

# Výroční zpráva

PASSERINVEST GROUP, A.S.  
2022.

Tato verze výroční zprávy není připravena v jednotném elektronickém formátu pro podávání zpráv („ESEF“) a představuje neoficiální verzi oficiální výroční zprávy publikované v souladu s ESEF ve formátu XHTML. Společnost podnikla veškeré kroky k zajištění toho, aby tato verze odpovídala originálu. V případě jakýchkoliv rozdílů v obsažených informacích, názorech nebo interpretacích má oficiální verze výroční zprávy přednost před touto verzí. Oficiální výroční zpráva připravená ve formátu ESEF je dostupná zde: <https://www.passerinvest.cz/cs/pro-investory>

**Passerinvest**







# OBSAH

ROK 2022 POHLEDEM RADIMA PASSERA	4
PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI	5
PŘEDSTAVENSTVO	7
DOZORČÍ RADA	8
SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST	9
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	13
Zhodnocení roku 2022	13
Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti	13
Události nastalé po rozvahovém dni	13
ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA VÝROČNÍ ZPRÁVU	15
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	16
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	19
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	37
KONTAKT	59



# ROK 2022 POHLEDEM RADIMA PASSERA

Rok 2022 se zapsal do mé paměti hned několika událostmi. Pocity rozhořčení i smutku ve mně vyvolaly události z nedaleké Ukrajiny. V této souvislosti nelze opomenout i ekonomické podmínky v rámci české ekonomiky, které se nesly ve znamení vysoké inflace, růstu cen základních energií a samozřejmě i úrokových sazeb na bankovním trhu, které oblast developmentu velmi ovlivňují. To všechno částečně poznamenalo radost i naději, že můžeme po době pandemie vést opět „normální“ život. Přes to všechno však mohu tento rok z obchodního hlediska hodnotit jako velmi úspěšný. V roce 2022 jsme totiž pronajali nejvíce m<sup>2</sup> za celou historii našeho podnikání, což činilo 75 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch.

Na pražský realitní trh se nám pod značkou FLEKSI podařilo uvést nový koncept plně servisovaných flexibilních kanceláří, který rozšíří naši nabídku klasických kancelářských prostor. Dokončili jsme a úspěšně prodali všechny bytové i nebytové jednotky v architektonicky výjimečném projektu Rezidence Oliva na Brumlovce a pokračovala také naše práce na výstavbě administrativní budovy Roztyly Plaza v Praze 11. Současně jsme pracovali na dalších změnách územního plánu na Brumlovce i Roztylech, tedy v lokalitách, kde dlouhodobě působíme. Díky Božímu požehnání a nezměrnému úsilí našeho týmu se nám vše podařilo dotáhnout do zdárného konce. Můžeme se tak připravovat na další signifikantní novostavby, na které se velmi těšíme.

Pro mě osobně je rok 2022 i rokem jubilejním, neboť naše společnost oslavila 30 let od svého založení. Jsem Pánu Bohu nesmírně vděčný za tým lidí ve firmě, vděčný za všechno, co se nám společně za tu dobu podařilo vybudovat a dále rozvíjet. Téměř 25 let se věnujeme urbanistické proměně lokality Brumlovka a posledních 16 let přípravě urbanistického rozvoje pražských Roztyl. Brumlovka neodmyslitelně patří k celému mému podnikatelskému životu a Roztyly k tomu mají nakročeno. Smyslem naší práce je vytvářet pro lidi příjemné, inspirativní a dlouhodobě udržitelné prostředí, ať už v něm žijí, pracují nebo tráví volný čas.

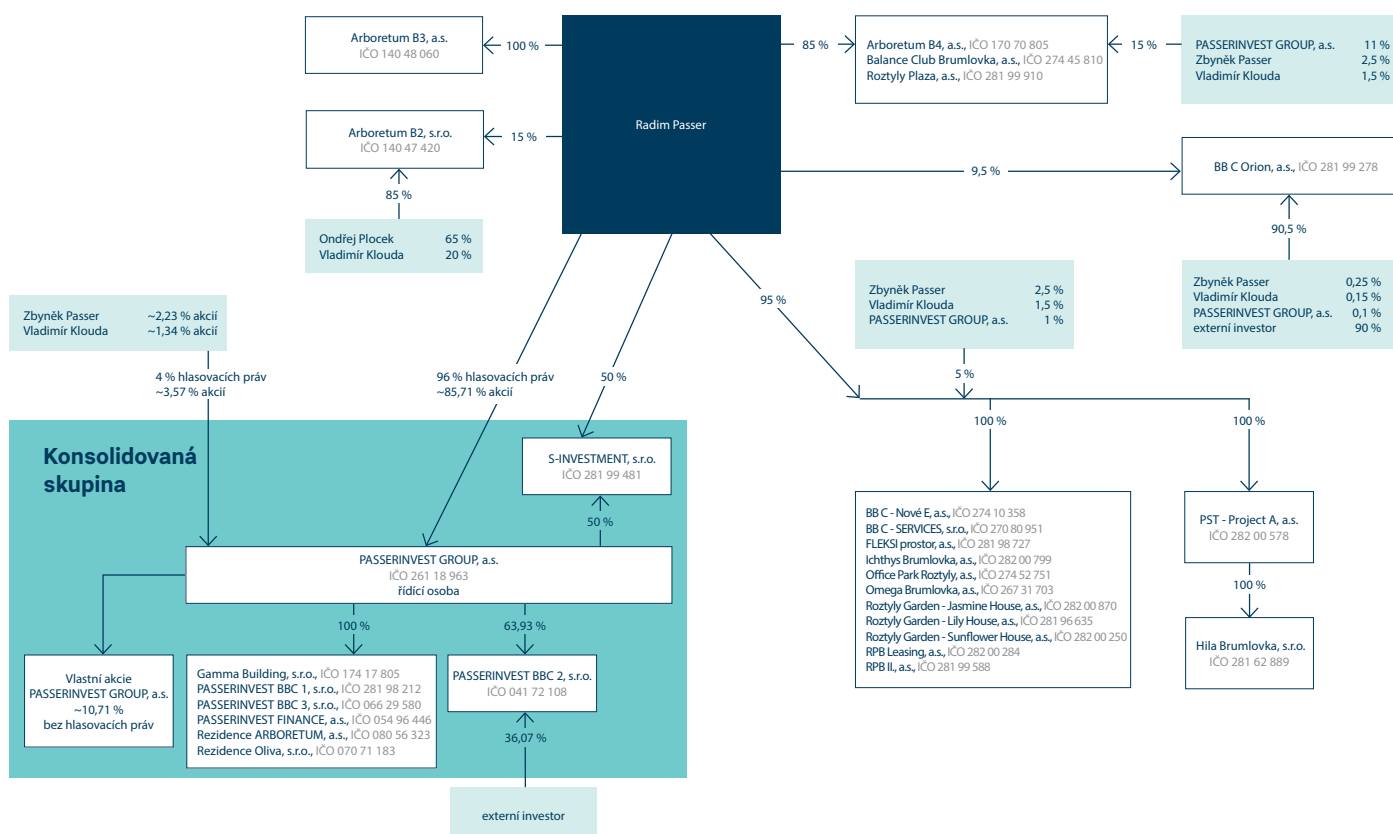
# PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Obchodní firma: PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „Společnost“)  
 Právní forma: akciová společnost  
 Sídlo: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, 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 Brumlovkou v Praze 4, která patří k jednomu z největších a neúspěšnějších urbanistických projektů nejen v České republice, ale i v celé Evropě. Dalším významným projektem v portfoliu společnosti Passerinvest Group jsou Nové Roztyly – současný brownfield bývalého areálu Interlov, kde by v budoucnosti mělo vzniknout místo s příjemným bydlením s velkým poměrem zeleně, doplněné o služby široké veřejnosti a administrativní funkci. 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 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

Stav ke dni 31. 12. 2022





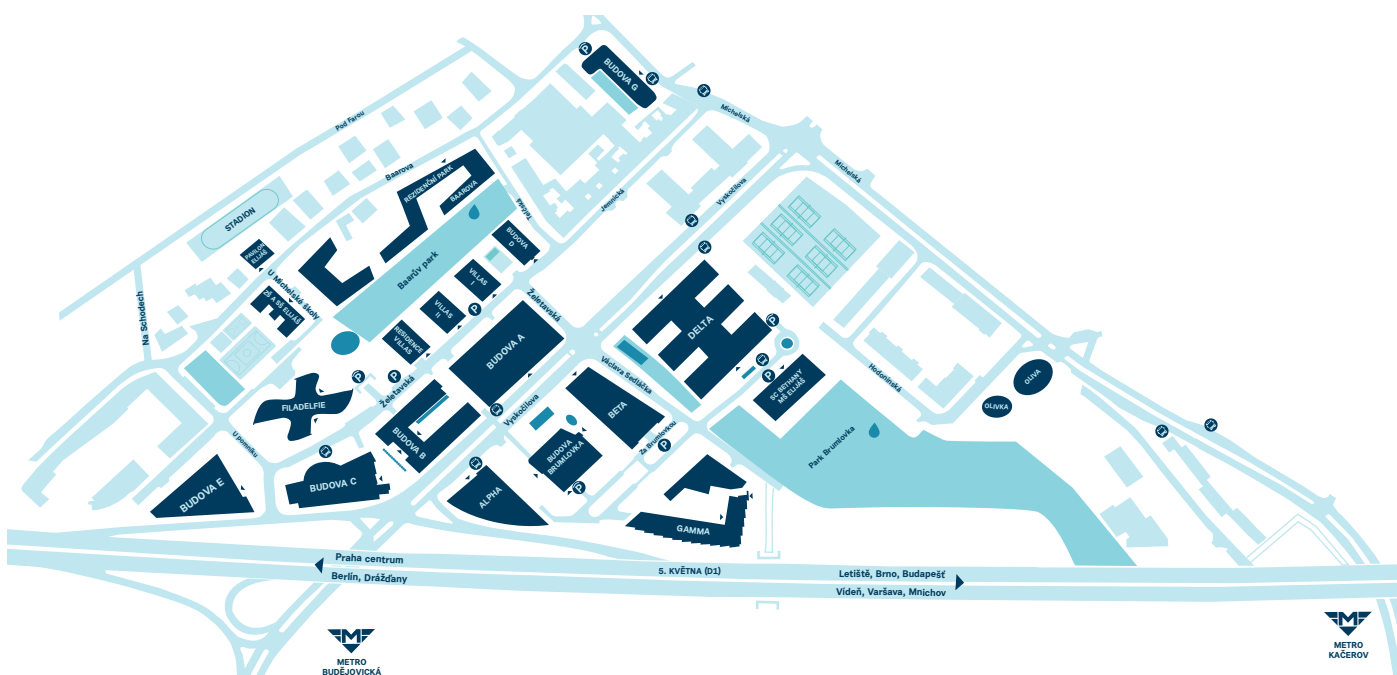


Koncern Passerinvest pod vedením Radima Passera buduje a rozvíjí již více než dvacet let lokalitu Brumlovka, která se za tu dobu proměnila v plnohodnotnou městskou čtvrť. Díky tomuto projektu získal Koncern Passerinvest prestižní postavení jak na domácí, tak na mezinárodní úrovni. Zásahu na tom má kvalita 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.

Mezi klienty Koncernu Passerinvest patří například společnosti:

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

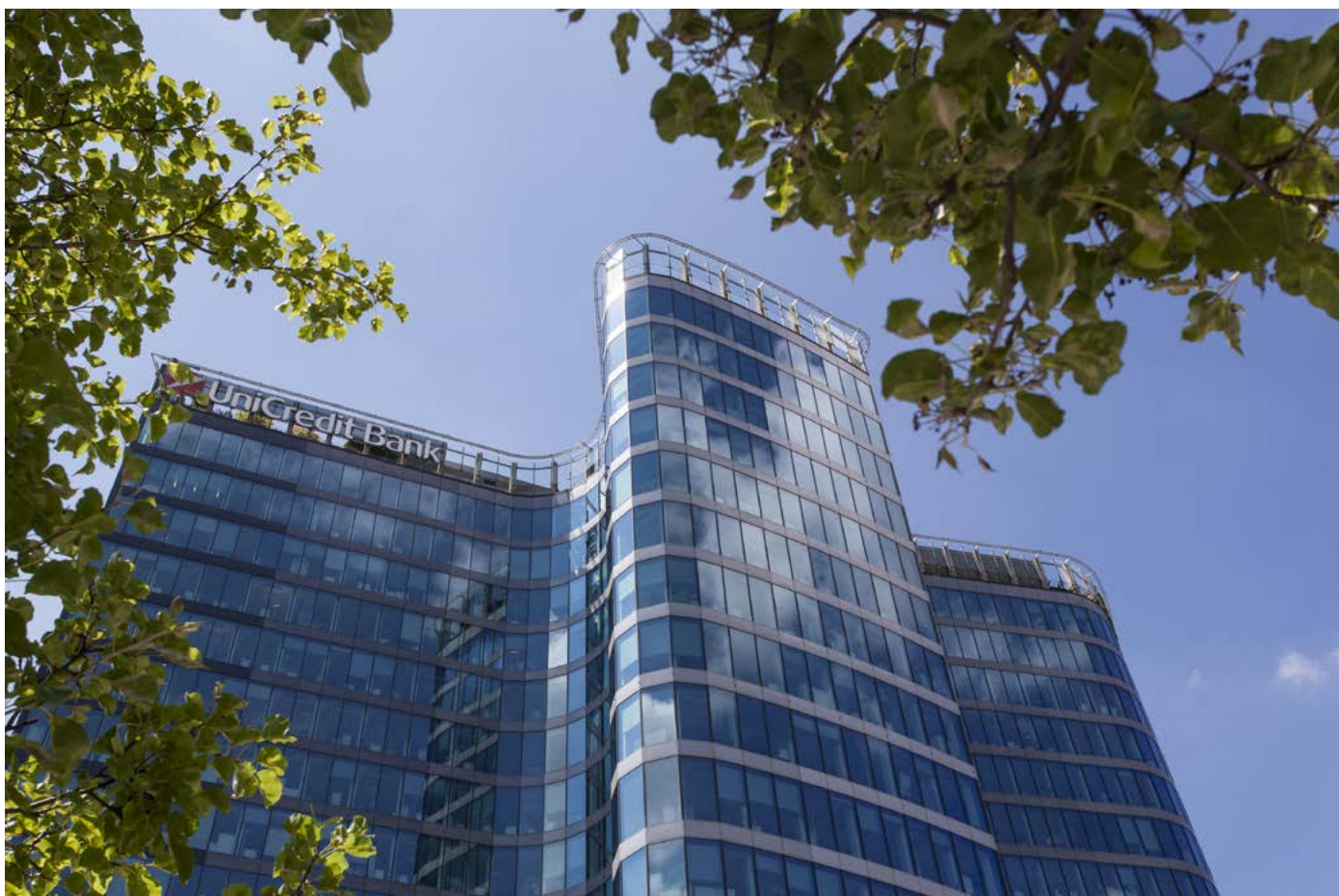
Výroční zprávy a pololetní zprávy jsou uveřejněny na webových stránkách Společnosti [www.passerinvest.cz](http://www.passerinvest.cz).



# PŘEDSTAVENSTVO



**Radim Passer**  
jednatel





# DOZORČÍ RADA



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





# SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST A OBLAST ESG

Koncern Passerinvest (dále jen Passerinvest), český stavitel a investor, vnímá společenskou odpovědnost jako přirozený aspekt svého podnikání a již několik let její jednotlivé oblasti automaticky implementuje v rámci svých klíčových projektů na Brumlovce v Praze 4 i Nových Roztylech v Praze 11.

Právě proto začal Passerinvest v roce 2022 intenzivně pracovat a vytvářet komplexní ESG strategii, která v návaznosti na podnikatelskou činnost Koncernu podrobně popisuje firemní politiku, oblasti CSR aktivit a nastavení cílů Společnosti na poli společenské odpovědnosti. Přípravou a plněním této strategie Passerinvest aktivně podporuje snahu o naplňování cílů udržitelného rozvoje přijatých všemi členskými státy rady OSN v roce 2015, které vedou k celospolečenské snaze o zlepšení podmínek a kvality života pro všechny lidi na světě.

