby)	22 239	20 239
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	16 424	8 852
Asset management	64 649	54 505
Kurzové zisky	19 945	23 700
Výnosové úroky	6 706	4 378



## 22. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2019 účetní ztrátu ve výši -27 255 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 4 843 441 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že Společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2019 byla zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

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

Na konci roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí, včetně České republiky. V souvislosti s opatřeními přijatými k zamezení šíření infekce COVID-19 došlo obecně k negativní změně ekonomické situace, narušení podnikatelských aktivit a obchodních vztahů. Společnost považuje současnou situaci za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů za rok 2019. Přestože se situace neustále vyvíjí a v současné chvíli je obtížné spolehlivě posoudit a vyhodnotit potenciální dopady na Společnost, vedení Společnosti dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

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

Případné negativní vlivy, respektive ztráty, zahrne Společnost do účetnictví a účetní závěrky v roce 2020 v podobě odhadů opravných položek a rezerv.

## 24. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Přehled o peněžních tocích byl zpracován nepřímou metodou.

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

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

	31. 12. 2019	31. 12. 2018
Peníze v hotovosti a cenniny	415	463
Účty v bankách	1 534 789	1 169 698
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech	0	0
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku	0	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	1 535 204	1 170 161

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností se uvádějí v přehledu o peněžních tocích nekompenzované, kromě položky Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv, které zahrnují mimo jiné výdaje z titulu příplatků do ostatních kapitálových fondů a příjmy z redukce ostatních kapitálových fondů dceřiných společností, které ve sledovaném období činily 162 698 tis. Kč (minulé období 1 024 057 tis. Kč).

Sestaveno dne: 21. 2. 2020



Radim Passer, předseda představenstva

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

Označ.	Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow)	2019	2018
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	1 170 161	571 969
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	-27 255	47 383
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	38 940	-53 453
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv. Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	5 925	2 958
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	-301	-33 699
A.1.3.	Zisk/ztráta z prodeje stálých aktiv (+/-)	-2 697	-78 177
A.1.4.	Výnosy z dividend a podílů na zisku (-) (s výjimkou investičních spol. a fondů)	0	0
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+), Vyúčtované výnosové úroky (-)	42 353	55 465
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	-6 340	0
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z. + A.1.)	11 685	-6 070
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-8 260	-1 988
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-7 320	1 390
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-940	-3 378
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	3 425	-8 058
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-48 824	-59 538
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou investičních společností a fondů) (+)	4 920	3 782
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za minulé období (-)	1 366	1 500
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-39 113	-62 314
Peněžní toky z investiční činnosti			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	151 604	100 528
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	3 352	765 853
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	792 700	347 125
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	947 656	1 213 506
Peněžní toky z finančních činností			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	-543 500	-553 000
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-543 500	-553 000
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	365 043	598 192
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P.+F.)	1 535 204	1 170 161



# 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.