V praxi to znamená, že trvalou snahou zaměstnanců je být zodpovědným stavitelem, správcem, sousedem a partnerem, který svým přístupem podporuje společenský rozvoj a pomáhá tak vytvářet dlouhodobé hodnoty pro celou společnost. Prioritou Společnosti je maximální péče o nájemce svých objektů, výstavba kultivovaného a zdravého prostředí pro jejich zaměstnance, rozvoj veřejného prostoru s ohledem a respektem k lokalitě Brumlovky a Nových Roztylech a podpora místních komunit a jejich aktivit. Passerinvest aktivně zavádí udržitelný a šetrný přístup jak při výstavbě, tak při provozu veškerých budov Společnosti, primárně efektivním využitím energií za pomoci úsporné a obnovitelné energetiky, snižováním emisí, šetrným vodním a odpadovým hospodářstvím a podporou biodiverzity. Svou prací Passerinvest přispívá k ochraně přírodních zdrojů a aktivně hledá možnosti snížení negativního dopadu na životní prostředí.

## E – ENVIRONMENTAL

### **Zeleň i voda jsou základní elementy všech projektů**

Passerinvest se řadí mezi české průkopníky v budování zelených střešních zahrad, které kromě estetické funkce slouží také k zachytu dešťové vody, která je následně dále využívána. Zároveň zelené střechy ochlazují své okolí a dochází tak ke snižování tepelné zátěže ve městě, tzv. eliminaci tepelných ostrovů.

Mimo to se Passerinvest zabývá povrchy ulic, chodníků a komplexní úpravou okolí svých objektů. Vše je řešeno tak, aby povrch umožňoval zasakování dešťové vody a neakumuloval teplo. Toho lze docílit především nahrazením asfaltových povrchů chodníků a komunikací kamennou dlažbou, resp. pražskou mozaikou, a také výsadbou, revitalizací a pravidelnou údržbou zelených ploch i vzrostlých keřů a stromů. Na Brumlovce se nachází na ploše 2 ha veřejné parky s otevřenými relaxačními a zelenými plochami a 11 000 m<sup>2</sup> zelených střešních teras. Konkrétně v Baarově parku i Parku Brumlovka každoročně dochází k obnově a osazování záhonů i ošetření stávajících stromů a keřů.

Součástí Baarova parku je také velká vodní fontána s herními prvky pro malé i velké. V Parku Brumlovka využívá veřejnost zejména velké dětské hřiště, které v létě nabízí osvěžení v podobě mlhoviště, pejskaři pak oddělenou louku pro venčení mazlíčků a v letošním roce byl park rozšířen o zeleň u nově postavené budovy Olivka. V té bude od roku 2024 vystaven a veřejnosti zpřístupněn velký funkční model švýcarské železnice. Passerinvest buduje a udržuje i další veřejná prostranství v lokalitě Brumlovka, jako je Náměstí Brumlovka a Náměstí Ellen G. Whiteové, atletický stadion i relaxační zákoutí či dětské venkovní koutky.

Dalším příkladem pozitivního přístupu k ochraně života v přírodě a živočišných druhů byla instalace dřevěných krmítek pro ptactvo a krmelec vybudovaný s podporou veřejnosti v lokalitě Nové Roztylech. Na Brumlovce pak v obou parcích proběhla instalace edukačních panelů pro návštěvníky, představující ptactvo žijící v lokalitě. V roce 2022 byly též nainstalované dva včelí úly na zelené střešní terase jedné z administrativních budov.

Passerinvest kromě budování a kultivace zelených a vodních ploch podporuje ekologický způsob dopravy do zaměstnání. Lokalita Brumlovka i díky tomu, že leží na hlavních pražských cyklostezkách, je velmi dobře přístupná a otevřená cyklistům. Investor v lokalitě vybudoval veřejné cyklostojany, a je zde také možnost využít sdílená kola a koloběžky. Standardem je provozní zázemí pro cyklisty z řad zaměstnanců pracujících v kancelářských budovách Koncernu Passerinvest. Jejich součástí jsou prostory pro uložení a údržbu kol i hygienické zázemí.

Podpora elektromobility na Brumlovce napomáhá ekologickým způsobům dopravy. V lokalitě Brumlovka jezdí již od roku 2016 na pravidelných bezplatných linkách areálové kyvadlové dopravy dva elektrobuses, které významně přispívají k využití městské hromadné dopravy a současně ke snižování emisí CO<sub>2</sub> a uhlíkové stopy včetně hlučnosti z dopravy. V roce 2023 bude vozový park doplněn o další elektrobuses, který nahradí původní dieselový. Samozřejmostí jsou také dobíjecí stanice pro elektromobily, které jsou na veřejných parkovacích místech i v rámci parkovišť administrativních budov. K dispozici je také nabídka služby sdílené dopravy, tzv. carpooling. Ta je otevřená široké veřejnosti prostřednictvím veřejné internetové aplikace [carpooling.brumlovka.cz](https://carpooling.brumlovka.cz).

### **Důraz na životní prostředí a jeho udržitelný rozvoj v kancelářích**

Passerinvest dlouhodobě implementuje principy udržitelného rozvoje v rámci výstavby či rekonstrukce svých objektů, počínaje volbou nejmodernějších ekologických materiálů až po energetickou úspornost budov. U vnitřních prostor se jedná například o systémy rekuperace a využití pokročilých technologií především k vytápění a chlazení kanceláří, u exteriéru budov pak o správnou volbu venkovního pláště, který kromě izolační funkce odráží sluneční paprsky, neakumuluje teplo a snižuje okolní hluk. Díky tomu se dosahuje vysokých úspor v dodávkách tepla a elektrické energie a výrazně se zvyšuje kvalita vnitřního prostředí.

## **S – SOCIAL**

### **Vytváření kvalitního pracovního prostředí pro zaměstnance je prioritou**

V roce 2022 Passerinvest nainstaloval ionizační jednotky do devíti objektů na Brumlovce. Ty zajistí zaměstnancům a uživatelům budov ještě kvalitnější vnitřní ovzduší s cílem dosáhnout i zvýšené ochrany proti přenosu virů, nečistot a pachů. Díky ionizaci odpovídá vnitřní prostředí hodnotám kvality ovzduší v přímořských a horských oblastech.

Lidé se v práci potřebují potkávat, sdílet své nápady a tvořit nové projekty. I proto v roce 2021, v lokalitě Brumlovka, Passerinvest otevřel první pobočku flexibilních kanceláří pod značkou FLEKSI, jejímž mottem je pracovat, setkávat se a poznávat. Tento koncept sdílených a plně vybavených kanceláří a pracovišť naplňuje požadavky na moderní, ergonomické a ekonomické kanceláře, které vychází vstříc poptávce jak velkých korporací, tak i poptávce ze strany menších firem a jednotlivců.

### **Podpora zdravého životního stylu i rozvoj občanské vybavenosti**

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

Plná občanská vybavenost míst, kde lidé žijí a pracují, je základním prvkem pro dlouhodobě udržitelný rozvoj. Lokalita Brumlovka již nyní nabízí širokou škálu obchodů a služeb. V místě jich je více jak 70, mezi ně se řadí např. pošta, potraviny, restaurace a kavárny, provozovny se zdravou výživou, drogerie, čistírna, lékárna, zdravotnická zařízení a také vzdělávací instituce a prostory – dvě mateřské školy, základní a střední škola a společenské centrum. Tím se Brumlovka, díky přístupu a podpoře Koncernu Passerinvest, stala plnohodnotnou městskou čtvrtí. Projekt Nové Roztyly je plánován v menším rozsahu, avšak se stejným odpovědným přístupem investora.

### **Podpora společenského a kulturního života**

Ke zdravému životnímu stylu a k plnohodnotnému životu neodmyslitelně patří i bohatý společenský a kulturní život, umění, vzdělávání a duchovní rozvoj. Passerinvest celoročně pořádá akce pro veřejnost, které jsou většinou zdarma. Mezi ty nejoblíbenější a pravidelně se opakující patří letní kino a koncerty, tematické food festivaly, cestovatelské večery, talkshow, vzdělávací přednášky, taneční lekce, umělecké výstavy a další otevřené akce pro rodiny s dětmi. Investor také obohatil Brumlovku o umělecké dílo a lokalita se tak zapsala do turistických průvodců i map. „BROUK“, pohyblivá instalace umělce Davida Černého inspirovaná legendárním automobilem Porsche 911, se stala divácky lákavým uměleckým prvkem v Praze.

Passerinvest se pravidelně zapojuje také do charitativních oblastí. Poskytuje konkrétní finanční pomoc a přispívá aktivitou samotných zaměstnanců. Finanční podpora směřovala např. do Domu seniorů Michelská v Praze 4, nadaci Sirius, která pomáhá dětem v sociálně slabých rodinách, spolku Letokruh podporujícího seniorské dobrovolnictví, zajistila distribuci hygienických potřeb Domovu pro seniory v Praze 11 apod. Passerinvest navíc pravidelně a dlouhodobě podporuje organizaci ADRA, hospice a další pomoc trvale nabízí prostřednictvím Asociace rodičů dětí s DMO nebo ji směřuje přímo do konkrétních rodin. Dobrovolná firemní finanční sbírka pak pomohla například Armádě spásy.

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



## G – GOVERNANCE

### Formování a podpora místního rozvoje

Passerinvest se jako odpovědný urbanistický stavitel dlouhodobě zaměřuje na kultivaci, rozvoj a respekt k lokalitám, ve kterých působí, a to v souladu s principy funkčního a udržitelného města krátkých vzdáleností.

V případě svého stěžejního projektu, lokality Brumlovka v Praze 4, klade velký důraz na otevřenost, prostupnost a bezpečnost místa. Buduje zde bezpečné komunikace včetně přechodů pro chodce, lávek, parkovišť či stojanů pro kola. Další lokalitou, kterou Passerinvest soustavně rozvíjí, jsou Nové Roztyly v Praze 11. Místo tak do budoucna nabídne vlastnické i nájemní bydlení s mnoha pracovními příležitostmi v administrativě, občanskou vybaveností a dostupnými službami včetně mateřské školky. Již několik let zde dochází ke kultivaci rozsáhlého prostoru směrem od bývalých jatek až ke Krčskému lesu. Vznikl zde hojně využívaný příměstský park, který je obohacen o sportoviště pro veřejnost. Veškeré náklady na pořízení i údržbu těchto ploch hradí Passerinvest.

### Komunikace s veřejností i se sousedy

Otevřená a férová komunikace s partnery a odbornou i laickou veřejností je základním rysem veškerých jednání Koncernu Passerinvest. Společnost již více jak třicet let podporuje transparentní obchodní přístup bez úplatků. Komunikace probíhá nejen osobně, ale veškeré novinky, zajímavosti či příležitosti lze nalézt na webu společnosti nebo v pravidelně vydávaném tištěném časopise Brumlovka a měsíčním elektronickém bulletinu eBrumlovka. Od roku 2022 je široké veřejnosti také přístupná mobilní aplikace Brumlovka, která je pro uživatele zdarma ke stažení. Představitelé firmy otevřeně komunikují s veřejností, spolupracují se sousedy a podporují sousedskou pospolitost při různých setkáních na odborné i laické bázi. Například při komentovaných prohlídkách svých projektů, na přednáškách, konferencích či prostřednictvím webové prezentace [pobavmeseotom.cz](http://pobavmeseotom.cz) či sociálních sítí.

Zpětná vazba je pro budoucí rozvoj velmi důležitá. Passerinvest v lokalitě Brumlovka zrealizoval první průzkum spokojenosti mezi zaměstnanci firem sídlících v administrativních budovách už v roce 2001 a v roce 2022 proběhl již šestý v řadě. Celková spokojenost s místem a službami se pravidelně zvyšuje, což potvrdily i výsledky posledního průzkumu, které jsou přístupné na internetových stránkách [Brumlovka.cz](http://Brumlovka.cz).

Velké sledovanosti se těší elektronický magazín [www.krcakzije.cz](http://www.krcakzije.cz), který Passerinvest založil a provozuje. Tento on-line magazín přístupný široké veřejnosti otevřeně informuje o vývoji a novinkách projektu Nové Roztyly a zároveň přináší obsahové informace týkající se plánovaných akcí a setkání i zajímavosti či historických faktů o lokalitě Roztyl. Oblíbený je plánovač tras pro pěší, běžce i cyklisty a současně je zde prostor pro zaslání konstruktivní zpětné vazby, kterou zaměstnanci společnosti Passerinvest vždy ocení.

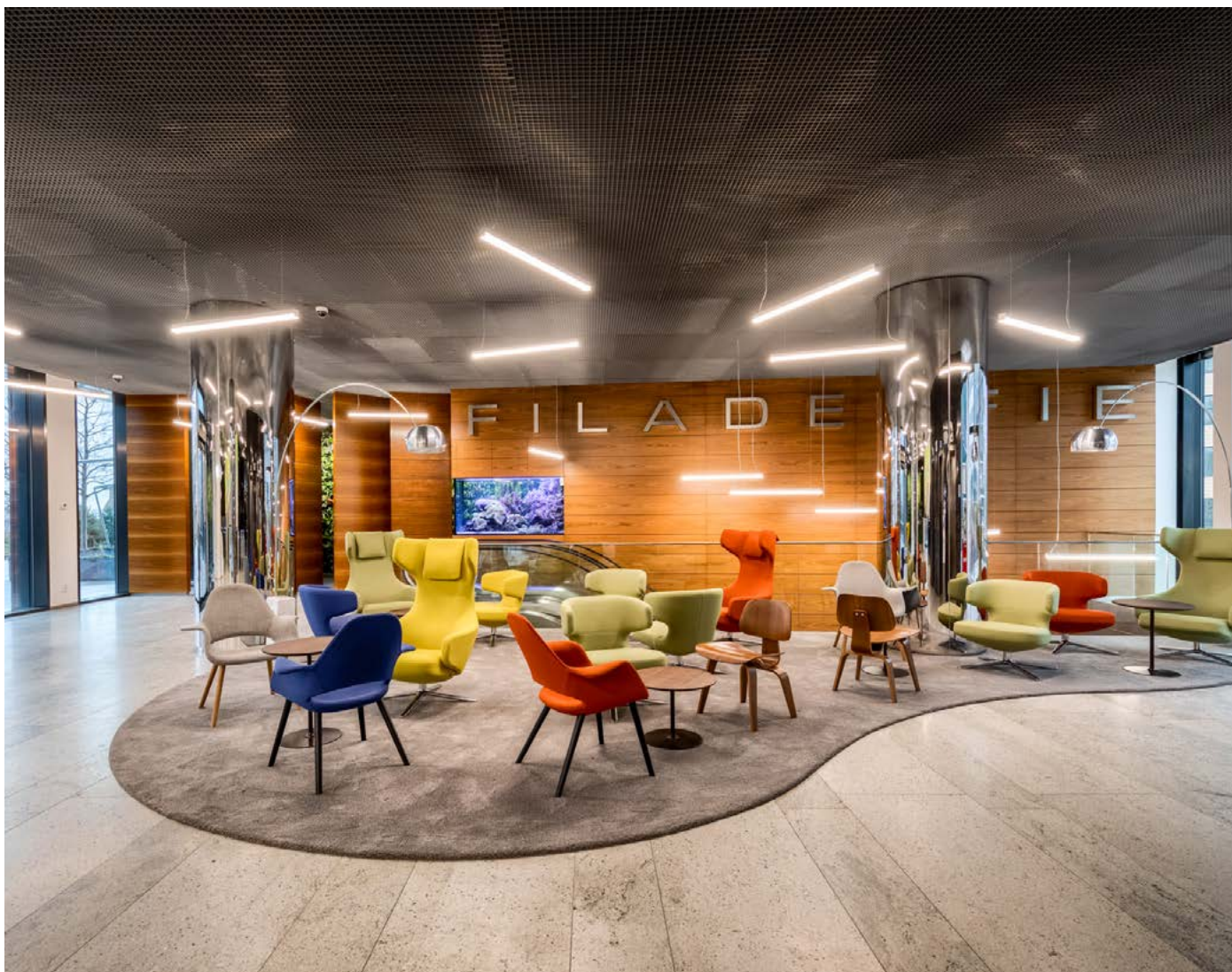


### Podpora místních komunit i ekonomiky Prahy a ČR

Kanceláře nejsou jen místem pro práci, je to skrytý motor celé ekonomiky. Moderní výstavba společně s rekonstrukcí administrativních budov v Praze neustále zvyšují produkci ČR díky multiplikačnímu efektu. Kanceláře mají přidanou hodnotu mimo jiné v tom, že se dají považovat za zdroj investic do výstavby i veřejného prostoru a následný provoz administrativních budov přispívá do rozpočtu města i k jeho celkovému rozvoji. Vybudování a správa takového veřejného prostoru nestojí město, potažmo občany, žádné prostředky. Za údržbu ploch pro veřejnost v místě, jako jsou parky, náměstí, bezpečná dětská hřiště, atletický stadion, ale i provoz školky či školy, neplatí město navíc ani jedinou korunu. Většina služeb je hrazena z poplatků za služby kancelářských nájemců, tedy soukromých firem, které přirozeně chápou provázanost mezi příjemným pracovním místem v budově a mimo ni jako přidanou hodnotu. Kanceláře tak generují prostředky pro rozvoj města, stejně jako jsou nástrojem pro úsporu peněz města, a tedy nás všech.

Lokalita Brumlovka je konkrétní příklad ekonomického přínosu pro Prahu i celou Českou republiku. Na Brumlovce bylo vytvořeno kolem 15 tisíc pracovních míst, díky kterým putuje ročně do státního rozpočtu suma kolem 5 miliard Kč. Passerinvest Brumlovku rozvíjí i nadále, celkem zde plánuje investovat až 35 miliard Kč. V tuto chvíli zde bylo prostavěno přes 16 miliard Kč, do neziskových projektů sloužících veřejnosti putovalo více než 1,6 miliardy Kč. Passerinvest zde také pečlivě udržuje zeleň i veřejná prostranství a rozvíjí vzdělávací instituce, díky čemuž ulehčuje městu.

Rozvoj Prahy a celé České republiky není lidem z Koncernu Passerinvest lhostejný. V roce 2017 představila Společnost v čele s Radimem Passerem koncept rozvoje dálnic, rychlostních silnic, železnic a pražského metra, který je klíčový pro zajištění budoucí prosperity České republiky. V letech 2020 a 2022 Společnost koncept aktualizovala. Passerinvest tuto studii otevřeně představuje jak na internetových stránkách, tak prostřednictvím osobních prezentací odborné veřejnosti a státní správě. V polovině roku 2021 Passerinvest představil navazující studii týkající se významného společenského tématu zásadního pro budoucí rozvoj státu a ekonomiky, konkrétně všeobecné podpory výstavby, a to pod názvem „Rozvoj staveb pro republiku bohatší“. Společnost tuto studii představila široké i odborné veřejnosti včetně státní správy, samosprávy a oborových zástupců. Všechny studie jsou v současné době zveřejněny na internetových stránkách republikabohatsi.cz.





# ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

## Zhodnocení roku 2022

Společnost PASSERINVEST GROUP, a.s., dosáhla v roce 2022 účetního zisku ve výši 192 193 tis. Kč (minulé období 1 874 546 tis. Kč).

Provozní výsledek hospodaření sledovaného období byl pozitivně ovlivněn meziročním nárůstem poskytovaných služeb, zejména v oblasti projektového řízení a provizí za zajištění obsazenosti nemovitostí.

Výsledek hospodaření v minulém období byl ovlivněn zejména realizací interních prodejů 100 % podílů společností BB C - Building A, s.r.o., BB C - Building B, s.r.o., a BB C - Building D, s.r.o., a dále prodejem 100 % akcií společnosti Nová Karolina Park, a.s., externímu investorovi.

Výsledek hospodaření (v tis. Kč)	2022	2021
Provozní výsledek hospodaření	63 358	14 275
Finanční výsledek hospodaření	178 882	1 872 618
Daň z příjmů	-50 047	-12 347
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>192 193</b>	<b>1 874 546</b>

## Předpokládaný vývoj činnosti Společnosti

Hlavním úkolem PASSERINVEST GROUP, a.s., zůstává i do budoucna poskytování servisních služeb Koncernu Passerinvest, zejména v lokalitě pražského komplexu Brumlovka, 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 v lokalitě Brumlovka a upevnit tím kontrolu nad řádným a efektivním chodem tohoto administrativního komplexu.

## Události nastalé po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by zásadně ovlivnily hospodaření Společnosti.







# 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 2022 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 23. 5. 2023



**Radim Passer**  
předseda představenstva

# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



**Zpráva nezávislého auditora  
z auditu účetní závěrky společnosti  
PASSERINVEST GROUP, a.s.  
Se sídlem: Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 00  
IČ: 261 18 963  
k 31. 12. 2022**

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. 2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2022, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 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. 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 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 způsobilé 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>

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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, 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.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková 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 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 25-05-2023



**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>

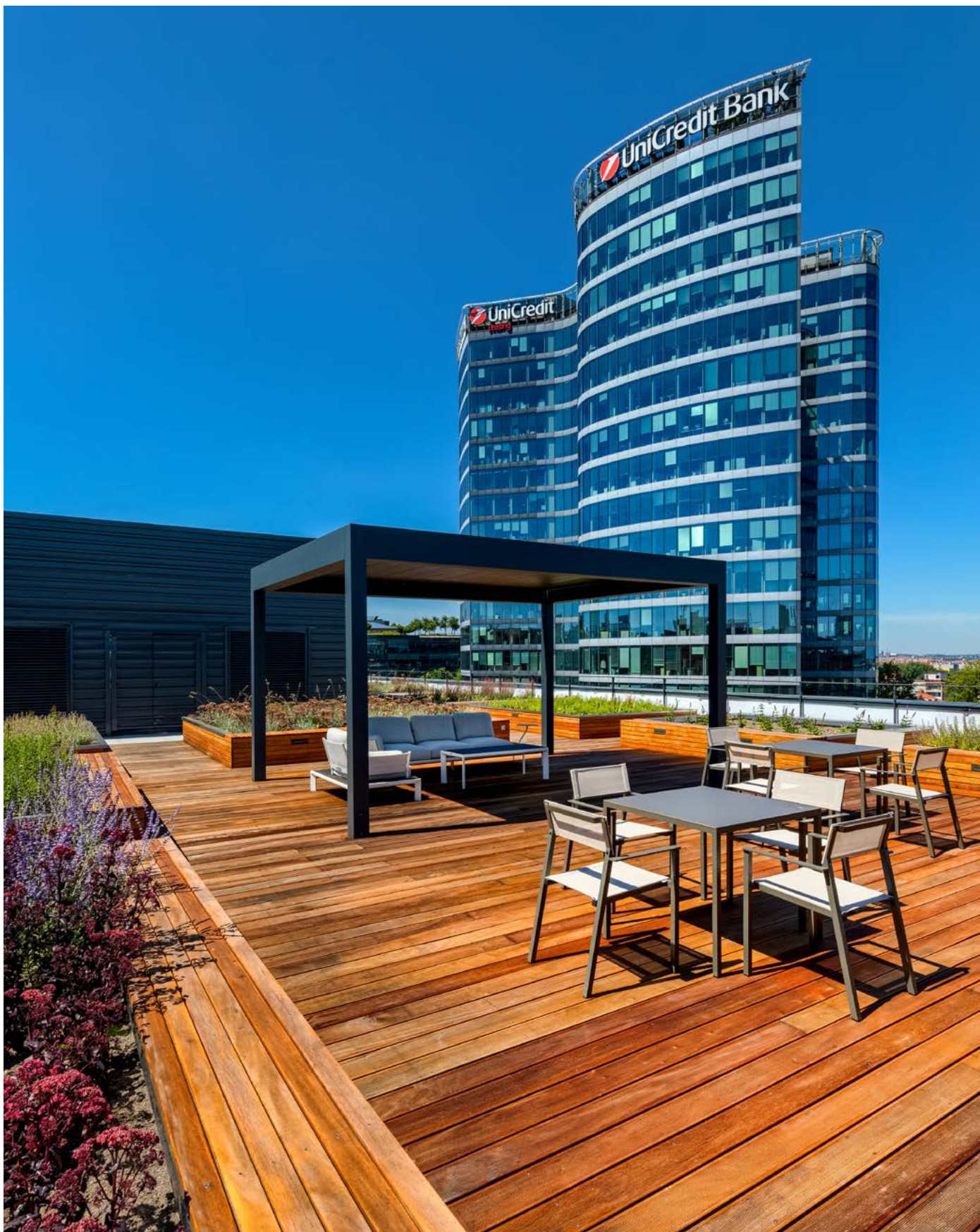
Zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl C., vložka 73523

strana 3 z 3



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH 2022

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 .....	21
1.1 KONCERN PASSERINVEST .....	21
1.2 OSTATNÍ SPOLEČNOSTI OVLÁDANÉ OSOBOU PANEM RADIMEM PASSEREM .....	22
2. ÚLOHA SPOLEČNOSTI (JAKO OVLÁDANÉ OSOBY) V KONCERNU PASSERINVEST .....	23
3. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ SPOLEČNOSTI .....	23
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 .....	23
5. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV V ÚČETNÍM OBDOBÍ MEZI SPOLEČNOSTÍ (JAKO OVLÁDANOU OSOBOU) A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU SPOLEČNOSTI NEBO OSOBAMI OVLÁDANÝMI .....	26
6. POSOUZENÍ PŘÍPADNÉ ÚJMY A JEJÍHO VYROVNÁNÍ, ZHODNOCENÍ VÝHOD A PŘÍPADNÝCH NEVÝHOD, JAKOŽ I PŘÍPADNÝCH RIZIK PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI .....	34
7. OSTATNÍ INFORMACE / DŮVĚRNOST ÚDAJŮ .....	34
8. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ .....	35
9. SEZNAM VŠECH SPOLEČNOSTÍ V KONCERNU PASSERINVEST (VIZ DÁLE PŘÍLOHA 1) .....	35





## 1. Informace o Společnosti a struktura Koncernu Passerinvest

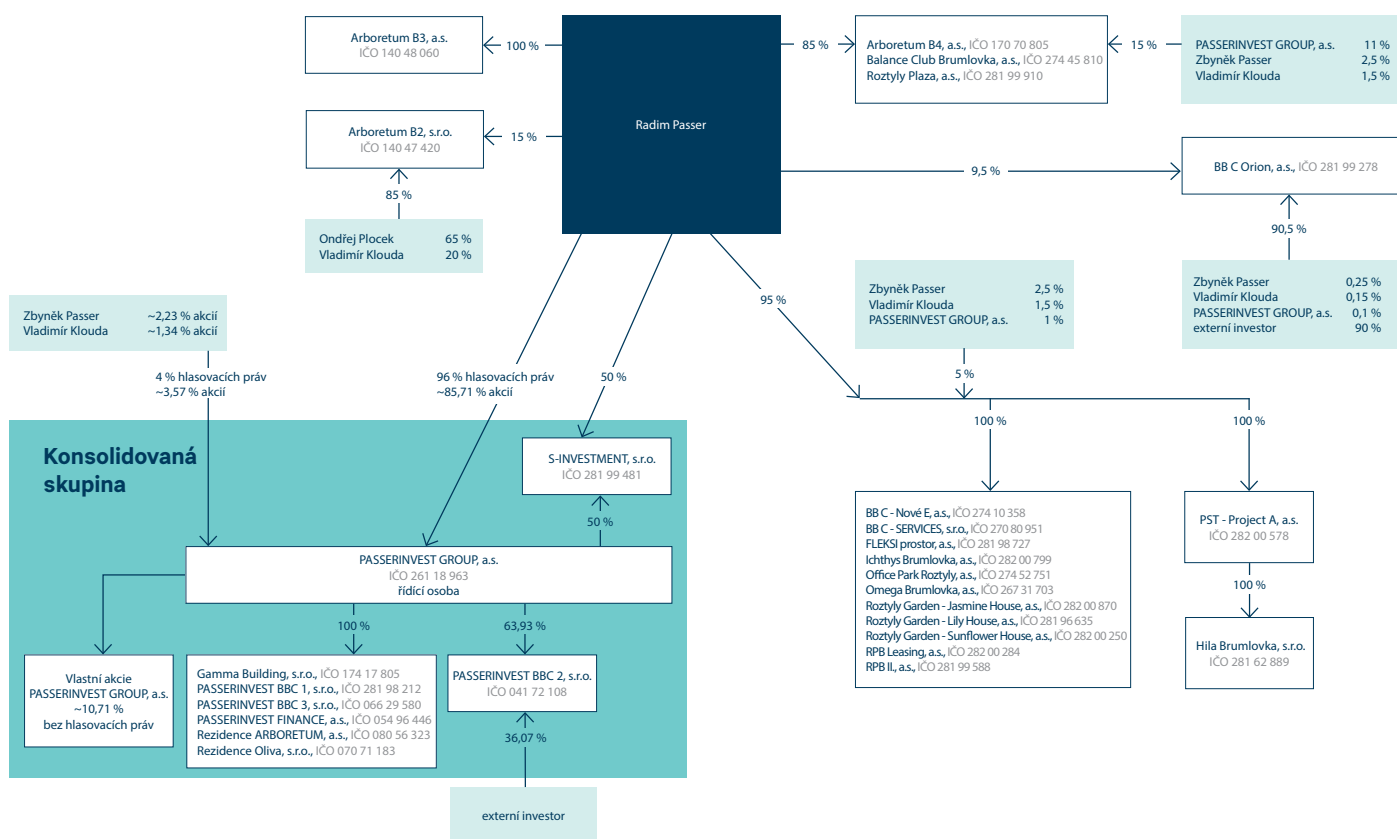
Obchodní firma: PASSERINVEST GROUP, a.s. (dále jen „Společnost“)  
 Sídlo: Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4  
 Identifikační číslo: 261 18 963  
 Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 6173  
 Základní kapitál Společnosti: 2 800 000 000 Kč  
 Rozvržení akcií: 5 600 ks akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 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 řídící osobou koncernu. Příslušnost ke Koncernu Passerinvest byla v Účetním období uveřejněna na internetových stránkách Společnosti.

### 1.1 Koncern Passerinvest

Struktura Koncernu Passerinvest ke dni 31. 12. 2022

## ORGANIGRAM KONCERNU PASSERINVEST



## Změny ve struktuře Koncernu Passerinvest v Účetním období

- a) ke dni 3. 1. 2022 byl proveden zápis změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu u Arboretum B3, a.s., IČO 140 48 060 (dále jen „AB3“), kdy původní akcionáři Ing. Vladimír Klouda, narozený 8. 1. 1963 (dále jen „Vladimír Klouda“), Ing. Martin Unger, narozený 14. 3. 1969, Ing. Ondřej Plocek, narozený 25. 7. 1974, a Ing. Jakub Hlavička, narozený 13. 12. 1972, dne 21. 12. 2021 prodali (formou smlouvy o koupi akcií) své akcionářské podíly v celkové výši 65 % v AB3 stávajícímu akcionáři Radimu Passerovi, narozenému 29. 9. 1963, a tento se tak stal jediným akcionářem AB3.
- b) ke dni 31. 1. 2022 byl proveden zápis v obchodním rejstříku místně příslušného soudu, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o uplatnění vzetí akcií z oběhu u Společnosti a tímto byl snížen základní kapitál Společnosti o 1,2 mld. Kč, z původní výše 4 mld. Kč na výši 2,8 mld. Kč. Tomuto zápisu předcházelo rozhodnutí valné hromady (formou NZ) Společnosti dne 8. 9. 2021.
- c) dne 15. 3. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti North Star Centre – Birch House, a.s., IČO 281 99 278, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na BB C Orion, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 16. 3. 2022.
- d) dne 20. 4. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti BBC Building H, s.r.o., IČO 281 62 889, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na Hila Brumlovka, s.r.o., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 26. 4. 2022.
- e) dne 20. 4. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti BB C – Building OMEGA, a.s., IČO 267 31 703, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na Omega Brumlovka, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 26. 4. 2022.
- f) dne 20. 4. 2022 valnou hromadou (formou NZ) společnosti PST – Project C, a.s., IČO 282 00 799, byl změněn název firmy této obchodní společnosti na Ichthys Brumlovka, a.s., zápis této změny v obchodním rejstříku místně příslušného soudu byl proveden k datu 26. 4. 2022, s opravnou doložkou ze dne 31. 1. 2023.
- g) dne 29. 4. 2022 byl Koncern Passerinvest rozšířen o společnost South Star Centre – Maple House, s.r.o., IČO 247 27 911 (dále jen „SSCMaple“).
- h) dne 1. 5. 2022 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu přeměny rozdělení odštěpením se vznikem nové společnosti ze dne 3. 3. 2022, kdy se rozdělila společnost Roztyly Plaza, a.s., IČO 281 99 910 (dále jen „RPlaza“), a část jejího jmění určená v projektu přešla na nově vzniklou společnost Arboretum B4, a.s., IČO 170 70 805 (dále jen „AB4“). V důsledku této přeměny byl Koncern Passerinvest rozšířen o tuto novou společnost AB4.
- i) dne 1. 9. 2022 byl Koncern Passerinvest rozšířen o společnost Gamma Building, s.r.o., IČO 174 17 805 (dále jen „Gamma“).
- j) dne 8. 11. 2022 byly společností PASSERINVEST FINANCE, a.s., IČO 054 96 446 (dále jen „FIN“) vydány dluhopisy emise PSG VAR/29. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. 3. 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2 000 EUR, celková emisní hodnota k 31. 12. 2022 je ve výši 17 684 000 EUR. Prospekt dluhopisů vyhotovený FIN (emitentem) ze dne 12. 9. 2022, obsahující znění emisních podmínek dluhopisů, byl schválen rozhodnutím ČNB čj. 2022/093261/CNB/570 ke S-Sp-2022/00069/CNB/572 ze dne 13. 9. 2022, které nabylo právní moci dne 14. 9. 2022. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003544371.
- k) dne 7. 12. 2022 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 26. října 2022, kdy zanikla SSCMaple a její jmění přešlo na nástupnickou společnost Omega Brumlovka, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 267 31 703 (dále jen „Omega“), současně došlo ke zvýšení základního kapitálu Omega o 200 000 Kč, a to upsáním nových akcií stávajícím akcionářům Omega.
- l) dne 14. 12. 2022 došlo u obchodního rejstříku místně příslušného soudu k zápisu projektu fúze sloučením ze dne 7. listopadu 2022, kdy zanikla společnost Wickr Development, spol. s r.o., IČO 107 96 037, a její jmění přešlo na nástupnickou společnost RPB II, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 281 99 588 (dále jen „RPB II“).
- m) dne 22. 12. 2022 stávající akcionáři společnosti Rezidence ARBORETUM, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, Michle, 140 00 Praha 4, IČO 080 56 323 (dále jen „ARBORETUM“), konkrétně pan Radim Passer, narozený 29. 9. 1963, Ing. Vladimír Klouda, narozený 8. 1. 1963, Ing. Martin Unger, narozený 14. 3. 1969, Ing. Ondřej Plocek, narozený 25. 7. 1974, a Ing. Jakub Hlavička, narozený 13. 12. 1972, prodali (formou kupních smluv) své jednotlivé akcionářské podíly v celkové výši 100 % ve společnosti ARBORETUM novému akcionáři ARBORETUM Společnosti, která se tak stala jediným akcionářem společnosti ARBORETUM.

## 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 PRIVATE PROPERTY INVESTMENT, a.s., IČO 256 87 247, je jediným společníkem společnosti 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, smluv o projektovém řízení a/nebo vlastnictvím podílů těchto společností.

## 3. Způsob a prostředky ovládnání Společnosti

Přímo ovládající osobou Společnosti je pan Radim Passer, datum narození 29. 9. 1963, bytem 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 takové 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. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a společností PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., IČO 281 98 212 (dále jen „BBC 1“) (objednatel), ze dne 1. 1. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájmců, 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. Tato smlouva nahradila předchozí smlouvu se stejným účelem ze dne 1. 12. 2018.
2. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a společností PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., IČO 041 72 108 (dále jen „BBC 2“) (objednatel), ze dne 1. 1. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájmců, 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. Tato smlouva nahradila předchozí smlouvu se stejným účelem ze dne 1. 12. 2018.
3. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a společností PASSERINVEST BBC 3, s.r.o., IČO 066 29 580 (dále jen „BBC 3“) (objednatel), ze dne 1. 1. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájmců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budov Villas, Budova A, Budova B a Budova 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. Tato smlouva nahradila předchozí smlouvy se stejným účelem ze dne 1. 1. 2019.
4. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPlaza (zájemce), ze dne 3. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 8. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájmců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budovy Plaza v rámci areálu Nové Roztyly v Praze 4/11, 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.
5. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi společností Arboretum B2, s.r.o., IČO 140 47 420 (dále jen „AB2“) (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 1. 2022, na jejímž základě 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 nájemního bydlení s pracovním názvem ARBORETUM B2 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
6. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi AB3 (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 1. 2022, na jejímž základě 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 bytového domu (ubytovací zařízení) s pracovním názvem ARBORETUM B3 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
7. Smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu, uzavřené mezi Společností (nabyvatel) a akcionáři Společnosti (Radimem Passerem, Vladimírem Kloudou a panem Zbyňkem Passerem, narozeným 12. 7. 1974 (dále jen „Zbyňěk Passer“)) (převodci), ze dne 4. 1. 2022 a 11. 1. 2022.
8. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi RPlaza (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 18. 1. 2022, s účinností od 1. 2. 2022, na jejímž základě 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 Roztyly Plaza a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb. Tato smlouva nahradila předchozí smlouvu se stejným účelem ze dne 30. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 4. 2020.

9. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481 (dále jen „Sinvest“), ze dne 4. 2. 2022, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
10. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB4 (podnájemce), ze dne 29. 4. 2022, s účinností od 1. 5. 2022.
11. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a AB4 (objednatel), ze dne 1. 5. 2022, s účinností od 1. 5. 2022, na jejímž základě 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.
12. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a společností FLEKSI prostor, a.s., IČO 281 98 727 (dále jen „FLEKSI“), jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI, jako nájemce, jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (budova Filadelfie) mezi BBC 1 (pronajímatel) a FLEKSI (nájemce) ze dne 9. 5. 2022.
13. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 12. 5. 2022, uzavřená mezi BBC 1 (dlužník) a Společností (junior věřitel) a UCB (senior věřitel), jako zajišťovací dokument smlouvy o úvěru (Refinancing Facilities Agreement), ze dne 12. 5. 2022, uzavřená mezi BBC 1 (dlužník) a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČO 649 48 242 (dále jen „UCB“) (věřitel) (dále jen „Úvěrová smlouva BBC 1“).
14. Zástavní smlouva ohledně podílu v BBC 1 ze dne 12. 5. 2022, uzavřená mezi Společností (zástavce) a UCB (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 1.
15. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a FLEKSI, jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI, jako nájemce, jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (budova Beta) mezi BBC 2 (pronajímatel) a FLEKSI (nájemce) ze dne 1. 11. 2022.
16. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Omega, resp. jejím právním předchůdcem SSCMaple, (objednatel) ze dne 1. 5. 2022, s účinností 1. 5. 2022, na jejímž základě 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 Čerčanská 2023/12.
17. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci koncert v Baarově parku na Brumlovce ze dne 1. 6. 2022, uzavřená mezi Společností a BBC 1 a BBC 2 a BBC 3.
18. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB4, ze dne 21. 6. 2022 s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
19. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Omega, resp. jejím právním předchůdcem SSCMaple, (objednatel) a Společností (správce), ze dne 30. 6. 2022, s účinností od 1. 7. 2022, na jejímž základě správce zajišťuje objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz budovy Čerčanská 2023/12, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možnosti zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb v budově Čerčanská 2023/12 pro nájemce a osoby, které budovu užívají.
20. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a SSCMaple, ze dne 22. 7. 2022, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2022.
21. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi společností Rezidence Oliva, s.r.o., IČO 070 71 183 (dále jen „ROliva“) (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 30. 8. 2022, s účinností od 1. 9. 2022, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje property management stavby multifunkční budovy Olivka, na adrese Pod Dálnicí 1592/13, Praha 4, 141 00, která je součástí pozemku parc. č. 96/2,96/53,96/54,96/103 v k. ú. Michle, obec Praha, (dále jen „Olivka“) a dalších přilehlých pozemků, to jest poskytovatel bude zejména dohlížet a řídit veškeré záležitosti týkající se správy Olivky, ke kterým běžně dochází při provozu stavby této velikosti a kvality.
22. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností a FIN (subordinační dlužníci) a Raiffeisenbank, a.s., IČO 492 40 901 (dále jen „RF“) (senior věřitel), jako zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě (Facility Agreement) mezi RPlaza (dlužník) a RF (věřitel) ze dne 31. 8. 2022 (dále jen „Úvěrová smlouva RPlaza“).
23. Zástavní smlouva k akciím (Pledge on Establishing a Pledge on Share) ze dne 31. 8. 2022, uzavřená mezi akcionáři RPlaza a Společností (zástavci) a RF (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě RPlaza.
24. Patronátní smlouva (Patronage Agreement) ze dne 31. 8. 2022, mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza (junior patron) a Společností (senior patron) a RF (věřitel), jako zajišťovací dokument k Úvěrové smlouvě RPlaza.
25. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a společností Office Park Roztyly, a.s., IČO 274 52 751 (dále jen „OPRoztyly“) (objednatel), ze dne 1. 9. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budovy Sequoia, 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.
26. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a společností Hila Brumlovka, s.r.o., IČO 281 62 889 (dále jen „HilaBrum“) (objednatel), ze dne 1. 9. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budovy Hila, 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.



27. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 1. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 10. 2022, v EURO měně, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
28. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 6. 9. 2022, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
29. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 14. 11. 2022, v EURO měně, s úrokovou sazbou 6,565 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Gamma (podnájemce), ze dne 1. 9. 2022, s účinností od 1. 9. 2022.
31. Prospekt dluhopisů FIN, uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a RF a UCB (vedoucí spoluzájemce), ze dne 12. 9. 2022, týkající se emise dluhopisů PSG VAR/29 vydané 8. 11. 2022. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. 3. 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2 000 EUR, celková emisní hodnota k 31. 12. 2022 je ve výši 17 684 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003544371.
32. Smlouva o nájmu části nemovitosti (pronájem části fasády na jihovýchodní straně budovy Gamma pro umístění loga Společnosti), uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 30. 9. 2022.
33. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a Gamma (objednatel), ze dne 1. 10. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budovy Gamma, 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.
34. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 19. 10. 2022, uzavřená mezi BBC 2 (dlužník) a Společností (subordinační věřitel) a Českou spořitelnou, a.s., IČO 452 44 782, (dále jen „ČS“) (seniorní věřitel), jako zajišťovací dokument smlouvy o úvěru (Term Loan Facilities Agreement) ze dne 29. 9. 2022, uzavřené mezi BBC 2 (dlužník) a ČS a Komerční bankou, a.s., IČO 453 17 054 (věřitelé) (dále jen „KB“) (dále jen „Úvěrová smlouva BBC 2“).
35. Zástavní smlouva k podílu BBC 2 ze dne 6. 10. 2022, uzavřená mezi Společností (zástavec) a ČS (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 2.
36. Dohoda o prodeji a nákupu EUR ze dne 24. 10. 2022, uzavřená mezi Společností (prodávající) a Omega, resp. předchozím právním předchůdcem SSCMaple (kupující).
37. Smlouva o spolupráci (změna územního plánu a investiční záměr – projekt a realizace veřejně přístupného rekreačního a pobytového parku Roztyly) ze dne 1. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a OPROztyly a ARBORETUM a AB2 a AB3 (investoři) a Hlavním městem Praha, IČO 000 64 581 (dále jen „HMP“).
38. Smlouva o plnění smlouvy o spolupráci ze dne 7. 12. 2022, uzavřená mezi Společností a AB2 a ARBORETUM a OPROztyly a AB3.
39. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a RPlaza, jako finanční ručení za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu realizovaného Roztyly Plaza, která je součástí ujednání Patronátní smlouvy RPlaza zajišťující Úvěrovou smlouvu RPlaza.
40. Dodatek č. 8 ze dne 15. 12. 2022, uzavřený mezi BBC 1 (pronajímatel) a Společností (nájemce) k nájemní smlouvě (17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovací stání v budově Filadelfie) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatků.
41. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi FLEKSI (objednatel) a Společností (správce), ze dne 13. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, na jejímž základě správce zajišťuje objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz FLEKSI kanceláří v budovách Beta, Budova B a Filadelfie, včetně přílehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb FLEKSI kanceláří v budovách Beta, Budova B a Filadelfie pro klienty a osoby, které FLEKSI kanceláře v budovách Beta, Budova B a Filadelfie užívají.
42. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi společností Balance Club Brumlovka, a.s., IČO 274 45 810 (dále jen „BCB“) (objednatel) a Společností (správce), ze dne 15. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, na jejímž základě správce zajišťuje objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz fitness a wellness centra BCB, včetně přílehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb provozu fitness a wellness centra BCB pro klienty a osoby, které fitness a wellness centra BCB užívají.
43. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení ze dne 13. 12. 2022, s datem ukončení k 31. 12. 2022, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a FLEKSI (objednatel), kterou byla ukončena smlouva o projektovém řízení ze dne 22. 12. 2021.
44. Dohoda o ukončení smlouvy o projektovém řízení ze dne 15. 12. 2022, s datem ukončení k 31. 12. 2022, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BCB (objednatel), kterou byla ukončena smlouva o projektovém řízení ze dne 1. 11. 2007, ve znění dodatků.
45. Dodatek č. 1 ke smlouvě o zápůjčce a úvěru ze dne 18. 3. 2021, uzavřený mezi Společností a FLEKSI, ze dne 15. 12. 2022, kterým byl navýšen úvěrový rámec.
46. Smlouva o reklamě a propagaci 2023, uzavřená mezi Společností a BCB, ze dne 15. 12. 2022.
47. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Gamma (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2022, s účinností od 1. 10. 2022, na jejímž základě správce zajišťuje objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz budovy Gamma, včetně přílehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb v budově Gamma pro nájemce a osoby, které budovu užívají.

48. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Gamma (objednatel), ze dne 21. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činnostech týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Gamma.
49. Dodatek č. 6 ze dne 30. 12. 2022 ke smlouvě 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 dodatků.

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

1. Rozhodnutí jediného společníka BBC 1 (v působnosti valné hromady) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2022 jedinému společníku BBC 1 (Společnosti), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 24. 2. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jedinému společníku BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 24. 2. 2022.
2. Rozhodnutí jediného společníka BBC 1 (v působnosti valné hromady) o částečném mimořádném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2022 jedinému společníku BBC 1 (Společnosti), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 31. 5. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jedinému společníku BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 31. 5. 2022.
3. Rozhodnutí jediného společníka BBC 1 (v působnosti valné hromady) o částečném mimořádném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2022 jedinému společníku BBC 1 (Společnosti), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 15. 9. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jedinému společníku BBC 1) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 15. 9. 2022.
4. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2022 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 24. 2. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 24. 2. 2022.
5. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2022 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 26. 5. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 26. 5. 2022.
6. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2022 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 10. 8. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 10. 8. 2022.
7. Rozhodnutí valné hromady společnosti BBC 2 o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2022 společníkům BBC 2 (Společnosti a panu Jaromíru Uhýrkovi), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 23. 11. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jeden ze společníků BBC 2) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 23. 11. 2022.
8. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 (v působnosti valné hromady) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 1Q roku 2022 jedinému společníku BBC 3 (Společnosti), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 24. 2. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jedinému společníku BBC 3) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 24. 2. 2022.
9. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 (v působnosti valné hromady) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 2Q roku 2022 jedinému společníku BBC 3 (Společnosti), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 26. 5. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jedinému společníku BBC 3) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 26. 5. 2022.
10. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 (v působnosti valné hromady) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 3Q roku 2022 jedinému společníku BBC 3 (Společnosti), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 10. 8. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jedinému společníku BBC 3) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 10. 8. 2022.
11. Rozhodnutí jediného společníka BBC 3 (v působnosti valné hromady) o částečném vrácení dobrovolného příplatku za 4Q roku 2022 jedinému společníku BBC 3 (Společnosti), poskytnutého podle § 166 odstavec 1 zákona o obchodních korporacích, ze dne 23. 11. 2022, jenž byl fakticky Společnosti (jedinému společníku BBC 3) uhrazen/vyplacen bankovním převodem dne 23. 11. 2022.

## **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 dodatků.
2. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Radimem Passerem, ze dne 15. 11. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
3. Smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu, uzavřené mezi Společností (nabyvatel) a akcionáři Společnosti (Radimem Passerem, Vladimírem Kloudou a Zbyňkem Passerem) (převodci), ze dne 4. 1. 2022 a 11. 1. 2022.
4. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BCB (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.



5. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a HilaBrum (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
6. 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.
7. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C Orion, a.s., (dříve NSCBirch), IČO 281 99 278 (dále jen „Orion“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
8. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a FLEKSI (dříve NSCMaple) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
9. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Omega (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
10. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a OPRoztyly (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
11. 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.
12. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností Ichthys Brumlovka, a.s., (dříve PST - Project C, a.s.), IČO 282 00 799, (dále jen „Ichthys“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
13. 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.
14. 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.
15. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPlaza (dříve „RGRose“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
16. 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.
17. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB II (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
18. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a RPB Leasing, a.s., IČO 282 00 284, (dále jen „RPBLeas“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
19. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BB C - SERVICES, s.r.o., IČO 270 80 951 (dále jen „SERVICES“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
20. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
21. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 3 (podnájemce), ze dne 26. 11. 2017.
22. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a FIN (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
23. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a PPI (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
24. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a společností S-INVESTMENT, s.r.o., IČO 281 99 481 (dále jen „SInvest“) (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
25. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a SLeas (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
26. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Penthouse (podnájemce), ze dne 1. 1. 2017.
27. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ROLiva (podnájemce), ze dne 24. 4. 2018.
28. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a ARBORETUM (podnájemce), ze dne 3. 4. 2019.
29. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB2 (podnájemce), ze dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
30. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB3 (podnájemce), ze dne 8. 12. 2021, s účinností od 1. 1. 2022.
31. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a AB4 (podnájemce), ze dne 29. 4. 2022, s účinností od 1. 5. 2022.
32. Podnájemní smlouva (části kancelářských prostor v 17. NP v budově Filadelfie), uzavřená mezi Společností (nájemce) a Gamma (podnájemce), ze dne 1. 9. 2022, s účinností od 1. 9. 2022.
33. Nájemní smlouva (17. NP kancelářské prostory, sklady, parkovací stání v budově Filadelfie) ze dne 25. 9. 2012, ve znění dodatků, uzavřená mezi BBC 1 (pronajímatel) a Společností (nájemce).
34. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 12. 5. 2022, uzavřená mezi BBC 1 (dlužník) a Společností (junior věřitel) a UCB (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 1.
35. Zástavní smlouva ohledně podílu v BBC 1 ze dne 12. 5. 2022, uzavřená mezi Společností (zástavce) a UCB (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 1.

36. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (správce) a BBC 1 (objednatel), ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatků, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Brumlovka.
37. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 1 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Brumlovka.
38. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 1 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatků, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Filadelfie.
39. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 1 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Filadelfie.
40. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 1 (objednatel), ze dne 1. 1. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budov Filadelfie a Brumlovka, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv. Tato smlouva nahradila předchozí smlouvu se stejným účelem ze dne 1. 12. 2018.
41. 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, pro Showroom lokality Brumlovka) mezi BBC 1 (pronajímatel) a BCB (postupitel) a Společností (postupník) ze dne 20. 12. 2018.
42. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 19. 10. 2022, uzavřená mezi BBC 2 (dlužník) a Společností (subordinační věřitel) a ČS (seniorní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 2.
43. Zástavní smlouva k podílu BBC 2 ze dne 6. 10. 2022, uzavřená mezi Společností (zástavce) a ČS (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 2.
44. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 10. 12. 2014, ve znění dodatků, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Alpha.
45. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 20. 12. 2017, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Alpha.
46. Smlouva o nájmu části nemovitosti (část jižní fasády budovy Alpha a elektro přípojky pro logo jih PASSERINVEST GROUP), uzavřená mezi Společností (nájemce) a BBC 2 (resp. s právním předchůdcem Alpha), ze dne 3. 8. 2017.
47. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatků, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Beta.
48. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Beta.
49. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2015, ve znění dodatků, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budově Delta.
50. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Delta.
51. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 2 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 19. 12. 2014, ve znění dodatků, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově G.
52. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 1. 1. 2022, na jejímž základě 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 objednatele ve věci sjednávání všech těchto nájemních smluv s nájemci bez ohledu na to, zda nájemce zprostředkovatel zprostředkoval či nikoliv. Tato smlouva nahradila předchozí smlouvu se stejným účelem ze dne 1. 12. 2018.
53. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 2 (objednatel), ze dne 16. 12. 2017, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy G.
54. Subordination Agreement, uzavřená mezi Společností a FIN (juniorní věřitel) a BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (dlužníci), UCB (seniorní věřitel), ze dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument k úvěrové smlouvě (Refinancing Facilities Agreement), uzavřené mezi BBC 3 (původně spolu s A, B, D a VILLAS) (dlužníci) a UCB (věřitel), ze dne 14. 10. 2021 (dále jen „Úvěrová smlouva BBC3“).
55. Zástavní smlouva k podílu BBC 3, uzavřená mezi Společností (zástavce) a UCB (zástavní věřitel), ze dne 14. 10. 2021, zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy BBC 3.
56. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 20. 12. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 6. 2020, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově A.



57. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel), ze dne 25. 10. 2018, na jejímž základě 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 A.
58. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a BBC 3 (objednatel), ze dne 1. 1. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budov Villas, Budova A, Budova B a Budova 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. Tato smlouva nahradila předchozí smlouvy se stejným účelem ze dne 1. 1. 2019.
59. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel), ze dne 12. 6. 2020, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců Budovy B.
60. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 30. 6. 2020, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově B.
61. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a BBC 3 (objednatel), ze dne 27. 4. 2017, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov vlastněných objednatel.
62. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 31. 3. 2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v Budově D.
63. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (správce), ze dne 31. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2018, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech nájemních smluv s nájemci prostor k nájmu v budovách VILLAS.
64. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi BBC 3 (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 28. 2. 2018, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budov VILLAS.
65. 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 jejímž základě 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.
66. 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.
67. Prospekt dluhopisů FIN, uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a J&T BANKA, a.s., IČO 471 15 378, a UCB (vedoucí spolumanažeři), ze dne 13. 3. 2017, týkající se emise dluhopisů PSG 5,25/23 vydané 31. března 2017. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,25 % ročně a jsou splatné 31. března 2023. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 10 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003515934.
68. Ručitelské prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent), ze dne 12. 8. 2021, k vydaným dluhopisům PSG 4,00/28, které byly vydány 17. srpna 2021 a které jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 17. srpna 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 1 000 000 EUR, v celkové emisní hodnotě 10 000 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003533770.
69. Ručitelské prohlášení vydané Společností (ručitel) a FIN (emitent) ze dne 24. 8. 2021, k vydaným dluhopisům PSG II 4,00/28, které byly vydány 24. srpna 2021 a které jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 4,00 % ročně a jsou splatné 31. prosince 2028. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 5 000 000 Kč, v celkové emisní hodnotě 385 000 000 Kč. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003534141.
70. Prospekt dluhopisů FIN, uzavřený mezi FIN (emitent) a Společností (ručitel) a RF a UCB (vedoucí spolumanažeři), ze dne 12. 9. 2022, týkající se emise dluhopisů PSG VAR/29 vydané 8. 11. 2022. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou ve výši 4,50 % + 3M EURIBOR ročně, se splatností 31. 3. 2029. Jmenovitá hodnota každého dluhopisu je 2 000 EUR, celková emisní hodnota k 31. 12. 2022 je ve výši 17 684 000 EUR. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., přidělil dluhopisům ISIN CZ0003544371.
71. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 17. 8. 2021, v EURo měně, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
72. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 8. 9. 2021, s úrokovou sazbou 4,15 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.
73. Smlouva o úvěru uzavřená mezi Společností a FIN, ze dne 14. 11. 2022, v EURo měně, s úrokovou sazbou 6,565 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 3. 2023.

74. 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, dodatku č. 6 ze dne 31. 10. 2019 a dodatku č. 7 ze dne 30. 6. 2021, na jejímž základě 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. Tato smlouva byla ukončena písemnou dohodou stran ze dne 15. 12. 2022, s datem ukončení k 31. 12. 2022.
75. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a BCB, ze dne 25. 6. 2021, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
76. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi BCB (objednatel) a Společností (správce), ze dne 15. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz fitness a wellness centra BCB, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb provozu fitness a wellness centra BCB pro klienty a osoby, které fitness a wellness centra BCB užívají.
77. Smlouva o reklamě a propagaci 2023, uzavřená mezi Společností a BCB, ze dne 15. 12. 2022.
78. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 1. 9. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 20. 10. 2022, v EURo měně, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
79. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 6. 9. 2022, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
80. Smlouva o nájmu části nemovitosti (pronájem části fasády na jihovýchodní straně budovy Gamma pro umístění loga Společnosti), uzavřená mezi Společností a Gamma, ze dne 30. 9. 2022.
81. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a Gamma (objednatel), ze dne 1. 10. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část nájemců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budovy Gamma, 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.
82. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Gamma (objednatel) a Společností (správce), ze dne 16. 12. 2022, s účinností od 1. 10. 2022, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz budovy Gamma, včetně přilehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možností zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb v budově Gamma pro nájemce a osoby, které budovu užívají.
83. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Gamma (objednatel), ze dne 21. 12. 2022, s účinností 1. 1. 2023, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Gamma.
84. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi HilaBrum (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 15. 12. 2017, s účinností od 1. 1. 2018, na jejímž základě 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 Hila a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
85. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a HilaBrum (objednatel), ze dne 1. 9. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budovy Hila, 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.
86. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Omega (objednatel), ze dne 1. 1. 2013, ve znění dodatků, na jejímž základě 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.
87. 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.
88. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Omega, resp. jejím právním předchůdcem SSCMaple (objednatel), ze dne 1. 5. 2022, s účinností 1. 5. 2022, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve sjednávání všech smluv o dílo týkajících se fit-outů či obdobných činností týkajících se budoucích či stávajících prostor nájemců budovy Čerčanská 2023/12.



89. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Omega, resp. jejím právním předchůdcem SSCMaple (objednatel) a Společností (správce), ze dne 30. 6. 2022, s účinností od 1. 7. 2022, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz budovy Čerčanská 2023/12, včetně přílehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možnosti zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb v budově Čerčanská 2023/12 pro nájemce a osoby, které budovu užívají.
90. Dohoda o prodeji a nákupu EUR ze dne 24. 10. 2022, uzavřená mezi Společností (prodávající) a Omega, resp. předchozím právním předchůdcem SSCMaple (kupující).
91. 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 jejímž základě 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.
92. 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.
93. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a SERVICES (objednatel), ze dne 14. 12. 2012, ve znění dodatků, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech smluv týkajících se správy lokality Brumlovka.
94. 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, dodatku č. 2 ze dne 15. 1. 2020 a dodatku č. 3 ze dne 15. 4. 2021, 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.
95. 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.
96. Rámcová nájemní smlouva (marketingových ploch v lokalitě Brumlovka) mezi Společností (nájemce) a SERVICES (pronajímatel) ze dne 1. 1. 2020.
97. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Orion (dříve NSCBirch) (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na jejímž základě 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.
98. Smlouva o společném podniku, uzavřená mezi společností Orion (dříve NSCBirch) a akcionáři Orion (Společností, Radimem Passerem, Zbyňkem Passerem, 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.
99. Smlouva o úvěru, uzavřená mezi Společností a Orion (dříve 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.
100. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a FLEKSI (objednatel), ze dne 22. 12. 2021, na jejímž základě 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 účetních závěrek, platebního styku, stavebně-technických záležitostí, marketingových a administrativních služeb, správy a údržby ICT a další činnosti. Ukončena dohodou stran ze dne 13. 12. 2022.
101. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a FLEKSI (dříve NSCMaple), ze dne 18. 3. 2021, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 12. 2022, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
102. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení, uzavřená mezi Společností a FLEKSI (dříve NSC Maple) (budoucí nájem prostor v Budově B), ze dne 22. 3. 2021.
103. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a FLEKSI, jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI, jako nájemce, jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (budova Filadelfie) mezi BBC 1 (pronajímatel) a FLEKSI (nájemce) ze dne 9. 5. 2022.
104. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022, uzavřená mezi Společností a FLEKSI, jako ručení za plnění všech povinností FLEKSI, jako nájemce, jak jsou sjednány v nájemní smlouvě (budova Beta) mezi BBC 2 (pronajímatel) a FLEKSI (nájemce) ze dne 1. 11. 2022.
105. Smlouva o správě majetku, uzavřená mezi FLEKSI (objednatel) a Společností (správce), ze dne 13. 12. 2022, s účinností od 1. 1. 2023, na jejímž základě správce zajišťuje objednateli správcovské služby profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální provoz FLEKSI kanceláří v budovách Beta, Budova B a Filadelfie, včetně přílehlých pozemků, s přihlédnutím ke skutečnosti, že úkolem správce je též udržovat a v rámci možnosti zvyšovat hodnotu majetku (kapitálovou i nájemní) a udržovat vysoký standard služeb FLEKSI kanceláří v budovách Beta, Budova B a Filadelfie pro klienty a osoby, které FLEKSI kanceláře v budovách Beta, Budova B a Filadelfie užívají.

106. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a OPRoztyly (objednatel), ze dne 15. 5. 2006, ve znění dodatků, na jejímž základě 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.
107. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a OPRoztyly (objednatel), ze dne 1. 9. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budovy Sequoia, 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.
108. 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 jejímž základě 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 ProjectA (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na jejímž základě 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 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.
111. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a Ichthys (dříve ProjectC) (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na jejímž základě 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 zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a Ichthys (dříve 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.
113. 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 jejímž základě 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.
114. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a ROLiva (objednatel), ze dne 25. 9. 2018, na jejímž základě 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.
115. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a ROLiva (zájemce), ze dne 4. 1. 2021, na jejímž základě zprostředkovatel zájemci zprostředkovává v budoucnu uzavření rezervační smlouvy na nové bytové i nebytové jednotky či parkovací stání v bytovém domě OLIVA (dále je „nemovitostí“), dále pak smlouvy o budoucí smlouvě o převodu nemovitostí, smlouvy o převodu nemovitostí mezi budoucími kupujícími a zájemcem v bytovém domě OLIVA, a zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatel ve věci sjednávání všech těchto smluv s budoucími kupujícími.
116. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a ROLiva (objednatel), ze dne 15. 12. 2021, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců o volné prostory k občanské vybavenosti v projektu Olivka 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.
117. Smlouva o poskytování property managementu, uzavřená mezi ROLiva (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 30. 8. 2022, s účinností od 1. 9. 2022, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje property management stavby multifunkční budovy Olivka, na adrese Pod Dálnic 1592/13, Praha 4, 141 00, která je součástí pozemku parc. č. 96/2,96/53,96/54,96/103 v k. ú. Michle, obec Praha, (dále jen „Olivka“) a dalších přilehlých pozemků, to jest poskytovatel bude zejména řídit a dohlížet na veškeré záležitosti týkající se správy Olivky, ke kterým běžně dochází při provozu stavby této velikosti a kvality.
118. 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 jejímž základě poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.



119. Smlouva o 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 jejímž základě 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.
120. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPlaza (zájemce), ze dne 3. 1. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 22. 8. 2022, na jejímž základě zprostředkovatel objednateli zprostředkovává převážnou část budoucích nájemců, resp. zájemců, o volné prostory k nájmu do budovy Plaza v rámci areálu Nové Rožtyly v Praze 4/11, 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.
121. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi RPlaza (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 18. 1. 2022, s účinností od 1. 2. 2022, na jejímž základě 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 Rožtyly Plaza a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb. Tato smlouva nahradila předchozí smlouvu se stejným účelem ze dne 30. 3. 2018, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 4. 2020.
122. Smlouva o subordinaci (subordination agreement) ze dne 31. 8. 2022, ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 12. 2022, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza a Společností a FIN (subordinační dlužníci) a RF (senior věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
123. Zástavní smlouva k akciím (Pledge on Establishing a Pledge on Share) ze dne 31. 8. 2022, uzavřená mezi akcionáři RPlaza a Společností (zástavní věřitel) a RF (zástavní věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
124. Patronátní smlouva (Patronage Agreement) ze dne 31. 8. 2022, uzavřená mezi RPlaza (dlužník) a akcionáři RPlaza (junior patron) a Společností (senior patron) a RF (věřitel), jako zajišťovací dokument Úvěrové smlouvy RPlaza.
125. Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a RPlaza, jako finanční ručení za veškeré vícenásledky spojené s výstavbou a dokončením projektu realizovaného Rožtyly Plaza, která je součástí ujednání Patronátní smlouvy RPlaza zajišťující Úvěrovou smlouvu RPlaza.
126. 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 jejímž základě 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 Penthouse (objednatel), ze dne 23. 6. 2015, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2018, na jejímž základě 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 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 a dodatku č. 2 ze dne 25. 9. 2020, na jejímž základě 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. Zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPB II (právní předchůdce Investments) (zájemce), ze dne 14. 12. 2016, na jejímž základě 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.
130. Smlouva o řízení projektu, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a RPBLEas (objednatel), ze dne 18. 10. 2013, ve znění dodatků, na jejímž základě 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. Neexkluzivní zprostředkovatelská smlouva, uzavřená mezi Společností (zprostředkovatel) a RPBLEas (objednatel), ze dne 1. 10. 2018, na jejímž základě správce objednateli zajišťuje koordinaci a koncepční vedení objednatele ve věci sjednávání všech podnájemních smluv s podnájemci prostor k pronájmu bytových jednotek v bytovém domě Rezidenční park Baarova, ulice Baarova, Michle, Praha 4.
132. 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 jejímž základě poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
133. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a SInvest, ze dne 4. 2. 2022, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2026, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.

134. 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 jejímž základě poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
135. Smlouva o spolupráci a hrazení nákladů na akci koncert v Baarově parku na Brumlovce ze dne 1. 6. 2022, uzavřená mezi Společností a BBC 1 a BBC 2 a BBC 3.
136. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi AB2 (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 1. 2022, na jejímž základě 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 nájemního bydlení s pracovním názvem ARBORETUM B2 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
137. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi AB3 (objednatel) a Společností (poskytovatel), ze dne 3. 1. 2022, s účinností od 1. 1. 2022, na jejímž základě 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 bytového domu (ubytovací zařízení) s pracovním názvem ARBORETUM B3 a její přípravy, právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
138. Smlouva o projektovém řízení, uzavřená mezi Společností (poskytovatel) a AB4 (objednatel), ze dne 1. 5. 2022, s účinností od 1. 5. 2022, na jejímž základě poskytovatel zajišťuje objednateli veškeré služby a činnosti profesionálním a efektivním způsobem a v rozsahu nutném, požadovaném a žádoucím pro profesionální projektové řízení, a to pro oblasti právních služeb, mzdové agendy, zpracování účetnictví, zpracování daňové problematiky, zpracování účetní závěrky a marketingových služeb.
139. Smlouva o zápůjčce a úvěru, uzavřená mezi Společností a AB4, ze dne 21. 6. 2022, s úrokovou sazbou 0,1 % p.a., se splatností nejpozději do 31. 12. 2028, spolu s dalším možným úvěrovým rámcem.
140. Smlouva o spolupráci (změna územního plánu a investiční záměr – projekt a realizace veřejně přístupného rekreačního a pobytového parku Roztyly) ze dne 1. 11. 2022, uzavřená mezi Společností a OPRoztyly a ARBORETUM a AB2 a AB3 (investoři) a HMP.
141. Smlouva o plnění smlouvy o spolupráci ze dne 7. 12. 2022, uzavřená mezi Společností a AB2 a ARBORETUM a OPRoztyly a AB3.

## 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 nevyplyvají.

## 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. Seznam všech společností v Koncernu Passerinvest (viz dále Příloha 1)

V Praze dne 21. 2. 2023



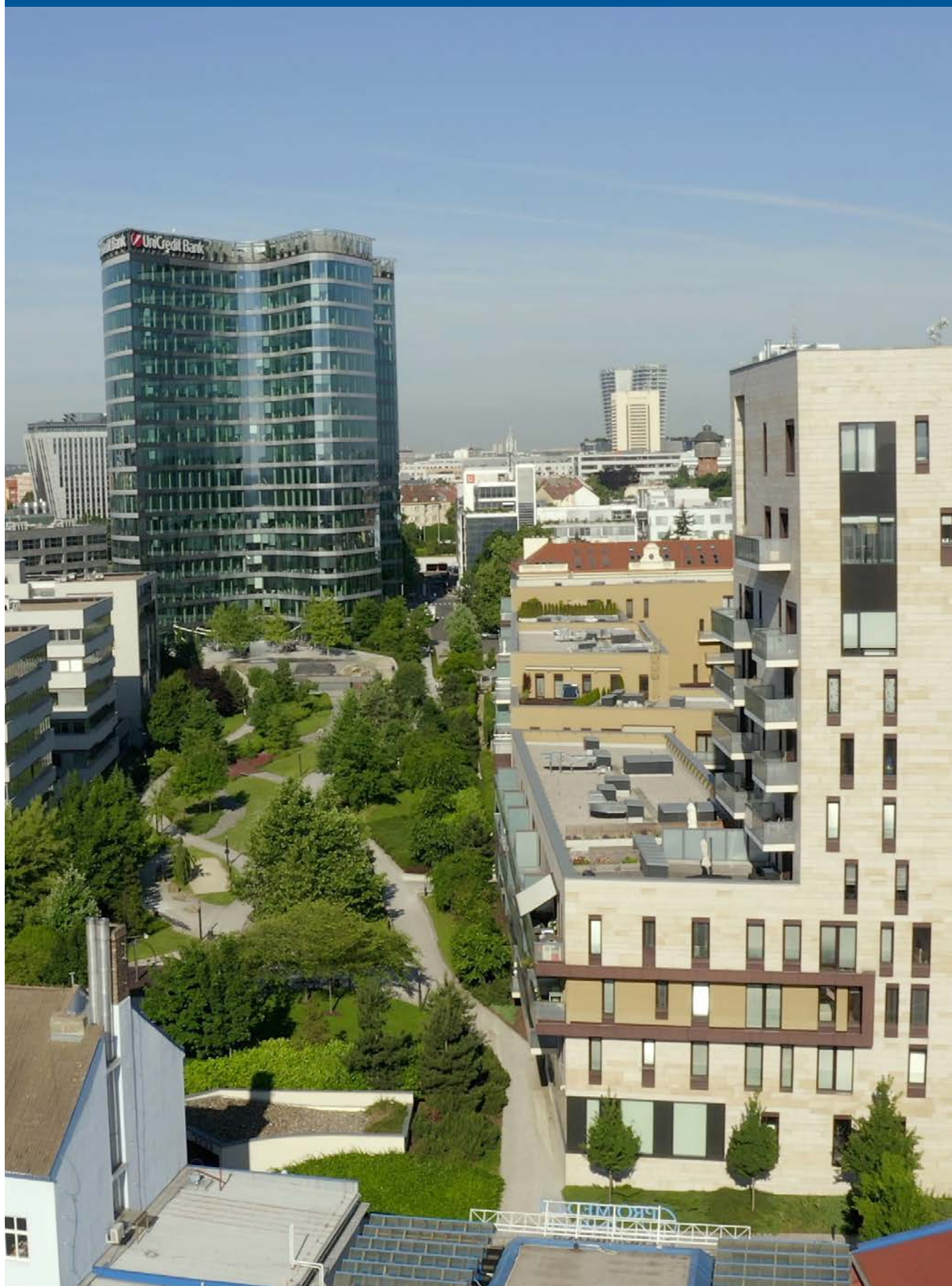
**PASSERINVEST GROUP, a.s.**  
**Radim Passer**  
**předseda představenstva**

## 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	Arboretum B2, s.r.o.	140 47 420	C, 359486	projektová společnost
3	Arboretum B3, a.s.	140 48 060	B, 26875	projektová společnost
4	Arboretum B4, a.s.	170 70 805	B, 27236	projektová společnost
5	BB C - Nové E, a.s.	274 10 358	B, 10416	projektová společnost
6	BB C - SERVICES, s.r.o.	270 80 951	C, 94817	projektová společnost
7	BB C Orion, a.s.	281 99 278	B, 12907	projektová společnost
8	FLEKSI prostor, a.s.	281 98 727	B, 12889	projektová společnost
9	Gamma Building, s.r.o.	174 17 805	C, 371398	projektová společnost
10	Hila Brumlovka, s.r.o.	281 62 889	C, 129768	projektová společnost
11	Ichthys Brumlovka, a.s.	282 00 799	B, 12952	projektová společnost
12	Office Park Roztyly, a.s.	274 52 751	B, 10747	projektová společnost
13	Omega Brumlovka, a.s.	267 31 703	B, 7925	projektová společnost
14	PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	281 98 212	C, 232604	projektová společnost
15	PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	041 72 108	C, 243628	projektová společnost
16	PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	066 29 580	C, 285802	projektová společnost
17	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
18	PASSERINVEST GROUP, a.s.	261 18 963	B, 6173	řídící osoba Koncernu Passerinvest
19	PST - Project A, a.s.	282 00 578	B, 12949	holdingová společnost
20	Rezidence ARBORETUM, a.s.	080 56 323	B, 24331	projektová společnost
21	Rezidence Oliva, s.r.o.	070 71 183	C, 294149	projektová společnost
22	Roztyly Garden - Jasmine House, a.s.	282 00 870	B, 12954	projektová společnost
23	Roztyly Garden - Lily House, a.s.	281 96 635	B, 12842	projektová společnost
24	Roztyly Garden - Sunflower House, a.s.	282 00 250	B, 12943	projektová společnost
25	Roztyly Plaza, a.s.	281 99 910	B, 12929	projektová společnost
26	RPB II., a.s.	281 99 588	B, 12918	projektová společnost
27	RPB Leasing, a.s.	282 00 284	B, 12944	projektová společnost
28	S-INVESTMENT, s.r.o.	281 99 481	C, 132311	projektová společnost



# ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 2022



# OBSAH ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ROZVAHA	39
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	41
PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	43
1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE	43
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	44
3. ÚČETNÍ METODY	44
a) Dlouhodobý nehmotný majetek	44
b) Dlouhodobý hmotný majetek	45
c) Drobný majetek	45
d) Finanční majetek	45
e) Pohledávky	45
f) Deriváty	45
g) Vlastní kapitál	46
h) Cizí zdroje	46
i) Devizové operace	46
j) Použití odhadů	46
k) Účtování výnosů a nákladů	46
l) Daň z příjmů	46
m) Následné události	47
n) Změny způsobů oceňování, odpisování, srovnatelnosti a opravy chyb minulých období	47
4. DLOUHODOBÝ MAJETEK	47
Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)	47
Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)	47
Dlouhodobý finanční majetek (v tis. Kč)	48
5. POHLEDÁVKY	50
6. OPRAVNÉ POLOŽKY	50
7. KRÁTKODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK	50
8. OSTATNÍ AKTIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	50
9. VLASTNÍ KAPITÁL	50
10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	51
11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	51
12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI	52
13. OSTATNÍ PASIVA A ČASOVÉ ROZLIŠENÍ	52
14. DERIVÁTY	52
15. DAŇ Z PŘÍJMŮ	52
16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE	52
17. VÝNOSY	54
18. OSOBNÍ NÁKLADY	54
19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH	54
20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY	55
21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ	56
22. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI	56
23. PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	56



# ROZVAHA

KE DNI 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Označ.	AKTIVA	Řádek	Běžné účetní období			Minulé období
			Brutto	Korekce	Netto	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>7 185 713</b>	<b>-36 498</b>	<b>7 149 215</b>	<b>7 561 019</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>003</b>	<b>5 161 810</b>	<b>-36 498</b>	<b>5 125 312</b>	<b>4 553 375</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>004</b>	<b>24 810</b>	<b>-11 852</b>	<b>12 958</b>	<b>12 641</b>
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	9 260	-4 002	5 258	343
B.I.2.1.	Software	007	9 260	-4 002	5 258	343
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	14 248	-7 850	6 398	6 692
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	1 302	0	1 302	5 606
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	1 302	0	1 302	5 606
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>38 389</b>	<b>-24 646</b>	<b>13 743</b>	<b>9 131</b>
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	16 269	-14 773	1 496	5 035
B.II.1.2.	Stavby	017	16 269	-14 773	1 496	5 035
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	21 406	-9 873	11 533	3 663
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	281	0	281	0
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	281	0	281	0
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>027</b>	<b>5 098 611</b>	<b>0</b>	<b>5 098 611</b>	<b>4 531 603</b>
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	028	4 013 397	0	4 013 397	3 761 603
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba	029	1 085 214	0	1 085 214	770 000
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>2 020 837</b>	<b>0</b>	<b>2 020 837</b>	<b>3 005 832</b>
<b>C.II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>16 894</b>	<b>0</b>	<b>16 894</b>	<b>52 643</b>
<b>C.II.2.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>057</b>	<b>16 894</b>	<b>0</b>	<b>16 894</b>	<b>52 643</b>
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	2 304	0	2 304	24 442
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	059	958	0	958	16
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	061	13 632	0	13 632	28 185
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	064	0	0	0	3
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	3 214	0	3 214	2 684
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	10 418	0	10 418	25 498
<b>C.IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>075</b>	<b>2 003 943</b>	<b>0</b>	<b>2 003 943</b>	<b>2 953 189</b>
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	337	0	337	190
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	2 003 606	0	2 003 606	2 952 999
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>078</b>	<b>3 066</b>	<b>0</b>	<b>3 066</b>	<b>1 812</b>
D.1.	Náklady příštích období	079	712	0	712	1 232
D.3.	Příjmy příštích období	081	2 354	0	2 354	580

Označ.	PASIVA	Řádek	Běžné účetní období	Minulé období
			Netto	Netto
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>001</b>	<b>7 149 215</b>	<b>7 561 019</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>002</b>	<b>5 241 269</b>	<b>5 049 076</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>003</b>	<b>2 305 000</b>	<b>2 305 000</b>
A.I.1.	Základní kapitál	004	2 800 000	4 000 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	005	-495 000	-495 000
A.I.3.	Změny základního kapitálu	006	0	-1 200 000
<b>A.IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>018</b>	<b>2 744 076</b>	<b>869 530</b>
<b>A.IV.1.</b>	<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let</b>	<b>019</b>	<b>2 744 076</b>	<b>869 530</b>
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/</b>	<b>021</b>	<b>192 193</b>	<b>1 874 546</b>
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>023</b>	<b>1 906 796</b>	<b>2 510 359</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>029</b>	<b>1 906 796</b>	<b>2 510 359</b>
<b>C.I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>030</b>	<b>802 980</b>	<b>2 474 080</b>
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	038	791 047	2 457 100
<b>C.I.9.</b>	<b>Závazky – ostatní</b>	<b>041</b>	<b>11 933</b>	<b>16 980</b>
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	042	11 933	16 980
<b>C.II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>045</b>	<b>1 103 816</b>	<b>36 279</b>
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	050	1	1
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	051	2 310	1 202
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	053	1 040 928	0
C.II.8.	Závazky ostatní	055	60 577	35 076
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	058	4 133	3 533
C.II.8.4.	Závazky ze soc. zabezpečení a zdravotního pojištění	059	2 184	1 805
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	060	51 473	27 374
<b>C.II.8.6.</b>	<b>Dohadné účty pasivní</b>	<b>061</b>	<b>2 787</b>	<b>2 108</b>
C.II.8.7.	Jiné závazky	062	0	256
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>066</b>	<b>1 150</b>	<b>1 584</b>
D.1.	Výdaje příštích období	067	1 150	1 584

# VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

KE DNI 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	Řádek	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby za prodej výrobků a služeb	001	226 023	163 218
A.	Výkonová spotřeba	003	60 812	46 349
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	005	3 454	2 790
A.3.	Služby	006	57 358	43 559
D.	Osobní náklady	009	90 337	82 058
D.1.	Mzdové náklady	010	66 507	60 653
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	011	23 830	21 405
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	012	22 372	20 167
D.2.2.	Ostatní náklady	013	1 458	1 238
E.	Úprava hodnot v provozní oblasti	014	7 163	7 543
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	015	7 163	7 543
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	016	7 163	7 543
III.	Ostatní provozní výnosy	020	834	114
III.3.	Jiné provozní výnosy	023	834	114
F.	Ostatní provozní náklady	024	5 187	13 107
F.3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	027	325	271
F.5.	Jiné provozní náklady	029	4 862	12 836
<b>*</b>	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>030</b>	<b>63 358</b>	<b>14 275</b>
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	031	0	3 385 136
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	032	0	3 385 136
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	034	0	1 553 029
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	039	116 515	14 948
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	040	1 425	2 857
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	041	115 090	12 091
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	043	44 833	30 713
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	044	44 833	30 713
VII.	Ostatní finanční výnosy	046	137 285	64 534
K.	Ostatní finanční náklady	047	30 085	8 258
<b>*</b>	<b>Finanční výsledek hospodaření</b>	<b>048</b>	<b>178 882</b>	<b>1 872 618</b>
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>049</b>	<b>242 240</b>	<b>1 886 893</b>
L.	Daň z příjmů	050	50 047	12 347
L.1.	- splatná	051	50 047	12 347
<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>053</b>	<b>192 193</b>	<b>1 874 546</b>
<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>055</b>	<b>192 193</b>	<b>1 874 546</b>
<b>*</b>	<b>Čistý obrat za účetní období</b>	<b>056</b>	<b>480 657</b>	<b>3 627 950</b>





# PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. POPIS OBCHODNÍ KORPORACE

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

Hlavním předmětem jejího podnikání jsou:

- výstavba, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správa a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti,
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor,
- realitní zprostředkování,
- organizace výstavby, koupě a/nebo prodej developerských projektů, jejich správy a zajištění provozu včetně pronájmu a jakékoliv související činnosti pro členy koncernu.

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 záruk.

Ve sledovaném období došlo v obchodním rejstříku k zápisu rozhodnutí valné hromady o snížení základního kapitálu dle níže uvedených parametrů.

Valná hromada rozhodla dne 1. března 2023 o snížení základního kapitálu takto:

- I. Základní kapitál Společnosti se snižuje o 300 000 000 Kč, to jest z částky 2 800 000 000 Kč na částku 2 500 000 000 Kč, a to zrušením všech 600 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč, které jsou ve vlastnictví Společnosti.
- II. Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude převedena ve prospěch účtu 419 – Změny základního kapitálu. Z účtu 419 bude tato stejná částka odúčtována souvztažně spolu s vyřazením vlastních akcií z oběhu v pořizovací ceně z účtu 252 – Vlastní akcie. O rozdíl mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou zrušených akcií bude snížen nerozdělený zisk minulých let – účet 428 – Nerozdělený zisk minulých let.
- III. Účelem snížení základního kapitálu je vyřešení situace, kdy má společnost ve vlastnictví vlastní akcie.

Dále byly do obchodního rejstříku zapsány aktualizované předměty podnikání.

Společnost je založena na dobu neurčitou.

Společnost je řídicí společností faktického koncernu PASSERINVEST GROUP.

Subjekty s více než 20% podílem na základním kapitálu.

K 31. prosinci 2021 byl akcionářem obchodní korporace PASSERINVEST GROUP, a.s., s podílem na ZK vyšším než 20 % pan Radim Passer (96,0 %).

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. 2022:

### **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. 2022 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) Rezidence Oliva, s.r.o. (IČO 070 71 183)
- 7) S-INVESTMENT, s.r.o. (IČO 281 99 481)
- 8) Gamma Building, s.r.o. (IČO 174 17 805)
- 9) Rezidence ARBORETUM, a.s. (IČO 080 56 323)

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 100 % podílů v obchodních korporacích 2), 3), 5), 6), 8) a 9).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 63,93% podíl v obchodní korporaci 4).

PASSERINVEST GROUP, a.s., vlastní 50,00% podíl v obchodní korporaci 7).

Konsolidující jednotky za rok 2022, dle § 22a, odst.1) Zákona o účetnictví, v platném znění, společně splnily kritéria nutná pro povinnost sestavení konsolidované účetní závěrky. Proto bude, pro výše uvedenou konsolidační skupinu, za rok 2022 sestavena.

Údaje o výsledcích hospodaření dceřiných obchodních korporací k 31. 12. 2022

Obchodní korporace	Výsledek hospodaření za rok 2022 (v tis. Kč)	Vlastní kapitál k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	2 397	7 559
PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	41 174	738 347
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	-10 172	2 407 986
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	-81 650	1 847 794
Gamma Building, s.r.o.	11 775	637 737
Rezidence Oliva, s.r.o.	5 658	8 603
Rezidence ARBORETUM, a.s.	-1 281	- 878
S-INVESTMENT, s.r.o.	-1 135	-619

## 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 2022 a 2021.

## 3. ÚČETNÍ METODY

Společnost používala při sestavení účetní závěrky za rok 2022 a 2021 následující způsoby oceňování, odpisování a účetní metody:

### a) Dlouhodobý nehmotný majetek

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

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

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 80 tis. Kč je odpisován na vrub nákladů po dobu jeho ekonomické životnosti. U dlouhodobého hmotného majetku s pořizovací cenou do 80 tis. Kč je účtováno na základě individuálního posouzení 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) Drobný majetek

Od sledovaného období je užíván následující limit pro kategorii „drobného majetku“:

Limit ocenění/1ks	Kategorie	Konečný účet
do 9 999 Kč	náklad	501 003
10 000–79 999 Kč	drobný majetek – nehmotný	013 002
10 000–79 999 Kč	drobný majetek – hmotný	022 002
od 80 000 Kč	dlouhodobý majetek	různé účty

## d) Finanční majetek

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

Dlouhodobý finanční majetek tvoří zejména majetkové účasti a poskytnuté dlouhodobé 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 zaúčtován jako opravná položka.

## e) 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.

## f) Deriváty

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

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

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

K rozvahovému dni se deriváty přeceňují na reálnou hodnotu. Změny reálných hodnot derivátů určených k obchodování se účtují do finančních nákladů, resp. výnosů. Změny reálných hodnot derivátů, které jsou klasifikovány jako zajištění reálné hodnoty, se účtují 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.

#### **g) 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 peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu.

#### **h) Cizí zdroje**

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

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

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

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

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

#### **i) Devizové operace**

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

#### **j) Použití odhadů**

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

#### **k) 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.

#### **l) Daň z příjmů**

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

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

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

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

#### m) Následné události

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení 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.

#### n) 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	3 425	5 835			9 260
Jiný DNM	13 493	755			14 248
Nedokončený DNM	5 606	2 286		6 590	1 302
Celkem 2022	22 524	8 876		6 590	24 810
Celkem 2021	9 687	20 054		7 217	22 524

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-3 096	-906				-4 002		5 258
Jiný DNM	-6 787	-1 063				-7 850		6 398
Nedokončený DNM								1 302
Celkem 2022	-9 883	-1 969				-11 852		12 958
Celkem 2021	-8 110	-1 773				-9 883		12 641

Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

### POŘIZOVACÍ CENA

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Stavby	16 269				16 269
Samostatné movité věci	11 880	9 526			21 406
Umělecká díla	433				433
Poskytnuté zálohy na DHM	0	281			281
Nedokončený DHM	0	9 531		-9 531	0
Celkem 2022	28 582	19 338		-9 531	38 389
Celkem 2021	32 314	3 384		-7 116	28 582

### OPRÁVKY

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Stavby	-11 234	-3 539				-14 773		1 496
Samostatné movité věci	-8 217	-1 656				-9 873		11 533
Umělecká díla								433
Poskytnuté zálohy na DHM								281
Nedokončený DHM								0
Celkem 2022	-19 451	-5 195				-24 646		13 743
Celkem 2021	-13 681	-5 770				-19 451		9 131

Společnost realizovala v roce 2018 rozsáhlou rekonstrukci pronajatých kancelářských prostor. Dle dohody s pronajímatelem byla rekonstrukce hrazena z vlastních zdrojů, zařazena do dlouhodobého majetku. Pronajímatelem byl udělen souhlas s odepisováním tohoto majetku. Majetek je účetně odepisován po dobu platnosti nájemní smlouvy.

Společnost eviduje k rozvahovém 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	3 761 603	1 253 990	-1 002 196		4 013 397
Zápůjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba	770 000	456 915	-141 701		1 085 214
Celkem 2022	4 531 603	1 710 905	-1 143 897		5 098 611
Celkem 2021	4 190 122	2 908 105	-2 566 624		4 531 603

A. PODÍLY V OBCHODNÍCH KORPORACÍCH

Společnost vlastní k 31. 12. 2022 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	100,00	79 338
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	63,93	1 014 656
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	1 572 376
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	7 000
Gamma Building, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	880 368
Rezidence ARBORETUM, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	373 226
Rezidence Oliva, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	100,00	57 491
S-INVESTMENT, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	50,00	122
Balance Club Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11,00	10 000
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 Plaza, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	11,00	7 960
BB C Orion, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	0,10	20
FLEKSI prostor, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
PST - Project A, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	20
Ichthys Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	70
RPB II., a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	50
BB C - SERVICES, s.r.o.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	560
Omega Brumlovka, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	9 405
BB C - Nové E, a.s.	Praha 4, Želetavská 1525/1	1,00	30
<b>CELKEM</b>			<b>4 013 397</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., a Gamma Building, s.r.o., komerční nemovitosti v oblasti administrativního parku Brumlovka v Praze 4 – Michli.

Dále vlastní společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., založenou v roce 2016 za účelem zajištění financování skupiny, a společnost Rezidence Oliva, s.r.o., kde byl na konci roku 2022 dokončen developerský projekt bytové výstavby. Dále vlastní společnost Rezidence Arboretum, a.s., na které probíhají přípravné práce taktéž na developerský projekt bytové výstavby v lokalitě Roztyly.

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 2022:

Přírůstek ve výši 1 253 990 tis. Kč představuje nákupy obchodních podílů a příplatky do Ostatních kapitálových fondů obchodních korporací ve skupině.

Gamma Bulding, s.r.o.	880 368 tis. Kč	nákup podílu
Rezidence ARBORETUM, a.s.	373 226 tis. Kč	nákup podílu
Ostatní	396 tis. Kč	nákup podílu – příprava

Úbytky dlouhodobého finančního majetku v roce 2022:

Úbytek ve výši 1 002 196 tis. Kč představuje redukce příplatků z Ostatních kapitálových fondů a prodeje podílů.

PASSERINVEST BBC 1, s.r.o.	937 774 tis. Kč	redukce OKF
PASSERINVEST BBC 2, s.r.o.	39 405 tis. Kč	redukce OKF
PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.	24 621 tis. Kč	redukce OKF
Ostatní	396 tis. Kč	zmařená investice

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., banky se sídlem na adrese Praha 4, Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, Česká republika, IČO 649 48 242, k zajištění včasného, úplného a řádného uspokojení zajištěných dluhů v souladu se zástavní smlouvou k podílu uzavřenou dne 12. května 2022. 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 12. května 2042 v souladu se zástavní smlouvou k podílu ze dne 12. května 2022.

Datum vzniku zástavního práva: 23. května 2022.

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 19. 10. 2022, uzavřené mezi Zástavním věřitelem jako zástavním věřitelem a Ing. Jaromírem Uhýrkem, narozeným dne 15. 6. 1955, bytem Loučany č. p. 679, PSČ 783 44 (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 29. 9. 2022, uzavřené mezi, mimo jiné, Společností jako dlužníkem a Zástavním věřitelem jako původním věřitelem, aranžérem, agentem a agentem pro zajištění (dále jen Smlouva o úvěru), a/nebo jakéhokoli Hedgingového dokumentu a/nebo jakýchkoli dalších Finančních dokumentů (jak jsou definovány v Zástavní smlouvě), ať již současných či podmíněných, a to až do zániku zástavního práva, nejpozději však do 30. 3. 2039. K podílu byl na základě zástavní smlouvy ze dne 19. 10. 2022 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 30. 3. 2039.

Datum vzniku zástavního práva: 9. listopadu 2022.

PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.

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

Den vzniku zástavního práva: 14. října 2021.

Gamma Building, s.r.o.

Podíl je zastaven ve prospěch společnosti Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, se sídlem Europaplatz 1a, 4020 Linz, Rakouská republika, zapsané ve firemním rejstříku vedeném Zemským soudem v Linci, FN 247579m (dále jen „Banka“), na základě smlouvy o zřízení zástavního práva k podílu ve společnosti s ručením omezeným uzavřené mezi Bankou jako zástavním věřitelem, společností IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., jako zástavcem a společností Gamma Building, s.r.o., jako dlužníkem dne 31. srpna 2022 (dále jen „Smlouva“) za účelem zajištění veškerých existujících nebo budoucích, podmíněných nebo nepodmíněných dluhů včetně veškerého příslušenství vzniklých na základě smlouvy o úvěru, účet č. AT66 3400 0000 1391 4312, ze dne 31. srpna 2022, až do 31. prosince 2033 a do celkové výše 73 882 000 EUR a příslušenství. K podílu spolčnicka IMMOFINANZ Services Czech Republic, s.r.o., je sjednán zákaz zatížení a zcizení jako věcné právo ve prospěch Banky na základě Smlouvy, a to do úplného uspokojení zajištěných dluhů, nejdéle však do 31. prosince 2033. Datum vzniku zástavního práva: 8. září 2022.

## B. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY (v tis. Kč)

Dlužník	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Rozdíl	Subordinace
PST - Project A, a.s.	285 000	284 000	1 000	NE
BB C - SERVICES, s.r.o.	225 000	220 000	5 000	NE
Gamma Building, s.r.o.	163 714	0	163 714	ANO
BB C Orion, a.s.	157 000	85 000	72 000	NE
FLEKSI prostor, a.s.	110 000	60 000	50 000	NE
Omega Brumlovka, a.s.	85 000	84 000	1 000	NE
Ichthys Brumlovka, a.s.	23 000	20 000	3 000	NE
S-INVESTMENT, s.r.o.	17 500	0	17 500	NE
Radim Passer	10 000	10 000	0	NE
BB C - Nové E, a.s.	7 000	7 000	0	NE
Arboretum B4, a.s.	2 000	0	2 000	NE
<b>Celkem</b>	<b>1 085 214</b>	<b>770 000</b>	<b>315 214</b>	

Zápůjčky a úvěry do obchodních korporací v rámci skupiny jsou zejména seniorní povahy (pohledávky z těchto zápůjček nejsou podřízeny pohledávkám jiných věřitelů). Výjimkou je zápůjčka do společnosti Gamma Building, s.r.o., která je podřízena bankovnímu úvěru. Vnitroskupinové zápůjčky jsou obvykle úročeny sazbou 0,1 % p.a., vyjma zápůjčky fyzické osobě p. Radimu Passerovi, která je úročena sazbou ve výši 4,15 % 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 16 894 tis. Kč (minulé období 52 643 tis. Kč) v následující struktuře:

Pohledávky z obchodních vztahů ve výši 2 304 tis. Kč (minulé období 24 442 tis. Kč) – pohledávky z fakturace služeb v rámci skupiny. Hodnotu pohledávek za minulé období ovlivňuje zejména fakturace odměny za dlouhodobé prodloužení nájemní smlouvy na budově Filadelfie společnosti PASSERINVEST BBC 1, s.r.o., ve výši 24 330 tis. Kč, která byla splacena v roce 2022. Společnost neeviduje žádné pohledávky po lhůtě splatnosti delší než 120 dnů.

Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 958 tis. Kč (minulé období 16 tis. Kč) – pohledávky z poplatků za poskytnutá ručení v rámci skupiny splatné v dalších letech, v minulém období úroky ze zápůjčky do společnosti Balance Club Brumlovka, a.s., zaplacené v období 04/2022.

Stát – daňové pohledávky ve výši 0 tis. Kč (minulé období 3 tis. Kč) – v minulém období přeplatek na silniční dani.

Krátkodobé poskytnuté zálohy ve výši 3 214 tis. Kč (minulé období 2 684 tis. Kč) – zaplacené provozní zálohy na energie a služby.

Jiné pohledávky ve výši 10 418 tis. Kč (minulé období 25 498 tis. Kč) – přecenění derivátů (měnové forwardy) na reálnou hodnotu.

## 6. OPRAVNÉ POLOŽKY

Společnost neúčtovala ve sledovaném období o opravných položkách.

## 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 2 003 943 tis. Kč (minulé období 2 953 189 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 712 tis. Kč (minulé období 1 232 tis. Kč).

Příjmy příštích období ve výši 2 354 tis. Kč (minulé období 580 tis. Kč) – časové rozlišení úroků z bankovních účtů a termínovaných vkladů.

## 9. VLASTNÍ KAPITÁL

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

	Zůstatek k 31. 12. 2020	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2021	Zvýšení	Snížení	Zůstatek k 31. 12. 2022
Počet akcií	8 000			8 000			5 600
Základní kapitál	4 000 000			4 000 000		-1 200 000	2 800 000
Vlastní podíly	0		-495 000	-495 000			-495 000
Změny základního kapitálu			-1 200 000	-1 200 000	1 200 000		0
Výsledek hospodaření minulých let	843 441	26 089		869 530	1 874 546		2 744 076
Výsledek hospodaření běžného účetního období	26 089			1 874 546			192 193
Vlastní kapitál	4 869 530			5 049 076			5 241 269



Základní kapitál Společnosti se skládá ze 5 600 kmenových akcií na jméno plně upsaných a splacených, s nominální hodnotou 500 000 Kč / kus.

Základní kapitál Společnosti byl v minulém období snížen o 1 200 000 tis. Kč, to jest z částky 4 000 000 tis. Kč na částku 2 800 000 tis. Kč, a to vzetím akcií z oběhu na základě smlouvy o úplatném vzetí akcií z oběhu. Účelem snížení základního kapitálu byla výplata nadbytečného vlastního kapitálu Společnosti akcionářům a s tím spojená optimalizace poměru vlastních a cizích zdrojů financování.

Dále došlo v rámci změny vlastnické struktury k nákupu vlastních akcií Společnosti v hodnotě 495 000 tis. Kč.

Valná hromada rozhodla dne 1. března 2023 o snížení základního kapitálu takto:

I. Základní kapitál Společnosti se snižuje o 300 000 000 Kč, to jest z částky 2 800 000 000 Kč na částku 2 500 000 000 Kč, a to zrušením všech 600 kusů listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 500 000 Kč, které jsou ve vlastnictví Společnosti. II. Částka odpovídající snížení základního kapitálu bude převedena ve prospěch účtu 419 – Změny základního kapitálu. Z účtu 419 bude tato stejná částka odúčtována souvztažně spolu s vyřazením vlastních akcií z oběhu v pořizovací ceně z účtu 252 – Vlastní akcie. O rozdíl mezi pořizovací cenou a jmenovitou hodnotou zrušených akcií bude snížen nerozdělený zisk minulých let – účet 428 – Nerozdělený zisk minulých let. III. Účelem snížení základního kapitálu je vyřešení situace, kdy má společnost ve vlastnictví vlastní akcie.

Výsledek hospodaření za rok 2021, tj. zisk ve výši 1 874 546 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 2022 následovně: Hospodářský výsledek roku 2022, tj. účetní zisk ve výši 192 193 tis. Kč, bude v plné výši převeden na účet nerozděleného zisku minulých let.

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

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

## 10. DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni dlouhodobé závazky v celkové výši 802 980 tis. Kč (minulé období 2 474 080 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 802 980 tis. Kč (minulé období 1 122 500 tis. Kč) – dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu, v minulém období dále dlouhodobá zápůjčka od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s., ve výši 1 334 600 tis. Kč. Zápůjčky jsou podrobněji specifikovány v bodu 20 této přílohy.

## 11. KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Společnost eviduje k rozvahovému dni krátkodobé závazky v celkové výši 1 103 816 tis. Kč (minulé období 36 279 tis. Kč) v následující struktuře:

Závazky z obchodních vztahů ve výši 2 310 tis. Kč (minulé období 1 202 tis. Kč) – zejména závazky běžného provozního charakteru (energie, služby). Všechny závazky jsou ve lhůtě splatnosti.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba ve výši 1 040 928 tis. Kč (minulé období 0 tis. Kč) – dlouhodobé zápůjčky od společnosti PASSERINVEST FINANCE, a.s. Zápůjčky jsou podrobněji specifikovány v bodu 20 této přílohy. Veškeré uvedené závazky byly splaceny v průběhu 1Q/2023.

Závazky z pracovně právních vztahů ve výši 6 317 tis. Kč (minulé období 5 338 tis. Kč) – běžné závazky k zaměstnancům a institucím sociálního zabezpečení za období 12/2022. Společnost nemá v této oblasti žádné závazky po lhůtě splatnosti.

Stát – daňové závazky a dotace ve výši 51 473 tis. Kč (minulé období 27 374 tis. Kč) – závazky plynoucí z titulu daně z přidané hodnoty, daně z příjmů právnických osob a daně z příjmů ze závislé činnosti.

Dohadné účty pasivní ve výši 2 787 tis. Kč (minulé období 2 108 tis. Kč) – především odhad nevyfakturovaných služeb a energií.

Jiné závazky ve výši 0 tis. Kč (minulé období 256 tis. Kč) – v minulém období doplatek z koupě podílu na společnosti BB1 uhrazený v roce 2022.

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.

## 12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A FINANČNÍ VÝPOMOCI

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

## 13. 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 2023, které nákladově patří do roku 2022. Hodnota účtu k rozvahovému dni činí 1 150 tis. Kč (minulé období 1 584 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.

## 14. DERIVÁTY

Společnost eviduje deriváty (měnové forwardy) oceněné na reálnou hodnotu v kladné výši 10 418 tis. Kč (minulé období 25 498 tis. Kč). Deriváty jsou určeny jako k obchodování a jsou evidovány k rozvahovému dni v jiných krátkodobých pohledávkách. V minulém období jsou deriváty evidovány v jiných krátkodobých závazcích.

## 15. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podle zákona o daních z příjmů může Společnost převést daňovou ztrátu vzniklou v minulých letech do příštích pěti let. Společnost nevykazuje k rozvahovému dni žádnou uplatnitelnou daňovou ztrátu. Daň z příjmů právnických osob za sledované období je vyčíslena na 50 047 tis. Kč (minulé období 12 347 tis. Kč).

Společnost nemá k rozvahovému dni žádné daňové nedoplatky po splatnosti.

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

## 16. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

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

### A. PLATEBNÍ GARANCE

Garantor: PASSERINVEST GROUP, a.s.	Částka garance
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 22. 3. 2021 SML-01-2021-12 (Fleksi – B) Ručitelské prohlášení ze dne 22. 3. 2021 – uloženo u NS SML-41-2021-17	255 728,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 9. 5. 2022 SML-01-2022-54 (Fleksi – Filadelfie) Ručitelské prohlášení ze dne 9. 5. 2022 – uloženo u NS SML-02-2022-12	337 057,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 20. 5. 2022 SML-01-2022-61 (Fleksi – Beta) Ručitelské prohlášení ze dne 20. 5. 2022 – uloženo u NS SML-03-2022-9	235 227,00 €
Dohoda o úplatě za poskytnuté ručení ze dne 29. 11. 2022 SML-01-2022-99 (finanční záruka PST za veškeré vícenáklady spojené s výstavbou a dokončením projektu Roztyly Plaza) – fee počítáno od 31. 8. 2022 Finanční záruka poskytnuta dne 31. 8. 2022 pod dokumentem „Patronage Agreement“ ze dne 31. 8. 2022 (článek 2 smlouvy) – uloženo SML-01-2022-93	240 000 000,00 Kč

Společnost PASSERINVEST FINANCE, a.s., realizovala do rozvahového dne vydání čtyř emisí dluhopisů. První emise z roku 2017 již byla splacena k datu 31. 3. 2023. Ostatní tři emise jsou aktivní. Po rozvahovém dni byly realizovány další tři emise. Finanční prostředky z těchto emisí slouží prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček k financování rozvojových aktivit Koncernu Passerinvest. Ručitelem u všech emisí je společnost PASSERINVEST GROUP, a.s.

Základní parametry jednotlivých emisí jsou následující:

#### 1. Emise z roku 2017 splacená k datu 31. 3. 2023

Název emise	PSG 5,25/23
ISIN	CZ0003515934
Zkratka emise CDCP	PSG 5,25/23
Objem	2 000 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Počet dluhopisů (ks)	200 000
Výnos p.a.	5,25 %
Výplata kuponu	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360
Datum emise	1. 4. 2017
Datum splatnosti	31. 3. 2023
Call opce	nevyužili jsme
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %
Výše ručení	3 000 000 000 Kč
Investoři	veřejná emise

#### 2. Emise realizované v období 2021 a 2022

Název emise	PSG 4,00/28	PSG II 4,00/28	PSG VAR/29
ISIN	CZ0003533770	CZ0003534141	CZ0003544371
Zkratka emise CDCP	PSG 4,00/28	PSG 4,00/28	PSG VAR/29
Objem	10 000 000 €	385 000 000 Kč	17 684 000 €
Jmenovitá hodnota	1 000 000 €	5 000 000 Kč	2 000 €
Počet dluhopisů (ks)	10	77	8 842
Výnos p.a.	4,00 %	4,00 %	4,5 % + 3M EURIBOR
Výplata kuponu	kvartálně	kvartálně	kvartálně
Kalkulace kuponu	30E/360	30E/360	ACT/360
Datum emise	17. 8. 2021	24. 8. 2021	15. 11. 2022
Datum splatnosti	17. 8. 2028	31. 12. 2028	31. 3. 2029
Call opce	17. 8. 2027 či později	31. 12. 2027 či později	31. 3. 2027 či později
Rozhodný den	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty	30 dní přede dnem výplaty
Ručitel	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.	PASSERINVEST GROUP, a.s.
Výše ručení v %	150 %	150 %	175 %
Výše ručení	15 000 000 €	577 500 000 Kč	30 947 000 €
Investoři	privátní emise	privátní emise	veřejná emise

Detailní obsah garancí je k nahlédnutí v sídle Společnosti.

#### B. JINÉ ZÁVAZKY

##### 1) 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 5 vozidel. Měsíční splátka činí celkem 126 tis. Kč bez DPH.

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

Společnost má uzavřenu smlouvu o operativním leasingu s firmou UniCredit Fleet Management, s.r.o., na jejímž základě si pronajímá 4 vozidla. Měsíční splátky činí celkem 258 tis. Kč bez DPH.



## 17. VÝNOSY

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

	2021		2022	
	Domácí	Zahraniční	Domácí	Zahraniční
Tržby z prodeje služeb	226 023	0	163 218	0
Tržby z prodeje majetku	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	834	0	114	0
Tržby z prodeje CP a podílů	0	0	3 385 136	0
Výnosové úroky	116 515	0	14 948	0
Ostatní finanční výnosy	137 285	0	64 534	0
Výnosy celkem	480 657	0	3 627 950	0

Tržby z prodeje podílů v minulém období zahrnují prodej společnosti Nová Karolina Park, a.s., externímu obchodnímu partnerovi a dále interní prodeje podílů v rámci Koncernu Passerinvest. Jedná se o společnosti BB C – Building A, s.r.o., BB C – Building B, s.r.o., BB C – Building D, s.r.o., zaniklé v roce 2021 v rámci fúze (dnes nástupnická společnost PASSERINVEST BBC 3, s.r.o.).

Tržby z prodeje služeb představují zejména poskytnutí služeb asset managementu, property managementu a projektového řízení v rámci Koncernu Passerinvest.

## 18. OSOBNÍ NÁKLADY

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	Celkový počet zaměstnanců 2022	Celkový počet zaměstnanců 2021
Průměrný počet zaměstnanců	63	61
Mzdy	66 507	60 653
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	22 372	20 167
Sociální náklady	1 458	1 238
Osobní náklady celkem	90 337	82 058

## 19. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH

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

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	Úroková sazba	31. 12. 2022	31. 12. 2021
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	5,88 %	0	701 000
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	4,15 %	626 150	633 600
PASSERINVEST FINANCE, a.s.	31. 3. 2023	6,565 %	414 778	0
Celkem			1 040 928	1 334 600

Jedná se o krátkodobé zápůjčky od dceřiné společnosti členěné dle jednotlivých dluhopisových emisí. Úrokové sazby činí 5,88 % p.a, 4,15 % p.a. a 6,565 % p.a. Společnost využívá prostředky z této zápůjčky na pořízení podílů, případně na jiné rozvojové aktivity v rámci koncernu PASSERINVEST GROUP. Veškeré uvedené zápůjčky byly splaceny v průběhu 1Q/2023.

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

Spřízněná osoba	Termíny/Lhůty splatnosti	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Radim Passer	31. 12. 2031	771 160	1 094 200
Zbyněk Passer	31. 12. 2031	19 887	28 300
Ing. Vladimír Klouda	31. 12. 2031	11 933	16 980
Celkem		802 980	1 139 480

Jedná se o dlouhodobé závazky vůči akcionářům z titulu snížení základního kapitálu.

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

Společnost dále poskytuje zápůjčky spojeným osobám, viz bod č. 4 – Dlouhodobý finanční majetek, související úroky jsou hrazeny na roční bázi vždy ke konci kalendářního roku. Případné nezaplacené úroky jsou evidovány dle charakteru jako krátkodobé, případně dlouhodobé pohledávky, viz bod č. 5.

Společnost realizovala tržby z hlavní činnosti převážně s propojenými osobami.

## 20. VÝZNAMNÉ POLOŽKY VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Nejvýznamnější částkou provozních výnosů jsou výnosy z prodeje služeb ve výši 226 023 tis. Kč (minulé období 163 218 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.

Odměny statutárnímu auditorovi (v tis. Kč):

Služby	2022	2021
Povinný audit účetní závěrky	265	245
Účetní a daňové poradenství	61	96
Jiné neauditorské služby	0	51
Celkem	326	392

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

	2022	2021
Služby spojené s nájmem	2 717	2 141
Nájemné	10 513	10 601
Právní služby	6 646	5 763
Operativní leasing vozidel	4 645	3 573
Marketing	10 814	6 218
Nákladové úroky	44 833	30 713

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

	2022	2021
Projektové řízení	60 164	30 927
Property management (správní služby)	24 337	23 324
Zprostředkování (pronájem a prodej nemovitostí)	66 252	35 775
Asset management	71 463	72 153
Kurzové zisky	137 285	37 089
Výnosové úroky	116 515	14 948



## 21. POKRAČOVÁNÍ SPOLEČNOSTI S NEOMEZENOU DOBOU TRVÁNÍ

Společnost vykazuje v roce 2022 účetní zisk ve výši 192 193 tis. Kč a kladný vlastní kapitál ve výši 5 241 269 tis. Kč. Lze tedy předpokládat, že Společnost bude pokračovat ve své činnosti i v dalších letech. Účetní závěrka k 31. 12. 2022 byla zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále působit jako podnik s neomezenou dobou trvání.

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

K datu 1. 3. 2023 rozhodla valná hromada o snížení základního kapitálu společnosti z 2 800 000 tis. Kč na 2 500 000 tis. Kč.

V období 01/2023 byl realizován zpětný nákup 36,07% podílu na společnosti PASSERINVEST BBC 2, s.r.o., od externího investora.

## 23. 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. 2022	31. 12. 2021
Peníze v hotovosti a ceniny	337	190
Účty v bankách	2 003 606	2 952 999
Debetní zůstatek běžného účtu zahrnutý v běžných bankovních úvěrech		
Peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku		
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	2 003 943	2 953 189

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 1 001 800 tis. Kč (minulé období 983 837 tis. Kč).

Sestaveno dne: 1. 3. 2023



Radim Passer, předseda představenstva



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

Označ.	Přehled o peněžních tocích (Cash-Flow)	2022	2021
P	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 953 189	1 208 462
<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnosti)</b>			
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	242 240	1 886 893
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-49 439	-1 834 297
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv Umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)	7 163	7 543
A.1.2.	Změna stavu opr. položek, změna stavu rezerv	0	0
A.1.3.	Zisk (ztráta z prodeje stálých aktiv) (-/+)	0	-1 832 107
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku) (+) Vyúčtované výnosové úroky (-)	-71 682	15 765
A.1.6.	Případné úpravy a ostatní nepeněžní operace	15 080	-25 498
A*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu (Z + A.1.)	192 801	52 596
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	14 064	11 613
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	31 357	-531
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dlouhodobých účtů pasivních	-17 293	12 144
A**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním (A* + A.2.)	206 865	64 209
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-44 833	-30 713
A.4.	Přijaté úroky (s výjimkou invest. spol. a fondů) (+)	116 515	14 948
A.5.	Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky daně za min. o. (-)	-18 523	-1 217
A***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	260 024	47 227
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
B.1.	Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-263 884	-1 715 373
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv	0	3 385 136
B.3.	Půjčky a úvěry spřízněným osobám	-315 214	-188 242
B***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-579 098	1 481 521
<b>Peněžní toky z finančních činností</b>			
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty)	-293 672	710 979
C.2.	Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a na peněžní ekvivalenty	-336 500	-495 000
C.2.2.	Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (-)	-336 500	-495 000
C***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti (C.1. + C.2.)	-630 172	215 979
F.	Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků (A***+B***+C***)	-949 246	1 744 727
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období (P+F)	2 003 943	2 953 189



# KONTAKT

PASSERINVEST GROUP, a.s.  
Brumlovka, 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.**

**Passerinvest**